



**Общество с ограниченной ответственностью
«Институт независимой оценки, экспертизы и
права»**

ИНН\КПП 1327006179\132601001 ОГРН 1081327000556
Юридический/почтовый адрес: 430005, РМ, г.Саранск, ул.
Б.Хмельницкого, д. 59, помещение 1а
сайт: <http://expert-saransk.ru>/e-mail: expert13-saransk@yandex.ru

"УТВЕРЖДАЮ"

Директор ООО «Институт
независимой оценки, экспертизы и права»

_____/О.Б.Ламзина/

"04" апреля 2022 г.

ОТЧЕТ № ОЦ62-2022

Определение рыночной стоимости 12,8% доли в уставном капитале
СПССК «Юность» (ОГРН 1061314000769)

Дата определения стоимости: 1 января 2022 г.

Дата составления отчета: 04 апреля 2022 г.

Заказчик Ельниковское РАЙПО
Юридический адрес: 4301370, РМ, Ельни-
ковский район. с. Ельники, Площадь 1 мая.
д. 17
ИНН 1307000147 КПП 130701001
ОГРН 1061314000769

Саранск 2022 г.

Конкурсному управляющему
Ельниковского РАЙПО
Насакину О. Е.

Уважаемый Олег Евгеньевич!

На основании договора №ОЦ62-2022 на проведение оценки от «10» января 2022 г. оценщик произвел оценку рыночной стоимости 12,8% доли в уставном капитале СПССК «Юность» (ОГРН 1061314000769).

Целью оценки объекта оценки в соответствии с Заданием на оценку является определение обоснованной рыночной стоимости объекта оценки, для совершения сделок, связанных с отчуждением объектов оценки. Отчет не может быть использован для иных целей.

Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об имуществе, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Проверка финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых ограничений и допущений.

Приведенные ниже расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость 12,8% доли в уставном капитале СПССК «Юность» (ОГРН 1061314000769) по состоянию на 1 января 2022 года составляет:

1 600 000

(один миллион шестьсот тысяч) рублей

Настоящий отчет составлен в соответствие с Федеральным законом “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным Приказом Минэкономразвития России «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20.05.2015 года №297, Федеральным стандартом оценки №2, утвержденным Приказом Минэкономразвития России «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 года №298, Федеральным стандартом оценки №3, утвержденным Приказом Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 года №299, Федеральным стандартом оценки №8, утвержденным Приказом Минэкономразвития России «Оценка бизнеса (ФСО №8)» от 01.06.2015 г. №326, с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие приказом Минфина России от 28 декабря 2015 г. N 217н.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Институт независимой
оценки, экспертизы и права»

Ламзина О.Б.

Содержание

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.
8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
10. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.
11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО1, ФСО2.
12. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
13. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.
14. АНАЛИЗ РЫНКА/СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТЬСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.
15. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА
16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
17. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ
18. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ
19. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
20. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ
- ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

1.ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	ОЦ62-2022
Основание для проведения оценки	ДОГОВОР №ОЦ62-2022 на проведение оценки от «10» января 2022 г.
Краткое описание Объекта оценки	
<i>Объект оценки:</i> 12,8 % доли в уставном капитале СПССК "ЮНОСТЬ" Полное наименование общества: СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ СНАБЖЕНЧЕСКИЙ СБЫТОВОЙ КООПЕРАТИВ "ЮНОСТЬ" Краткое наименование: СПССК "ЮНОСТЬ" Место нахождения: РЕСПУБЛИКА МОРДОВИЯ, Р-Н ЕЛЬНИКОВСКИЙ, С ЕЛЬНИКИ Адрес юридического лица: 431370, РЕСПУБЛИКА МОРДОВИЯ, Р-Н ЕЛЬНИКОВСКИЙ, С ЕЛЬНИКИ, ПЛ. 1 МАЯ, Д.17 ОГРН 1061314000769 ИНН 1307000147 Коды ОКВЭД: 46.21 Торговля оптовая зерном, необработанным табаком, семенами и кормами для сельскохозяйственных животных 01.19.1 Выращивание однолетних кормовых культур 01.61 Предоставление услуг в области растениеводства 10.61.3 Производство крупы и гранул из зерновых культур 10.91.1 Производство готовых кормов (смешанных и несмешанных), кроме муки и гранул из люцерны, для животных, содержащихся на фермах 46.11 Деятельность агентов по оптовой торговле сельскохозяйственным сырьем, живыми животными, текстильным сырьем и полуфабрикатами 46.17.1 Деятельность агентов по оптовой торговле пищевыми продуктами 46.18 Деятельность агентов, специализирующихся на оптовой торговле прочими отдельными видами товаров 46.18.9 Деятельность агентов, специализирующихся на оптовой торговле товарами, не включенными в другие группировки 46.18.99 Деятельность агентов, специализирующихся на оптовой торговле прочими товарами, не включенными в другие группировки 46.21.19 Торговля оптовая сельскохозяйственным сырьем, не включенным в другие группировки 46.24 Торговля оптовая шкурами и кожей 46.31.11 Торговля оптовая свежим картофелем 46.32 Торговля оптовая мясом и мясными продуктами 46.32.1 Торговля оптовая мясом и мясом птицы, включая субпродукты 46.32.3 Торговля оптовая консервами из мяса и мяса птицы 46.33 Торговля оптовая молочными продуктами, яйцами и пищевыми маслами и жирами 46.73 Торговля оптовая лесоматериалами, строительными материалами и санитарнотехническим оборудованием 49.4 Деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам 49.41.1 Перевозка грузов специализированными автотранспортными средствами 49.41.2 Перевозка грузов неспециализированными автотранспортными средствами 82.99 Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки Высшим органом управления Общества является общее собрание участников. Согласно Сведений о доли участия в других организациях от 10.06.2020 г.: Ельниковское районное потребительское общество, по состоянию на 10 июня 2020 года, является членом Сельскохозяйственного потребительского снабженческого . сбытового кооператива <<Юность>> ОГРН: 1061314000769, Дата присвоения ОГРН 24.01.2006, ИНН: 1307000147, КПП: 130701001, адрес места нахождения: 431370, Республика Мордовия, Ельниковский район, с. Ельники, Площадь 1 Мая, д.17. с паевым взносом в 5 000 (пять тысяч) рублей, доля участия в процентном соотношении составляет –	

12,8%.

Председатель СПССК «Юность» – Романов Александр Александрович.

Учредители (по данным <https://www.list-org.com/>)

Наименование	Сумма
Юрическое лицо	5 тыс.
Юрическое лицо	5 тыс.
ЕЛЬНИКОВСКОЕ РАЙПО (ОКПО:01704648).	5 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.

Краткое описание имущественных прав	Право собственности
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Иностранные валюты в настоящем отчете не использовались
Наименование собственника	Ельниковское РАЙПО
Цель и задачи оценки	Целью оценки объекта оценки в соответствии с Заданием на оценку является определение обоснованной рыночной стоимости объекта оценки, для совершения сделок, связанных с отчуждением объектов оценки. Задачей проведения оценки является: определение справедливой стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки. Цель - определение справедливой (рыночной) стоимости согласно требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	1 января 2022 2021 г.
Период проведения работ	с 10.01.2022г. по 04.04.2022г.
Дата составления Отчета	04 апреля 2022 г.
Дата осмотра Объекта оценки	Не проводился (не применимо). Осмотр основных средств проводился 10.01.2022г.
Результаты оценки	
А) Затратный подход	1 600 000 (один миллион шестьсот тысяч) рублей
Б) Сравнительный подход	Не применялся, обоснованный отказ
В) Доходный подход	Не применялся, обоснованный отказ
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов	1 600 000 (один миллион шестьсот тысяч) рублей

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2 Задание на оценку

Объект оценки	12,8 % доли в уставном капитале СПССК "ЮНОСТЬ" Полное наименование общества: СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ СНАБЖЕНЧЕСКИЙ СБЫТОВОЙ КООПЕРАТИВ "ЮНОСТЬ" Краткое наименование: СПССК "ЮНОСТЬ" Место нахождения: РЕСПУБЛИКА МОРДОВИЯ, Р-Н ЕЛЬНИКОВСКИЙ, С ЕЛЬНИКИ Адрес юридического лица: 431370, РЕСПУБЛИКА МОРДОВИЯ, Р-Н ЕЛЬНИКОВСКИЙ, С ЕЛЬНИКИ, ПЛ. 1 МАЯ, Д.17 ОГРН 1061314000769 ИНН 1307000147
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Оценивается право собственности на объект оценки без каких-либо ограничений. В соответствии с Гражданским кодексом право собственности имеет следующее содержание (ст. 209): «...1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. 3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. 4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица...»
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки. От оценщика требуется надлежащее исполнение своих обязанностей, возложенных на него настоящим заданием на оценку, своевременное составление в письменной форме и передача Заказчику отчета об оценке, соответствующего требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Предполагаемое использование результатов оценки.	1. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. 2. Определение справедливой стоимости объекта оценки производится для целей: - принятия управленческих решений, в том числе, купли-продажи объекта

	оценки; - отражения справедливой стоимости объекта оценки во внутреннем учете и отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия».
Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость
Дата оценки	«01» января 2022 г.
Срок проведения оценки	с 10.01.2022г. по 04.04.2022г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Юридическая экспертиза прав на объекты оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. Дополнительные допущения, сделанные в ходе выполнения настоящей оценки, приведены в соответствующем разделе Отчета.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	
В соответствии с п. 26. ФСО 1.	
После проведения процедуры согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.	От Оценщика не требуется приводить свое суждение об интервале, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки.
В соответствии с п. 14 ФСО 3.	
Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.	В данной оценке итоговая величина стоимости представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления
В соответствии с п. 5 ФСО 8.	
а). Данные об объекте оценки – при оценке доли в уставном (складочном) капитале организации - размер оцениваемой доли	12,8 % доли в уставном капитале СПССК "ЮНОСТЬ"
б). Полное и сокращенное фирменное наименование организации (включая организационно-правовую форму), акции, паи в паевом фонде, доли в уставном (складочном) капитале, имущественный комплекс которой оцениваются (далее также - организация, ведущая бизнес), а также ее место нахождения, основной государственный регистрационный номер (ОГРН).	Полное наименование общества: СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ СНАБЖЕНЧЕСКИЙ СБЫТОВОЙ КООПЕРАТИВ "ЮНОСТЬ" Краткое наименование: СПССК "ЮНОСТЬ" Место нахождения: РЕСПУБЛИКА МОРДОВИЯ, Р-Н ЕЛЬНИКОВСКИЙ, С ЕЛЬНИКИ Адрес юридического лица: 431370, РЕСПУБЛИКА МОРДОВИЯ, Р-Н ЕЛЬНИКОВСКИЙ, С ЕЛЬНИКИ, ПЛ. 1 МАЯ, Д.17 ОГРН 1061314000769 ИНН 1307000147
Оценщик	Ламзин Евгений Валерьевич – член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

1. Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98г., Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297, Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298, Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299, Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611, Федеральным стандартом оценки №8, утвержденным Приказом Минэкономразвития России «Оценка бизнеса (ФСО №8)» от 01.06.2015 г. №326, Федеральным стандартом оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №328, а также Сводом стандартов оценки СМАО, членом которой явля-

ется оценщик. Оценщик по запросу заказчика представляет информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.

2. Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

3. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

4. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой собственный, непредвзятый и профессиональный анализ, мнения и заключения.

5. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют.

6. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

7. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования своих знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.

8. Оценщик гарантирует, что не будет разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Заявление о соблюдении

Оценка проведена в соответствии с МСО, при выполнении задания оценщик следовал этическим и профессиональным требованиям Кодекса поведения МСО, отступления от требований МСО отсутствуют.

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Оценка — это совокупность логических процедур и расчётов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости оцениваемых прав на объект. По сути, это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей и продавцов (арендаторов и арендодателей) о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и об их готовности приобрести данное имущество (расстаться с ним) за приемлемую (по их представлениям) сумму денег.

Процесс оценки стоимости объекта оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта. Он должен состоять из следующих основных этапов:

Заключение с Заказчиком договора на оказание услуг по оценке.

Постановка задания на оценку. Идентификация оцениваемого актива. Определение целей и задач оценки, оцениваемых прав, вида оцениваемой стоимости, способа возможного использования и границ применимости результатов оценки. Согласование с Заказчиком объема и требуемых акцентов исследования, основных допущений и ограничений оценки.

Описание и анализ объекта оценки. Местоположение, состав и техническое состояние имущества. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Анализ конкурентного окружения и факторов, влияющих на стоимость. Анализ рынка, соотношение спроса и предложения, конкурентный контекст, его динамика и перспективы развития. Финансовые альтернативы с аналогичным риском инвестирования. Типичные участники рынка, их мотивация, стандартные условия сделок.

Анализ наилучшего способа использования объекта оценки. В соответствии с МСО 2005, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Выбор методов оценки в рамках стандартных подходов к оценке. Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации, в оценке анализируется применимость использования трех подходов: затратного, сравнительного и доходного. В рамках каждого из подходов существует набор методов оценки, т.е. конкретных способов расчета стоимости объекта.

Проведение расчетов. В рамках применимых подходов и методов осуществляются расчеты показателей рыночной стоимости (арендной ставки) оцениваемого объекта.

Заключение о стоимости. Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. На данном этапе проводится

анализ достоверности полученных величин стоимости и соответствия каждого подхода заявленным целям оценки, осуществляется взвешивание и согласование результатов, производится окончательное заключение о стоимости и сертификация оценки.

Составление отчета об оценке. Отчет об оценке составляется как документ, содержащий достоверные сведения доказательственного характера, и передается Заказчику.

5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Полное наименование	ЕЛЬНИКОВСКОЕ РАЙОННОЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЕ ОБЩЕСТВО ИНН: 1307028047, КПП: 130701001
ОГРН, дата присвоения	ОГРН: 1021300836260, Дата присвоения ОГРН: 31.12.2002
Адрес	431370, РЕСПУБЛИКА МОРДОВИЯ, ЕЛЬНИКОВСКИЙ РАЙОН, ЕЛЬНИКИ СЕЛО, 1 МАЯ ПЛОЩАДЬ, 17

Таблица 4. Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество	Ламзин Евгений Валерьевич
Местонахождение оценщика (почтовый адрес)	430030 г. Саранск, ул. Гагарина, 16, кв.5
Контактная информация	8(8342)37-49-65, 8(960)330-03-58
Паспорт	8905 949214 выдан ОВД Ленинского района г. Саранска 13.05.2006г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» №2370 от 23.05.2008г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Нижегородского Государственного университета им. Н. И. Лобачевского о профессиональной переподготовке ПП №784348 от 04.07.2007г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№031855-3 от 19.11.2021г. «Оценка бизнеса», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 19.11.2021г. №227
Повышение квалификации	Свидетельство Нижегородского Государственного университета им. Н. И. Лобачевского о повышении квалификации от 28 июня 2010г. Удостоверение НОУДПО «Институт профессионального образования» о повышении квалификации от 23 марта 2014г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность Оценщика застрахована в ОАО "АльфаСтрахование", на период с 15.04.2021г. по 14.04.2022г. на тридцать миллионов рублей (полис 9091R/776/00005/21)
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет
Сведения о независимости оценщика	Оценщик Ламзин Е.В. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Ламзин Е.В. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. Оценщик Ламзин Е.В. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательных прав вне договора и не является участником (членом) кредитором – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости, указанной в настоящем отчете об оценке.

Дополнительно указывается для оценщика, работающего на основании трудового договора	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки, экспертизы и права»
ОГРН	1081327000556
Дата присвоения ОГРН	09 апреля 2008г.
Местонахождение юридического лица	Республика Мордовия, г.Саранск, ул. Б.Хмельницкого, д. 59, помещение 1а
Сведения о страховании ответственности компании	Договор №9091R/776/00010/20 от 19 мая 2021г. страхования ответственности юридического лица, выдан АО "АльфаСтрахование", г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. Б, 8 800 333 0 999, 8 927 181 77 69, срок страхования с 03 июня 2021г. по 02 июня 2022г. страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей
Контактная информация юридического лица	Тел. 8 (8342)314561, 89603300358, e-mail: expert13-saransk@yandex.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Оценка проведена Оценщиками ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» лично без привлечения сторонних организаций и специалистов. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчёте (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Общие условия

Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в отчете целях. Ни одна из Сторон не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Нормализация бухгалтерской (финансовой) отчетности (корректировка отчетности) предоставленной по состоянию на 31 декабря 2021 года, а так же всех предоставленных справок и расшифровок статей баланса, к дате оценки 01 января 2022 г. не требуется. Каких либо существенных изменений характеристик, которые могут быть использованы при проведении оценки объекта оценки, не

произошло (изменения не ведут изменению итоговой величины стоимости объекта оценки). Предоставленная информация соответствует действительности по состоянию на 01 января 2022 года и позволяет сделать правильные выводы о характеристиках объекта оценки и принять базирующиеся на этих выводах обоснованные решения (в соответствии с предоставленным письмом – см. в приложении).

В качестве безрисковой ставки для определения ставки дисконтирования принимается ставка ГКО-ОФЗ сроком на 1 год, которая равна 8,18%, за 30.12.2021 года, https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/.

Положения об ответственности

В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. При проведении оценки Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил ее проверки. Размер вознаграждения Оценщика, ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемых объектов.

Освобождение от ответственности

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу объекта или оцененного имущества, кроме как на основании официального вызова суда.

Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Оцениваемые права на объекты полностью соответствуют требованиям действующего законодательства Российской Федерации и не обременены какими-либо образом в силу закона и/или договора.

Оценщик не обязан приводить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика.

Скрытые характеристики и дефекты

Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, скрытые характеристики и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций.

Заключительные положения

Информация, оценки и мнения, полученные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из достоверных, по мнению Оценщика, источников. Тем не менее, Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и таким образом повлиять на суждение Оценщика.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность будет продана согласно величине оцененной стоимости.

Конфиденциальность

Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты Оценщика сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.

Основными источниками информации, использованными в Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки, интервью со специалистами соответствующих областей. Кроме того, оценщик использовал:

Таблица 5. Перечень использованных данных и источников получения

№ п/п	Наименование раздела и данных	Наименование источника получения данных
Аналитическая часть		
1	Документы, формирующие методологию и методы оценки	федеральные стандарты оценки (ФСО №1, 2, 3, 7, 8, 10, 11), а также Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, стандарты СМАО
2	Макроэкономический и отраслевой анализ, Анализ рынка, Оценка объекта недвижимости	1. Официальный сайт Банка России. (www.cbr.ru); 2. Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник: МЭРТ РФ, www.economy.gov.ru); 3. Коммерческая информация компаний (прайс-листы и информационные бюллетени). 4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии с целями и задачами проведения оценки, в соответствии с видом определяемой стоимости и исходя из вида оцениваемых прав, в качестве нормативной основы для проведения оценки использованы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ;
- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611;
- Федеральным стандартом оценки №8, утвержденным Приказом Минэкономразвития России «Оценка бизнеса (ФСО №8)» от 01.06.2015 г. №326;
- Федеральным стандартом оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» (ФСО №11), утвержденный приказом Минэкономразвития России №385 от 22.06.2015г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» Утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от « 15 » августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года с изменениями и дополнениями внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года.

Обоснования применения используемых стандартов:

Оценщик является субъектом Российской Федерации и производит оценку на ее территории; результаты оценки будут использованы на территории Российской Федерации; в данном Отчете применяются нормативные документы, регулирующие оценочную деятельность и имущественно-правовые отношения в Российской Федерации.

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. и стандартов обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

9. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.

Факторы, оказывающие значительное влияние на рыночную стоимость бизнеса (акций/долей):

- конкуренция, имеющая существенное значение в процессе ценообразования на рынке акций/долей предприятий;
- включение тех или иных компаний в фондовый индекс, способствующее росту покупательского интереса на акции/доли таких компаний;
- прибыль компании-эмитента;
- взвешенный анализ компании-эмитента;
- минимальная доходность, которую хотят получить инвесторы, вкладывая деньги в акции/доли, то есть «ставка дисконтирования»;
- отраслевые показатели, влияющие на доходность, требуемую от вложений в акции/доли компаний отрасли.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Все использованные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены Заказчиком, и являются отдельным Приложением к настоящему отчету об оценке.

Представлены следующие копии документов (прилагаются к Отчету):

- Бухгалтерский баланс (форма №1) и Отчет о прибылях и убытках (форма №2) на 31.12.2021 г.,
- Расшифровки статей бухгалтерского баланса на 01.01.2022 г.
- Бухгалтерский баланс (форма №1) на 31.12.2020 г., на 31.12.2019 г.
- Расшифровка дебиторской и кредиторской задолженности на 1 января 2022г.
- Соглашение о перемене лиц в обязательства по договору аренды участка от 10.02.2011 г.
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 01.01 за 1 января 2022г.
- Договор аренды земельного участка №5 от 10.02.2011г.
- Договор поставки №СХП00121 от 16.06.2010г.
- Паспорт на хлебопекарную печь
- Выписка из ЕГРН №13-0-1-007/4002/2017-430 от 15.08.2017г.
- Технический паспорт на административное здание, инвентарный №5191 по состоянию на 06.11.2009г.
- Сведения о доли участия в других организациях от 10.06.2020 г.

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО1, ФСО2.

Базовые понятия

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
3. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
4. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
7. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
8. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.
9. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
10. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
11. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Термины и определения

Рыночная стоимость объекта оценки (п. 6 ФСО №2) - наиболее вероятная цена, по которой 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. **Цена** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или оставалась в тайне.

Рыночная цена - предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная денежная сумма при любой сделке.

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них. Совокупность вещей и материальных ценностей, находящихся в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении какого-либо лица (физического или юридического). **Оценка имущества** – деятельность, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной стоимости.

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.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки.

Объект оценки - имущество, предъявляемое к оценке.

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

Отчет об оценке имущества - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Процедура оценки имущества - совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных подходов оценки.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом.

Передача права собственности - надлежащим образом юридически оформленный акт подачи в суд искового заявления, обмена, дарения, наследования, изъятия.

Заказчик - юридическое или физическое лицо, которому оказывает услугу оценщик.

Ограничивающие условия - заявление в отчете, описывающее препятствия или обстоятельства, которые влияют на оценку стоимости имущества.

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

Идентификация – это установление тождественности между тем, что записано в документе и тем, что реально существует.

12. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Качественные характеристики объекта оценки представлены в таблице 6

Таблица 6

Имущественные права	Право собственности
Обременения, связанные с Объектом	Отсутствуют
Физические свойства Объекта оценки	Не обладает
Износ	Не обладает
Устаревание	Не обладает

Объект оценки:

12,8 % доли в уставном капитале СПССК "ЮНОСТЬ"

Полное наименование общества: СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ СНАБЖЕНЧЕСКИЙ СБЫТОВОЙ КООПЕРАТИВ "ЮНОСТЬ"

Краткое наименование: СПССК "ЮНОСТЬ"

Место нахождения: РЕСПУБЛИКА МОРДОВИЯ, Р-Н ЕЛЬНИКОВСКИЙ, С ЕЛЬНИКИ

Адрес юридического лица: 431370, РЕСПУБЛИКА МОРДОВИЯ, Р-Н ЕЛЬНИКОВСКИЙ, С ЕЛЬНИКИ, ПЛ. 1 МАЯ, Д.17
ОГРН 1061314000769
ИНН 1307000147

Коды ОКВЭД:

46.21 Торговля оптовая зерном, необработанным табаком, семенами и кормами для сельскохозяйственных животных
01.19.1 Выращивание однолетних кормовых культур
01.61 Предоставление услуг в области растениеводства
10.61.3 Производство крупы и гранул из зерновых культур
10.91.1 Производство готовых кормов (смешанных и несмешанных), кроме муки и гранул из люцерны, для животных, содержащихся на фермах
46.11 Деятельность агентов по оптовой торговле сельскохозяйственным сырьем, живыми животными, текстильным сырьем и полуфабрикатами
46.17.1 Деятельность агентов по оптовой торговле пищевыми продуктами
46.18 Деятельность агентов, специализирующихся на оптовой торговле прочими отдельными видами товаров
46.18.9 Деятельность агентов, специализирующихся на оптовой торговле товарами, не включенными в другие группировки
46.18.99 Деятельность агентов, специализирующихся на оптовой торговле прочими товарами, не включенными в другие группировки
46.21.19 Торговля оптовая сельскохозяйственным сырьем, не включенным в другие группировки
46.24 Торговля оптовая шкурами и кожей
46.31.11 Торговля оптовая свежим картофелем
46.32 Торговля оптовая мясом и мясными продуктами
46.32.1 Торговля оптовая мясом и мясом птицы, включая субпродукты
46.32.3 Торговля оптовая консервами из мяса и мяса птицы
46.33 Торговля оптовая молочными продуктами, яйцами и пищевыми маслами и жирами
46.73 Торговля оптовая лесоматериалами, строительными материалами и санитарно-техническим оборудованием
49.4 Деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам
49.41.1 Перевозка грузов специализированными автотранспортными средствами
49.41.2 Перевозка грузов неспециализированными автотранспортными средствами
82.99 Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки

Высшим органом управления Общества является общее собрание участников.

Согласно Сведений о доли участия в других организациях от 10.06.2020 г.:

Ельниковское районное потребительское общество, по состоянию на 10 июня 2020 года, является членом Сельскохозяйственного потребительского снабженческого . сбытового кооператива <<Юность>> ОГРН: 1061314000769, Дата присвоения ОГРН 24.01.2006, ИНН: 1307000147, КПП: 130701001, адрес места нахождения: 431370, Республика Мордовия, Ельниковский район, с. Ельники, Площадь 1 Мая, д.17. с паевым взносом в 5 000 (пять тысяч) рублей, доля участия в процентном соотношении составляет – 12,8%.

Председатель СПССК «Юность» – Романов Александр Александрович

Учредители (по данным <https://www.list-org.com/>)

Наименование	Сумма
Юрическое лицо	5 тыс.
Юрическое лицо	5 тыс.
ЕЛЬНИКОВСКОЕ РАЙПО (ОКПО:01704648).	5 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.

Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.
Физическое лицо	1 тыс.

1. Анализ финансового положения

Приведенный ниже анализ финансового положения и эффективности деятельности Сельскохозяйственный потребительский снабженческий сбытовой кооператив " Юность" ИНН 1307000147 выполнен за период с 01.01.2017 по 31.12.2021 г. на основе данных бухгалтерской отчетности организации за 5 лет. При качественной оценке финансовых показателей учитывалась принадлежность Сельскохозяйственный потребительский снабженческий сбытовой кооператив " Юность" ИНН 1307000147 к отрасли "Торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами" (класс по ОКВЭД 2 – 46).

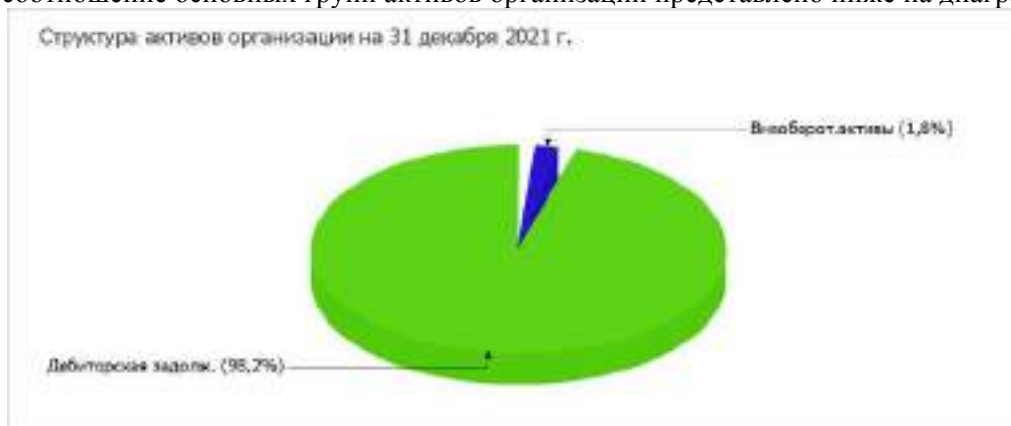
1.1. Структура имущества и источники его формирования

Показатель	Значение показателя								Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.						в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.7-гр.2)	± % ((гр.7-гр.2) : гр.2)
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	на начало анализируемого периода (31.12.2016)	на конец анализируемого периода (31.12.2021)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Актив										
1. Внеоборотные активы	1 620	1 099	311	200	3 206	200	14,8	1,8	-1 420	-87,7
в том числе: основные средства	1 620	1 099	311	200	3 206	200	14,8	1,8	-1 420	-87,7
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	9 350	9 100	10 516	11 321	8 491	11 116	85,2	98,2	+1 766	+18,9
в том числе: запасы	17	101	30	–	210	–	0,2	–	-17	-100
дебиторская задолженность	9 291	8 896	10 483	11 321	8 275	11 113	84,7	98,2	+1 822	+19,6
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	42	103	3	–	6	3	0,4	<0,1	-39	-92,9
Пассив										

1. Собственный капитал	4 220	5 020	6 973	9 126	9 265	10 034	38,5	88,7	+5 814	+137,8
2. Долгосрочные обязательства, всего	3 418	860	77	–	–	–	31,2	–	-3 418	-100
в том числе: заемные средства	3 418	860	77	–	–	–	31,2	–	-3 418	-100
3. Краткосрочные обязательства*, всего	3 332	4 319	3 777	2 395	2 432	1 282	30,4	11,3	-2 050	-61,5
в том числе: заемные средства	1 371	1 917	1 946	2 010	2 010	1 253	12,5	11,1	-118	-8,6
Валюта баланса	10 970	10 199	10 827	11 521	11 697	11 316	100	100	+346	+3,2

* Без доходов будущих периодов, возникших в связи с безвозмездным получением имущества и государственной помощи, включенных в собственный капитал.

Структура активов организации на 31.12.2021 характеризуется большой долей (98,2%) текущих активов и малым процентом внеоборотных средств. Активы организации за анализируемый период (31.12.16–31.12.21) несколько увеличились (на 3,2%). Отмечая рост активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на 137,8%. Опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов является положительным показателем. Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:



Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "дебиторская задолженность" на 1 822 тыс. руб. (или 100% вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" (+5 826 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации за 5 лет).

Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "основные средства" в активе и "долгосрочные заемные средства" в пассиве (-1 420 тыс. руб. и -3 418 тыс. руб. соответственно).

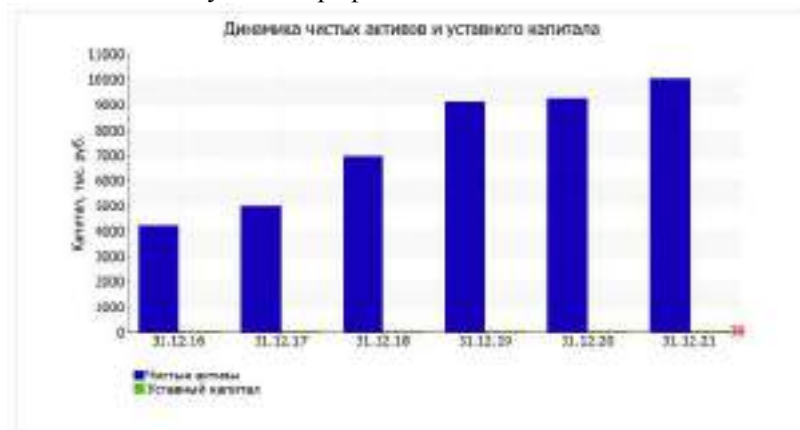
Собственный капитал организации за рассматриваемый период (с 31 декабря 2016 г. по 31 декабря 2021 г.) стремительно увеличился на 137,8% и составил 10 034,0 тыс. руб.

1.2. Оценка стоимости чистых активов организации

Показатель	Значение показателя								Изменение	
	в тыс. руб.						в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.7-гр.2)	± % ((гр.7-гр.2) : гр.2)
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	на начало анализируемого периода (31.12.2016)	на конец анализируемого периода (31.12.2021)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. Чистые активы	4 220	5 020	6 973	9 126	9 265	10 034	38,5	88,7	+5 814	+137,8
2. Уставный капитал	39	39	39	39	39	39	0,4	0,3	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	4 181	4 981	6 934	9 087	9 226	9 995	38,1	88,3	+5 814	+139,1

Чистые активы организации на 31 декабря 2021 г. намного (в 257,3 раза) превышают уставный капитал. Это положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же, определив текущее состоя-

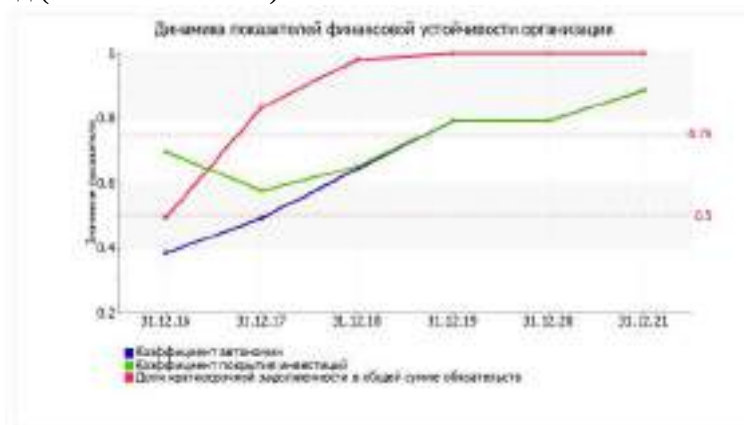
ние показателя, следует отметить увеличение чистых активов на 137,8% за 5 лет. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. Наглядное изменение чистых активов и уставного капитала представлено на следующем графике.



Уставный капитал в течение всего анализируемого периода не изменился.

1.3. Анализ финансовой устойчивости организации

Ниже на графике представлено изменение основных показателей финансовой устойчивости Сельскохозяйственный потребительский снабженческий сбытовой кооператив "Юность" ИНН 1307000147 за анализируемый период (31.12.16–31.12.21):

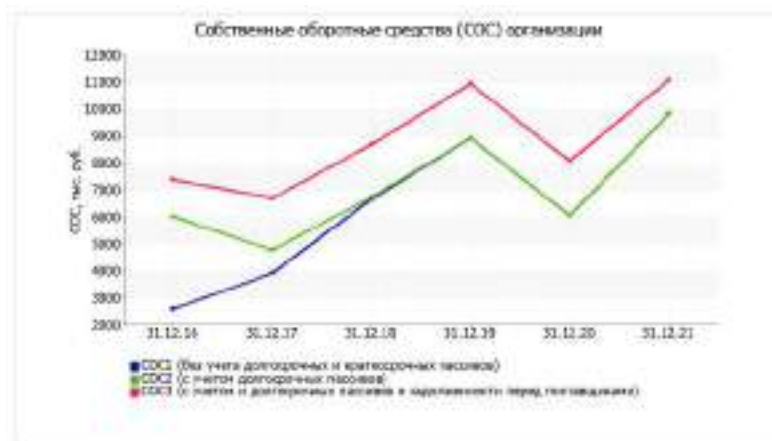


1.3.2. Анализ финансовой устойчивости по величине излишка (недостатка) собственных оборотных средств

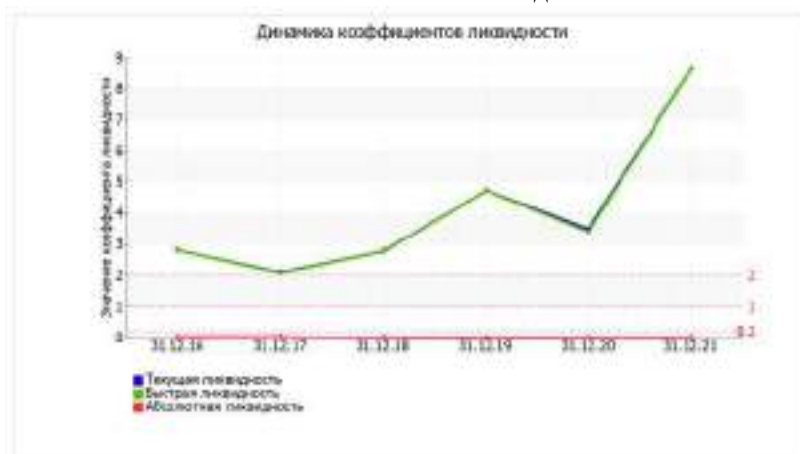
Показатель собственных оборотных средств (СОС)	Значение показателя		Излишек (недостаток)*					
	на начало анализируемого периода (31.12.2016)	на конец анализируемого периода (31.12.2021)	на 31.12.2016	на 31.12.2017	на 31.12.2018	на 31.12.2019	на 31.12.2020	на 31.12.2021
1	2	3	4	5	6	7	8	9
СОС ₁ (рассчитан без учета долгосрочных и краткосрочных пассивов)	2 600	9 834	+2 583	+3 820	+6 632	+8 926	+5 849	+9 834
СОС ₂ (рассчитан с учетом долгосрочных пассивов; фактически равен чистому оборотному капиталу, Net Working Capital)	6 018	9 834	+6 001	+4 680	+6 709	+8 926	+5 849	+9 834
СОС ₃ (рассчитанные с учетом как долгосрочных пассивов, так и краткосрочной задолженности по кредитам и займам)	7 389	11 087	+7 372	+6 597	+8 655	+10 936	+7 859	+11 087

*Излишек (недостаток) СОС рассчитывается как разница между собственными оборотными средствами и величиной запасов и затрат.

По всем трем вариантам расчета по состоянию на 31.12.2021 наблюдается покрытие собственными оборотными средствами имеющихся у организации запасов, поэтому финансовое положение по данному признаку можно характеризовать как абсолютно устойчивое. Более того все три показателя покрытия собственными оборотными средствами запасов за весь рассматриваемый период улучшили свои значения.



1.4. Анализ ликвидности



1.4.2. Анализ соотношения активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения

Активы по степени ликвидности	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, %	Норм. соотношение	Пассивы по сроку погашения	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, %	Излишек/недостаток платеж. средств тыс. руб., (гр.2 - гр.6)
1	2	3	4	5	6	7	8
A1. Высоколиквидные активы (ден. ср-ва + краткосрочные фин. вложения)	3	-92,9	≥	П1. Наиболее срочные обязательства (привлеченные средства) (текущ. кред. задолж.)	29	-98,5	-26
A2. Быстрореализуемые активы (краткосрочная деб. задолженность)	11 113	+19,6	≥	П2. Среднесрочные обязательства (краткосроч. обязательства кроме текущ. кредит. задолж.)	1 253	-8,6	+9 860
A3. Медленно реализуемые активы (прочие оборот. активы)	0	-100	≥	П3. Долгосрочные обязательства	0	-100	–
A4. Труднореализуемые активы (внеоборотные активы)	200	-87,7	≤	П4. Постоянные пассивы (собственный капитал)	10 034	+137,8	-9 834

Из четырех соотношений, характеризующих наличие ликвидных активов у организации, выполняются все, кроме одного. Высоколиквидные активы не покрывают наиболее срочные обязательства организации (разница составляет 26 тыс. руб.). В соответствии с принципами оптимальной структуры активов по степени ликвидности, краткосрочной дебиторской задолженности должно быть достаточно для покрытия среднесрочных обязательств (П2). В данном случае это соотношение выполняется (быстрореализуемые активы превышают среднесрочные обязательства в 8,9 раза).

2. Анализ эффективности деятельности организации

2.1. Обзор результатов деятельности организации

Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности Сельскохозяйственный потребительский снабженческий сбытовой кооператив "Юность" ИНН 1307000147 за весь рассматриваемый период.

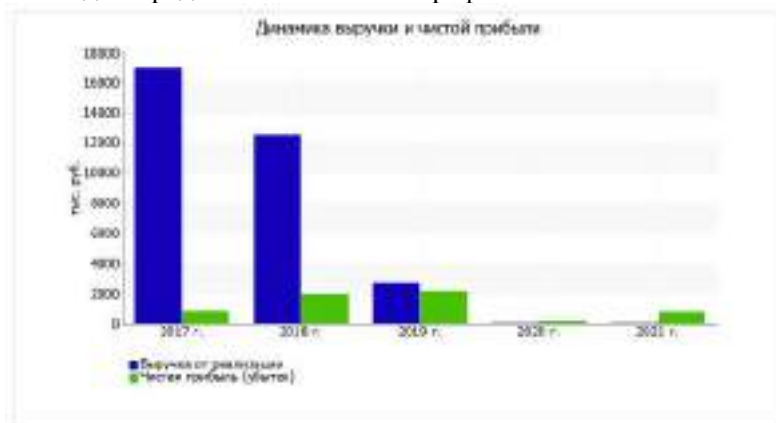
Показатель	Значение показателя, тыс. руб.					Изменение показателя		Средне-годовая величина, тыс. руб.
	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	тыс. руб.	± % ((6-2) :	

						(гр.6 - гр.2)	2)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1. Выручка	17 029	12 548	2 687	—	—	-17 029	-100	6 453
2. Расходы по обычным видам деятельности	18 212	14 073	3 463	—	—	-18 212	-100	7 150
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-1 183	-1 525	-776	—	—	+1 183	↑	-697
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	2 658	3 731	3 010	175	907	-1 751	-65,9	2 096
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	1 475	2 206	2 234	175	907	-568	-38,5	1 399
6. Проценты к уплате	339	62	1	—	—	-339	-100	80
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-336	-191	-80	-36	-138	+198	↑	-156
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	800	1 953	2 153	139	769	-31	-3,9	1 163
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	800	1 953	2 153	139	769	-31	-3,9	1 163
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	800	1 953	2 165	139	769	х	х	х

Значение выручки за последний год равнялось нулю. Отмечено очень сильное уменьшение выручки за анализируемый период (с 31.12.2016 по 31.12.2021) – на 17 029 тыс. руб. Кроме того, тенденцию на падение выручки также показывает усредненный (линейный) тренд. В течение анализируемого периода падение показателя сменилось ростом.

За период с 01.01.2021 по 31.12.2021 прибыль от продаж имела нулевое значение. За анализируемый период (с 31 декабря 2016 г. по 31 декабря 2021 г.) наблюдался стремительный рост финансового результата от продаж – на 1 183 тыс. руб., кроме того, наличие такой же тенденции в течение периода подтверждает и линейный тренд.

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



2.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)					Изменение показателя	
	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	коп., (гр.6 - гр.2)	± % ((6-2) : 2)
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: 4% и более.	-6,9	-12,2	-28,9	—	—	+6,9	↑
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	8,7	17,6	83,1	—	—	-8,7	-100
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: не менее 2%.	4,7	15,6	80,1	—	—	-4,7	-100
Справочно: Прибыль от продаж на рубль, вложенный в производство и реализацию продукции (работ, услуг)	-6,5	-10,8	-22,4	—	—	+6,5	↑
Коэффициент покрытия процентов к уплате (ICR), коэфф. Нормальное значение: 1,5 и более.	4,4	35,6	2 234,0	—	—	-4,4	-100



Наглядное изменение основных показателей рентабельности активов и капитала Сельскохозяйственный потребительский снабженческий сбытовой кооператив "Юность" ИНН 1307000147 представлено на следующем графике.



2.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

Оборачиваемость активов в среднем за анализируемый период (с 31.12.2016 по 31.12.2021) показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 410 календарных дней. О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: в среднем требуется 1 день, чтобы расходы по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка запасов.

3. Выводы по результатам анализа

3.1. Оценка ключевых показателей

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности Сельскохозяйственный потребительский снабженческий сбытовой кооператив "Юность" ИНН 1307000147 в течение анализируемого периода.

Среди показателей, имеющих *исключительно хорошие* значения, можно выделить следующие:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за рассматриваемый период (с 31.12.2016 по 31.12.2021) наблюдалось увеличение чистых активов;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31.12.2021 демонстрирует исключительно хорошее значение;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- коэффициент покрытия инвестиций полностью соответствует норме;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составила 769 тыс. руб. (+630 тыс. руб. по сравнению с предшествующим годом).

Следующие 2 показателя финансового положения и результатов деятельности Сельскохозяйственный потребительский снабженческий сбытовой кооператив "Юность" ИНН 1307000147 имеют *положительные* значения:

- коэффициент автономии неоправданно высок;

- существенная, по сравнению с общей стоимостью активов организации чистая прибыль.

Показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие *нормальные или близкие к нормальным* значения:

- не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- финансовый результат от продаж за анализируемый период (31.12.16–31.12.21) равен нулю.

В ходе анализа был получен следующий показатель, имеющий *критическое* значение – коэффициент абсолютной ликвидности значительно ниже нормы.

3.2. Рейтинговая оценка финансового состояния организации

Финансовые результаты за период 01.01.17–31.12.21	Финансовое положение на 31.12.2021									
	AAA	AA	A	BBB	BB	B	CCC	CC	C	D
Отличные (AAA)		•								
Очень хорошие (AA)		•								
Хорошие (A)		•								
Положительные (BBB)		•								
Нормальные (BB)		•								
Удовлетворительные (B)	•	V	•	•	•	•	•	•	•	•
Неудовлетворительные (CCC)		•								
Плохие (CC)		•								
Очень плохие (C)		•								
Критические (D)		•								

Итоговый рейтинг **финансового состояния** *Сельскохозяйственный потребительский снабженческий сбытовой кооператив "Юность"* ИНН 1307000147 по итогам анализа за период с 01.01.2017 по 31.12.2021 (шаг анализа - год):

BBB
(положительное)

На основании качественной оценки значений показателей на конец анализируемого периода, а также их динамики в течение периода и прогноза на ближайший год, получены следующие выводы. Финансовое положение характеризуется как очень хорошее; финансовые результаты за 5 последних лет как удовлетворительные. На основе этих двух оценок получена итоговая рейтинговая оценка финансового состояния предприятия, которая составила **BBB – положительное** состояние.

Рейтинг "BBB" свидетельствует о положительном финансовом состоянии организации, ее способности отвечать по своим обязательствам в краткосрочной (исходя из принципа осмотрительности) перспективе. Имеющие данный рейтинг организации относятся к категории заемщиков, для которых вероятность получения кредитных ресурсов высока (хорошая кредитоспособность).

13. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Согласно п. 10 ФСО № 3 «При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей».

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования, включая в обязательном порядке вариант текущего использования объекта оценки. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения.

При определении *рыночной стоимости бизнеса* алгоритм выбора варианта ННЭИ реализуется в полном объеме, если оценивается контрольный (и 100%) пакет акций/долей (с ориентацией на предпочтения рынка и потенциальных покупателей), и частично – при оценке миноритарного пакета (учитываются лишь намерения совета директоров и менеджмента компании, в том числе принятые ими предложения оценщика).

Изменение профиля предприятия на данном этапе считаем нецелесообразным. Таким образом, как наилучшее и наиболее эффективное использование в рамках данной оценки, нами рассматривается текущее.

14. АНАЛИЗ РЫНКА/СЕКТОРА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТЬСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.

ОКВЭД организации - 46.21 Торговля оптовая зерном, необработанным табаком, семенами и кормами для сельскохозяйственных животных.

Экспресс-анализ рынка «Торговля оптовая зерном, необработанным табаком, семенами и кормами для сельскохозяйственных животных»

Динамика изменения объема рынка

- 2017 - 760.47 млрд руб.
- 2018 - 803.25 млрд руб.
- 2019 - 758.86 млрд руб.
- 2020 - 1.03 трлн руб.

Объемы рынка рассчитываются как совокупная выручка компаний по данному виду деятельности за налоговый период на основе официальной статистики Росстата

Крупнейшие компании на рынке

Название	ИНН	Регион	Владельцы	Гендиректор	Штат	Выручка (тыс. руб.)
<u>ООО "ТД "РИФ"</u>	6165161667	Ростовская область	ПОНТЕМАНО ИН- ВЕСТМЕНТС КОРПОРЕЙШН ДЖИ ТИ СИ ЭС ТРЕЙДИНГ ДМСС	Марина Турянская	-	124 789 853.00
<u>ООО "МИРОГРУПП РЕСУРСЫ"</u>	2310175205	Краснодар- ский Край	Андрей Долуда ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕН- НОЙ ОТВЕТ- СТВЕННО- СТЬЮ "ДЕ- МЕТРА ТРЕЙ- ДИНГ"	Виктор Мельни- ков	87	84 617 142.00
<u>ООО ТОРГОВЫЙ ДОМ "СОДРУЖЕ- СТВО"</u>	3913011336	Калинин- градская об- ласть	КОМПАНИЯ "СОДРУЖЕ- СТВО Б.В."		-	60 247 966.00

Распределение доли рынка между крупными компаниями

2019 год

- 9.79% - ООО "ТД "РИФ"
- 5.64% - ООО "МИРОГРУПП РЕСУРСЫ"
- 3.90% - ООО "ТД "АГРОТОРГ"
- 3.56% - ООО "АРТИС-АГРО ЭКСПОРТ"
- 77.11% - остальные компании

2020 год

- 12.10% - ООО "ТД "РИФ"
- 8.21% - ООО "МИРОГРУПП РЕСУРСЫ"
- 5.84% - ООО ТОРГОВЫЙ ДОМ "СОДРУЖЕСТВО"
- 5.19% - ООО "ОЗК ЮГ"
- 68.66% - остальные компании

Изменение доли рынка крупнейших компаний

ООО "ТД "РИФ"

- 2018 - 14.92% рынка
- 2019 - 9.79% рынка
- 2020 - 12.10% рынка

ООО "МИРОГРУПП РЕСУРСЫ"

- 2018 - 3.75% рынка
- 2019 - 5.64% рынка

- 2020 - 8.21% рынка
ООО ТОРГОВЫЙ ДОМ "СОДРУЖЕСТВО"

- 2018 - 4.51% рынка
- 2019 - 3.29% рынка
- 2020 - 5.84% рынка

Источник информации: <https://bbnt.ru/market/46.21>

Общая характеристика рынка зерна в РФ

Основой растениеводческой отрасли АПК России является производство зерновых и зернобобовых культур, удельный вес которых в структуре посевных площадей составляет почти 60%.

В 2020 году общий объем посевных площадей под растениеводческие культуры уменьшился на 250 тыс. га 0,3% по сравнению с предыдущим годом. В структуре всех посевных площадей России зерновые и зернобобовые культуры в 2020 году увеличились на 1321 тыс. га по сравнению с 2019 годом (табл.1).

Таблица 1. Динамика посевных площадей зерновых культур, тыс. га

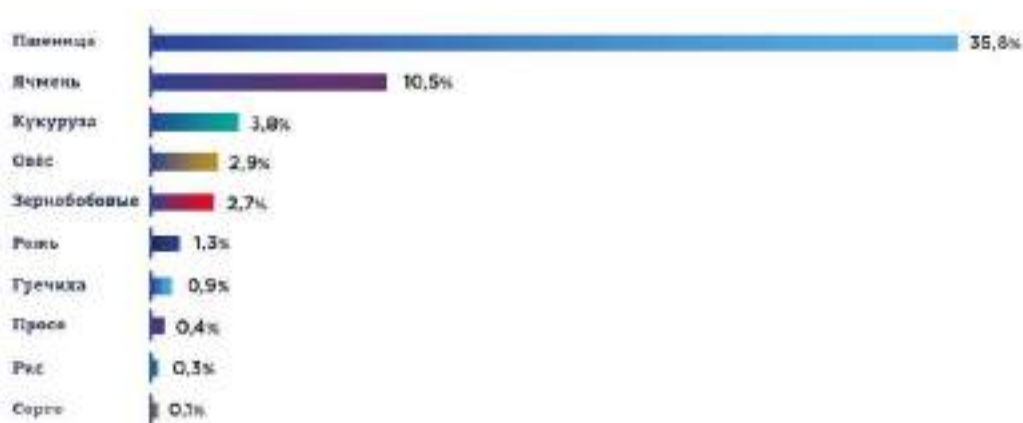
	2000	2014	2015	2016
Всего	84670	77854	78635	79312
Зерновые и зернобобовые всего	45585	46157	46609	47100
В том числе:				
Пшеница	23205	25258	26827	27709
Рожь	3530	1877	1292	1265
Ячмень	12680	9355	8866	8322
Овес	4513	3258	3047	2860
Кукуруза	798	2677	2762	2887
Просо	1589	506	595	435
Гречиха	1576	1008	957	1205
Рис	175	197	202	208
Тритикале	-	237	235	212
Сорго	-	176	224	229
Зернобобовые культуры	920	1595	1587	1752

	2017	2018	2019	2020
Всего	80049	79636	79880	79630
Зерновые и зерно- бобовые всего	47705	46339	46660	47981
В том числе:				
Пшеница	27924	27264	28092	29421
Рожь	1185	980	850	987
Ячмень	8010	8325	8793	8532
Овес	2887	2853	2545	2480
Кукуруза	3019	2452	2593	2872
Просо	265	260	393	451
Гречиха	1692	1045	811	871
Рис	187	182	194	196
Тритикале	160	138	140	114
Сорго	141	71	85	82
Зернобобовые культуры	2221	2754	2164	1976

Источник: Росстат

В 2020 году в структуре посевных площадей РФ зерновые и зернобобовые культуры заняли самый большой объем – 58,8% от совокупности всей посевной площади под растениеводческие культуры, что на 1,9% больше, чем в предыдущем году (56,9%) (рис.1).

Рис. 1. Структура посевных площадей зерновых культур в 2020 г., %



Источник: АБ центр

Вот уже 20 лет лидером среди всех зерновых культур в структуре посевных площадей России является озимая и яровая пшеница, которая в 2020 году заняла 35,8% всей площади под зерновые. Также существенный объем занимают ячмень с долей посевной площади в 10,5%, кукуруза – 3,8% и овес – 2,9%.

В 2019 – 2020 гг. наблюдается прирост площади посевных площадей не только под пшеницу, но и под рожь, просо, кукурузу и др. В 2020 году в большей степени были расширены посевные площади под рожь, которые увеличились на 127 тыс. га (16,2%), а также под просо – на 58 тыс. га (14,8%) и кукурузу – на 279 тыс. га (10,8%) (рис.2).

Рис.2. Изменение посевных площадей зерновых культур в 2020 г. по отношению к 2019 г., %



Источник: Росстат

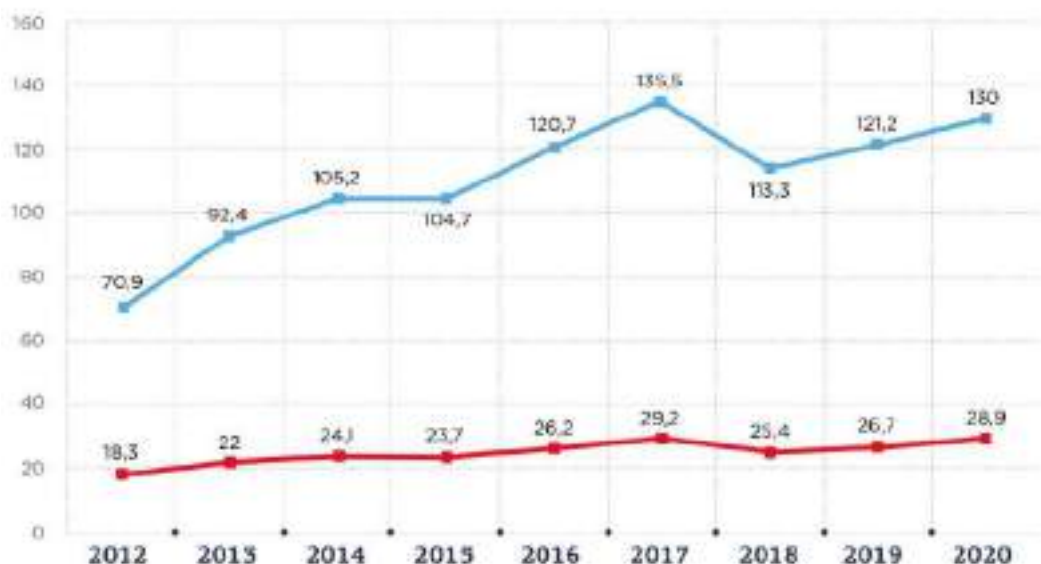
Несмотря на расширения посевных площадей некоторых зерновых культур в 2020 году, наблюдается также их сокращение в отношении, в первую очередь, тритикале – на 26 тыс. га (18,4%). Уменьшение посевных площадей коснулось также сорго – 3 тыс. га (-3,5%), ячменя – 261 тыс. га (-3%) и овса – 65 тыс. га (-2,6%).

Ведущим регионом по посеву пшеницы в 2020 году стала Ростовская область, где посевные площади под данную зерновую культуру составили порядка 2,87 млн га, что на 2,8% больше, чем в предыдущем году. Второе место занимает Ставрополье, регион засеял пшеницей более 2 млн га, что на 3,9% больше прошлогоднего показателя. В тройку лидеров входит также Алтайский край, засеявший 1,7 млн га с сокращением посевных площадей под пшеницу на 8,4% по отношению к прошлому году. В Оренбургской области под пшеницу отведено 1,68 млн га, что выше прошлогоднего показателя на 2,3%. Замыкает ТОП-5 регионов-лидеров по посеву пшеницы Краснодарский край, где было засеяно порядка 1,63 млн га, что на 5,1% выше прошлогоднего показателя.

В целом, посевные площади под пшеницу в 2020 году превышают прошлогодний показатель на 1,3 млн га, составив 29,4 млн га. Данный показатель является рекордным с начала 2000 года.

На октябрь 2020 года урожай в России был собран с 95% всей посевной площади. По расчетам различных ведомств, планируется рост валового сбора зерновых культур к концу уборочной сессии от 128 до 132 млн т. с урожайностью 30 центнеров на один гектар (рис. 3).

Рис. 3. Валовой сбор и урожайность зерновых и зернобобовых культур в России, млн т и ц га



Источник: Росстат

В 2019 году валовой сбор зерновых и зернобобовых культур по сравнению с предыдущим годом увеличился на 7,9 млн т (7%), составив в целом по России 121,2 млн т при урожайности почти в 26,7 ц га. Самую большую долю в структуре валового сбора зерновых занимает пшеница – 74,5 млн т в 2019 году, что на 3,2% больше, чем годом ранее. Уже на 20 октября 2020 года при общем валовом сборе зерновых в 130 млн т пшеницы произведено 87,5 млн т с урожайностью 30,3 ц га. (рис.4).

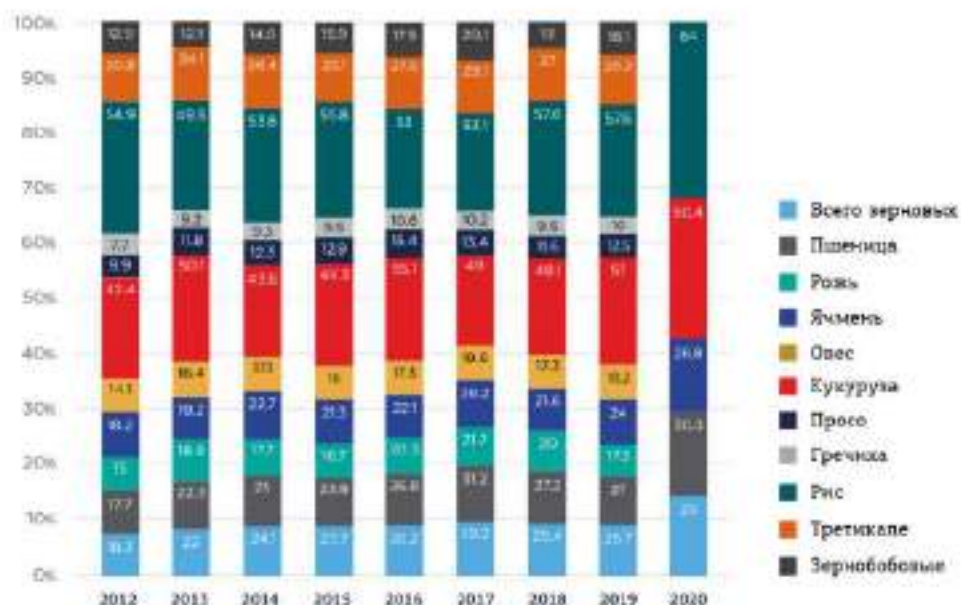
Рис. 4. Валовой сбор зерновых и зернобобовых культур по видам в России, млн т



Источник: Росстат

Все показатели производства пшеницы приблизились к рекордным 2017 года, когда ее валовой сбор составил 86 млн т. Как было отмечено выше, объем посевных площадей, в том числе под пшеницу, увеличивается третий год подряд в среднем на 3,3%, что и обеспечивает высокий рост производства и урожайности (рис. 5).

Рис. 5. Урожайность зерновых и зернобобовых культур по видам в России, ц га



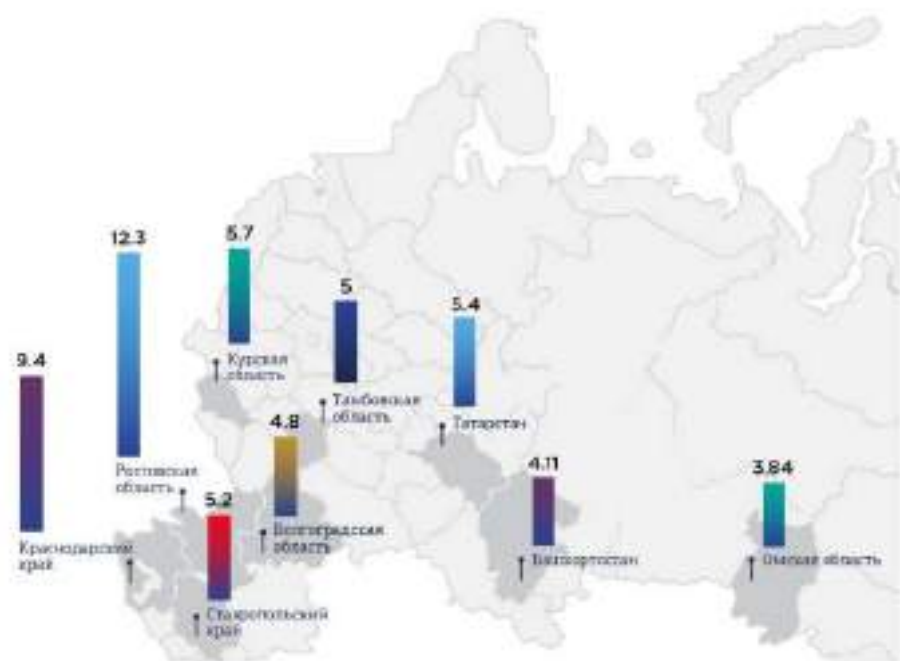
Источник: Росстат

По оперативным данным АПК, осенью 2020 года наблюдался рост урожайности по стратегически важным категориям зерновых и зернобобовых культур, в частности, пшеницы и ячменя, которые вместе с кукурузой составляют основную долю экспорта. Кроме роста показателей производства и урожайности пшеницы отмечено повышение урожайности ячменя на 2,8 ц га и риса на 6,4 ц га, по сравнению с прошлым годом.

В отношении кукурузы наблюдается снижение урожайности на 6,6 ц га. При увеличении в 2020 году посевной площади под кукурузу почти на 11% происходит снижение ее производства, которое обусловлено засухой в летний период на юге страны. Прогнозируется валовой сбор кукурузы порядка 13,5 млн т, что почти на 782 млн т меньше предыдущего года.

По данным на 20 октября 2020 года лидером по валовому сбору зерновых и зернобобовых культур уже третий год подряд остается Ростовская область, собравшая 12,3 млн т зерна. Вторым регионом по производству зерновых стал Краснодарский край, регион собрал урожай на 9,4 млн т. Далее идет Воронежская область, которая заметно отстает от первых двух лидеров, собравшая 6,2 млн т зерновых (рис. 6).

Рис. 6. Топ-10 регионов-лидеров по валовому сбору зерновых и зернобобовых культур на конец 2020 г., млн т



На октябрь 2020 года ФГБУ «Центр оценки качества зерна» обследовано 40,2 млн т зерновых культур (пшеницы мягкой и твердой, ячменя, в т.ч. пивоваренного, ржи и кукурузы) (рис.6).

Рис. 7. Мониторинг качества зерновых культур урожая 2020 г.



Источник: ФГБУ «Центр оценки качества зерна»

Пшеница мягкая обследована в 49 регионах Российской Федерации в объеме 32,3 млн т - 38,0% от валового сбора регионов обследования (далее – валового сбора), составившего 84,9 млн т.

По результатам обследования 1-го класса выявлено - 0,002% (2019 г. - 0,003%), 2-го – 0,2% от общего объема обследований (2019 г. - 0,02%). Доля 3-го класса сохранилась на уровне 32,3%, что соответствует показателю прошлого года (2019 г. - 32,9%). 4-й класс продолжил расти до 38,9% (2019 г. - 46,0%). Доля 5-го класса уменьшилась до 28,5%, но значительно превышает прошлогодний показатель (2019 г. - 20,7%).

К середине октября 2020 г. доля пшеницы 1-4 классов увеличилась до 71,4%, при этом оставшись ниже значения 2019 г. (2019 г. - 78,9%).

В Южном ФО на дату мониторинга доля пшеницы 1-4 классов выросла до 90,7%, что соответствует уровню 2019 г. В Приволжском ФО доля такого зерна выросла до 48,6%, однако уступает значению 2019 г. В Центральном ФО доля пшеницы 1-4 классов сохранила положительный тренд и составила 64,0%. В Сибирском ФО доля пшеницы указанных классов сократилась до 84,9%, при этом показатель выше уровня прошлого года.

Рис. 8. Качество мягкой пшеницы урожая 2020 г.



Ячмень обследован в объеме 4,7 млн т в 37 регионах в доле 27,9% от валового сбора в 17,0 млн т. Доля ячменя 1-го класса за отчетную неделю продолжила расти до 26,1%, что соответствует прошлогоднему значению, доля 2-го класса сократилась до 73,9%.

В Южном ФО на дату мониторинга доля ячменя 1 класса снизилась до 16,2%, при этом показатель выше 2019 г. В Центральном ФО доля такого ячменя, напротив, увеличилась до 27,5%, однако осталась ниже прошлогоднего показателя. В Сибирском ФО доля ячменя 1 класса выросла до 38,4%, значительно превысив уровень 2019 г.

Ячмень пивоваренный обследован в объеме 1,1 млн т в 8 регионах в доле 43,1% от валового сбора в 2,6 млн т. На дату отчета доля ячменя пригодного для пивоварения увеличилась до 65,9%, что несколько ниже прошлогоднего значения.

Рожь обследована в объеме 821 тыс. т в 28 регионах в доле 42,2% от валового сбора в 1,9 млн т. На дату отчета доля ржи 1-3 классов снижалась до 89,2%, при этом оказавшись выше уровня 2019 г.

В Приволжском ФО доля ржи 1-3 классов сохранилась на уровне 85,8% и превышает прошлогодний показатель.

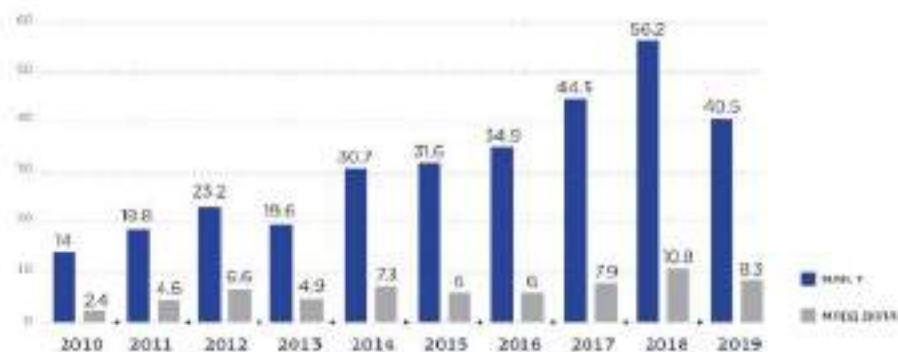
Кукуруза обследована в объеме 1,2 млн т в доле 20,4% от валового сбора в 5,8 млн т в 11-ти регионах страны. На дату отчета доля кукурузы для переработки в крупу и муку сократилась до 18,6%, что ниже показателя 2019 г., кормовая продолжала расти до 75,3%, при этом показатель превысил прошлогоднее значение. К середине октября 2020 г. доля кукурузы для крахмалопаточной промышленности сократилась до 1,9%.

Российский экспорт зерновых и зернобобовых культур

Немаловажную роль в формировании внутренних цен на зерновые играет экспортный потенциал России, который последние три сезона занимает лидирующие позиции в рейтинге мировых экспортеров пшеницы и ячменя, а по кукурузе Россия входит в пятерку лидеров-поставщиков.

В 2019 году из России было экспортировано порядка 40,5 млн т зерна, что меньше предыдущего года на 27,8%, или на 15,64 млн т.

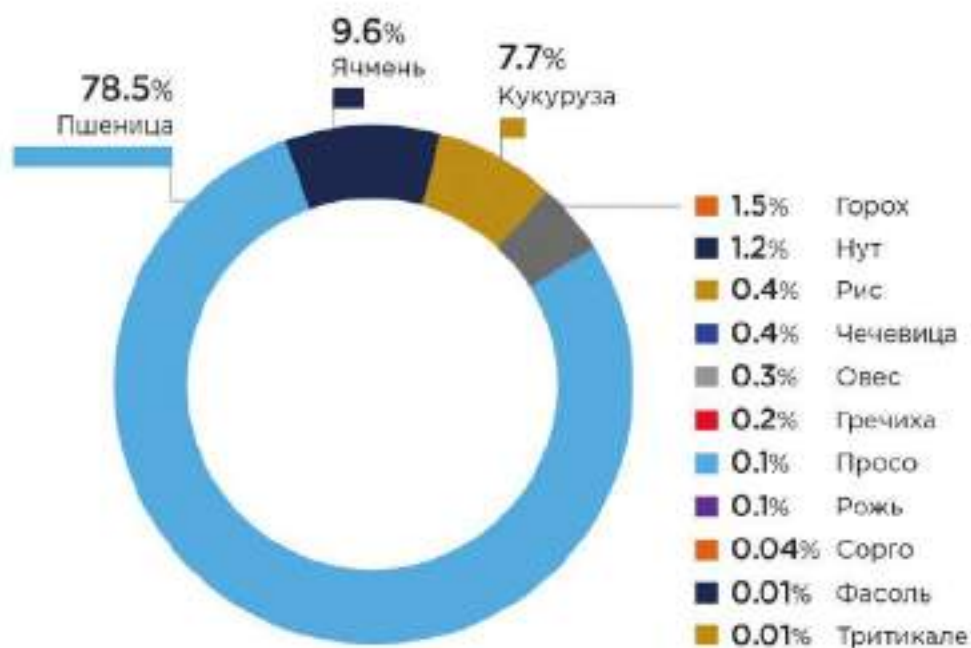
Рис. 9. Экспортные поставки зерновых и зернобобовых культур в натуральном и денежном выражении



Источник: АБ-центр

В структуре экспорта зерновых и зернобобовых культур в 2019 году ведущее место занимает пшеница с объемом поставки 78,5% (31,8 млн т), ячмень – 9,6% (3,9 млн т) и кукуруза – 7,7% (3,1 млн т).

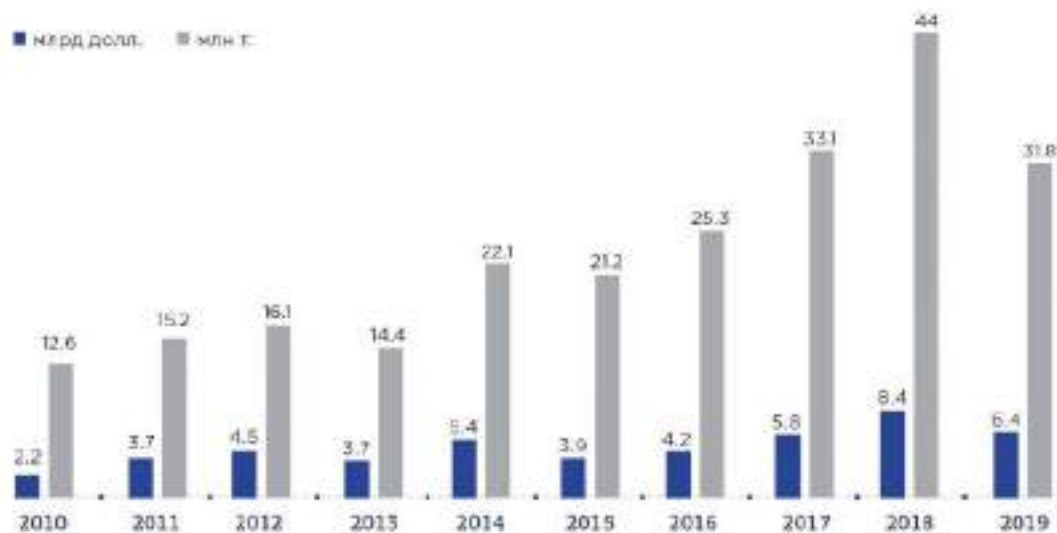
Рис. 10. Экспортные поставки зерновых и зернобобовых культур по категориям за 2019 г.



Источник: АБ-центр

В 2019 году было экспортировано более 43% произведенной пшеницы за рубеж из 74,5 млн т, что в общем объеме поставок составило порядка 31,8 млн т в натуральном выражении или 6,4 млрд долл. – в стоимостном.

Рис. 11. Динамика экспорта пшеницы в натуральном и денежном выражении



Источник: ZDPROINFO 2020

Порядка 52% пшеницы экспортируется в Турцию, Египет и Бангладеш.

Рис. 12. ТОП-20 стран-потребителей российской пшеницы



Источник: 3DPROINFO 2020

В настоящее время, по данным мониторинга Российского зернового союза, наблюдается снижение количества экспортеров зерновых и зернобобовых культур. В 2019 году из 562 зерновых компаний произошло сокращение на 372 субъекта, из которых 153 - компании-экспортеры. К концу 2019 года к оставшимся 190 компаниям присоединились новообразовавшиеся в количестве 226 зерновых компаний. Итого в октябре 2020 года на российском зерновом рынке функционировали 416 зерновых компаний.

Структура зернового рынка в РФ

Российский зерновой рынок в настоящее время характеризуется высокой конкуренцией и концентрацией, что приводит к быстрому сокращению зерновых компаний, прекращению их деятельности.

Второй год подряд ведущим игроком на зерновом рынке является Торговый Дом «Риф», который на начало 2020 года осуществил экспортную поставку за рубеж более 3 млн т зерна, что на 2 млн т меньше прошлого года. Следующим ключевым экспортером российского зерна является ООО «Мирогрупп Ресурсы», которое реализует свою деятельность в рамках созданного ВТБ зернового холдинга. На начало 2020 года зерновая компания экспортировала более 2,6 млн т зерна. Третьим ведущим экспортером зерна является компания «Астон», которая осуществила экспортные поставки за рубеж около 2,2 млн т зерна.

Основным фактором, влияющим на конъюнктуру зернового рынка, является, прежде всего, завышенные закупочные цены на зерно со стороны лидеров-экспортеров, которые тем самым формируют агрессивную ценовую политику и вытесняют с рынка мелкие компании-экспортеры. В 2019 году закупочная цена на зерно у ключевых игроков была выше рыночной на 5-6%.

По данным АЦ «Русагротранс», 20 ключевых экспортеров из России поставили в 2019 году за рубеж более 31 млн т зерновых с долей в 76,4% от всего экспортного объема за год. Первые 10 лидеров-экспортеров вывезли порядка 25,9 млн т зерновых, что составило 63% от всего экспортируемого зерна. Данный показатель выше предыдущего года на 1,9 млн т, когда было вывезено порядка 24,1 млн т зерна (57%).

На долю 20 компаний-экспортеров приходится порядка 70% всего российского экспорта пшеницы.

Таблица 2. Характеристика 20 ключевых экспортеров зерновых культур

Компания	Регион	Экспорт	
		млн долл.	тыс. т.
ООО «ТД «РИФ»	Ростовская область	611,3	3 120,7

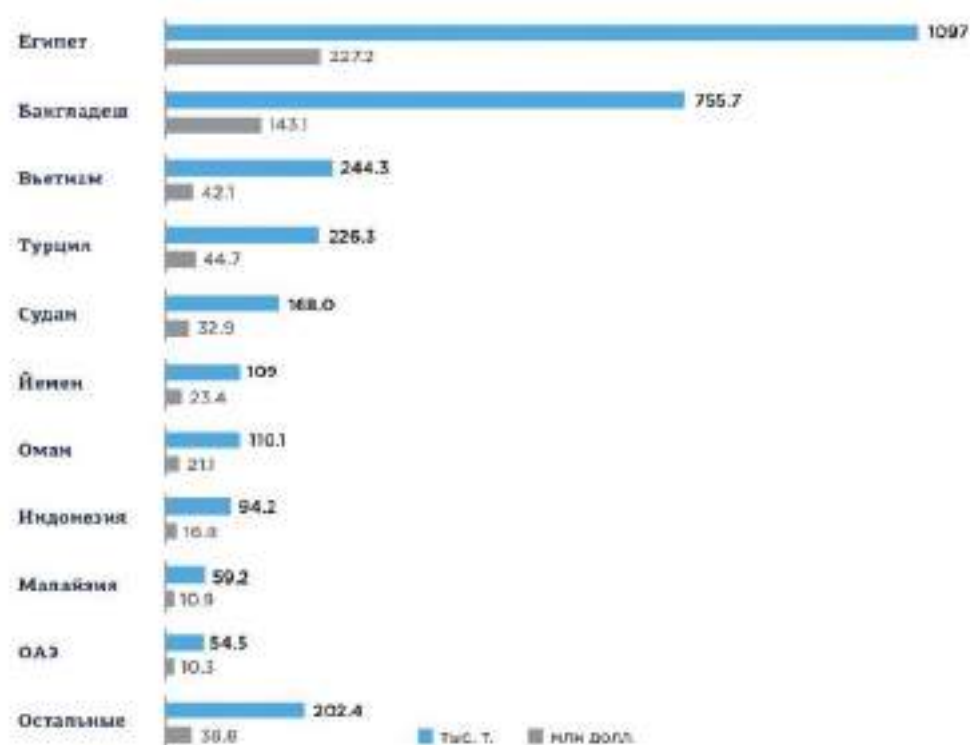
Компания	Регион	Экспорт	
		млн долл.	тыс. т.
ООО «МИРОГРУПП РЕСУРСЫ»	Краснодарский край	535,8	2 682,3
АО «АСТОН»	Ростовская область	522,3	2 547,4
ООО «КАРГИЛЛ»	Тульская область	448,2	2 185,6
ООО «ГЛЕНКОР АГРО МЗК»	г. Москва	419	1 980,9
ООО «ЗЕРНО-ТРЕЙД»	Ростовская область	386,4	1 931,5
ПАО «НКХП»	Краснодарский край	220,3	1 128,7
ООО «ТОРГОВЫЙ ДОМ АГРО-ХОЛДИНГ «СТЕПЬ»	Краснодарский край	221,3	1 083,9
ООО «АРТИС-АГРО ЭКСПОРТ»	г. Санкт-Петербург	210,4	1 002
ООО «КОМПАНИЯ ЛУИС ДРЕЙФУС ВОСТОК»	г. Москва	174	887
ООО «ЛИНТЕР»	Ростовская область	159	716,5
ООО «АУТСПАН ИНТЕР-НЕШНЛ»	г. Москва	112	566,5
ООО «ГРЕЙН СЕРВИС»	Смоленская область	78,4	415,5
ООО ТОРГОВЫЙ ДОМ «СО-ДРУЖЕСТВО»	Калининградская область	88,1	399,4
ООО «АПК АСТ КОМПАНИ М»	г. Москва	81	386,9
ООО «ГЕМКОРП КОММОДИТИС ТРЕЙДИНГ РУС»	г. Москва	71,3	375
ООО «ОЗК ЮГ»	Ростовская область	81,1	361,4
ЗАО «ЮГ РУСИ»	Ростовская область	60,4	347,5

Компания	Регион	Экспорт	
		млн долл.	тыс. т.
ООО «ГАРАНТЛОГИСТИК»	Воронежская область	70,4	333,6
ООО «КОФКО ИНТЕРНЭШНЛ РУ»	Воронежская область	71,1	332

Источник: Таможенная статистика РФ

Лидером по объему экспорта российского зерна, как уже было отмечено выше, является ТД «Риф» (Ростовская область), основанная в 2010 году. Зерновая компания вывозит за рубеж пшеницу, ячмень, кукурузу и горох, которые в совокупности составили 3,1 млн т за 2019 год стоимостью 611,3 млн долл. Основные страны, куда осуществляется экспорт – Египет, Бангладеш, Вьетнам и Турция.

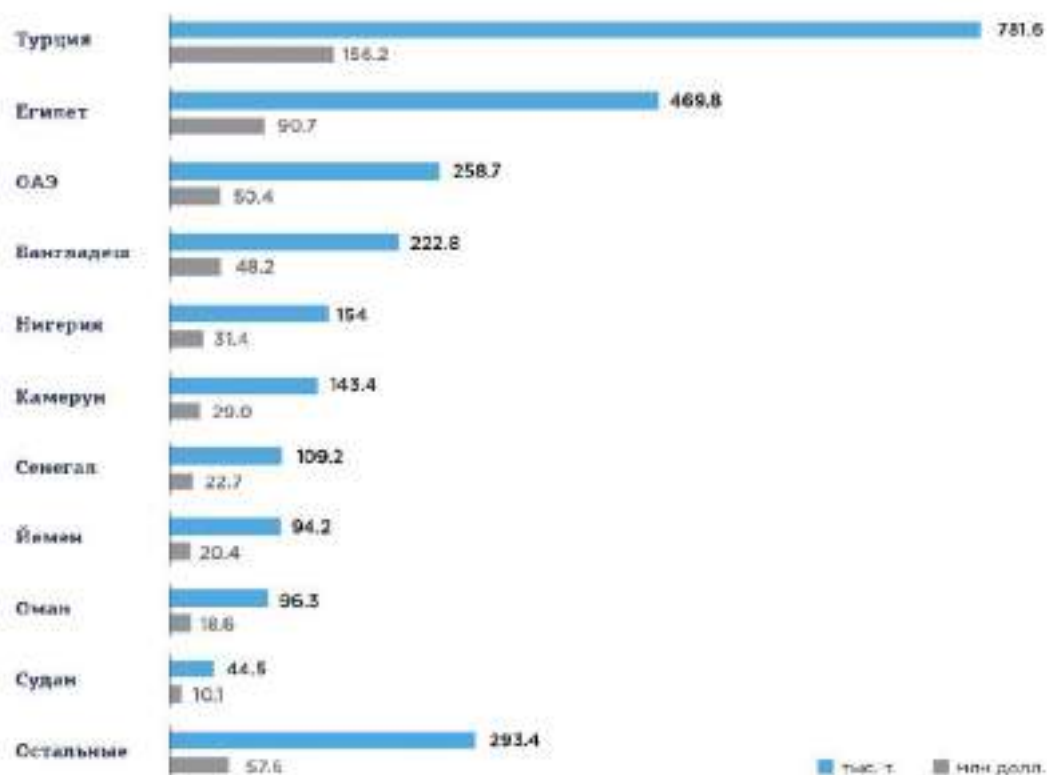
Рис. 13. Страны экспорта ООО «ТД «РИФ» в 2019 году



Источник: Таможенная статистика РФ

Немного от ТД «Риф» отстает зерновая компания «Мирогрупп ресурсы» (Краснодарский край), которая на начало 2020 года экспортировала в 22 зарубежные страны пшеницу в общем объеме 2,7 млн т, что в денежном выражении составило 535,8 млн долл. Основные страны, куда осуществляется экспорт – Турция, Египет, ОАЭ, Бангладеш.

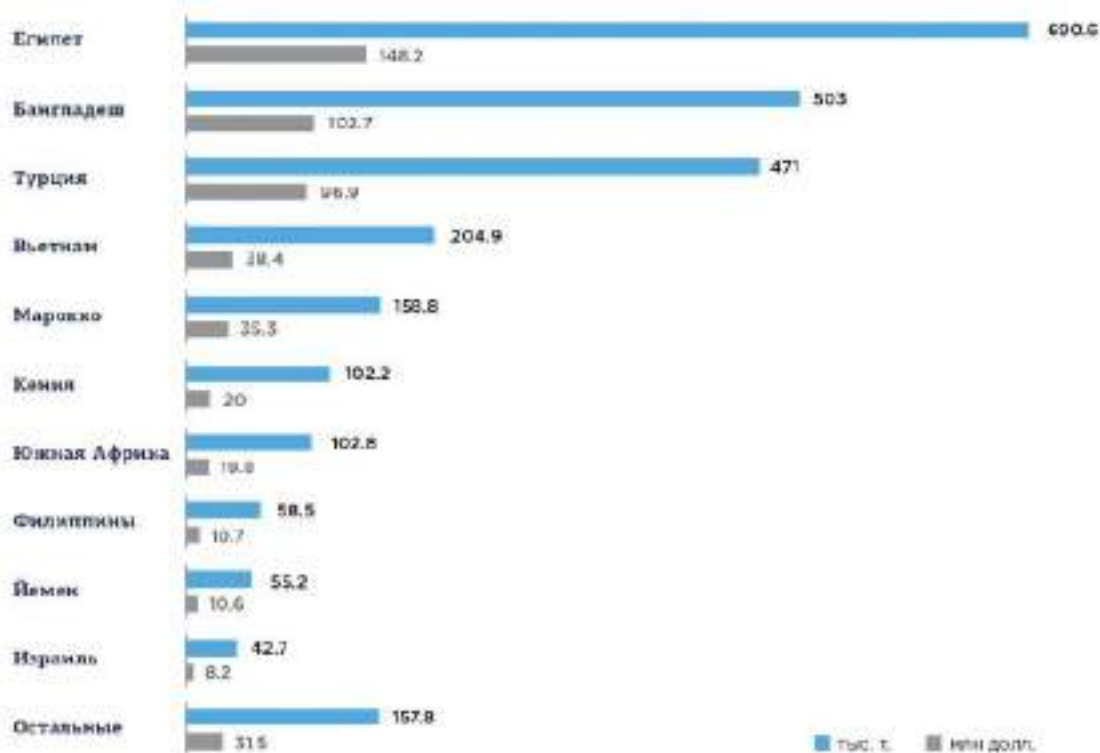
Рис. 14. Страны экспорта ООО «МИРОГРУПП РЕСУРСЫ», 2019 г.



Источник: Таможенная статистика РФ

Третьим ключевым игроком на рынке экспорта зерновых является АО «Астон» (Ростовская область), которая поставляет в 18 зарубежных стран пшеницу. На начало 2020 года за рубеж было экспортировано порядка 2,5 млн т пшеницы на сумму 522,3 млн долл. Основные страны, куда осуществляется экспорт – Египет, Бангладеш, Турция.

Рис. 15. Страны экспорта АО «АСТОН», 2019 г.



Источник: Таможенная статистика РФ

Динамика стоимости зерновых культур

В течение сезона 2019/2020 гг. наблюдается динамичное повышение цен на зерновые культуры.

Поддержку рынку оказывают высокий спрос, ожидаемое повышение ставок на перевалку и активный рост цен на кукурузу. Экспортные цены на российскую пшеницу в конце августа резко выросли после повышения цен на фьючерсы в Чикаго и Париже, а также из-за высокого спроса со сто-

роны крупного покупателя. Поддержку рынку также оказывают ожидаемое повышение ставок на перевалку в глубоководных российских портах и активное увеличение цен на кукурузу, которая подорожала на 6% из-за шторма в США.

По данным Института конъюнктуры аграрного рынка (ИКАР), цена пшеницы в конце августа 2020 года была на уровне \$211/т (FOB), что на \$9 больше, чем в начале августа. Специалисты «СовЭкон» оценивают рост на уровне 3,5% до \$206/т. Аналитический центр «Русагро-транс» отмечает, что цены на пшеницу с поставкой в октябре 2020 года выросли на \$9 до \$212-213/т. Крупные покупатели, по мнению аналитиков, больше не ждут низких цен. Согласно мнению экспертов, рост цен связан с высокими экспортными продажами на тендерах Египта и Турции и укреплением биржевых котировок. Так, египетский GASC на последней неделе августа 2020 года закупил более 0,5 млн т пшеницы по цене \$213/т (FOB), что на \$7 дороже, чем было на предыдущем тендере при тех же условиях поставки. Кроме того, российские трейдеры и глубоководные терминалы продолжают обсуждать повышение цен на перевалку. Терминалы надеются увеличить цены с нынешних \$15-16/т на \$2-4, начиная с ноября 2020 года.

Внутренний российский рынок пшеницы продолжил рост на юге, укрепился в центре за счет спроса экспортеров и оставался стабильным в Поволжье. В конце августа 2020 года цены (EXW) на Юге на пшеницу 4-го класса выросли на 300 руб. до 13,4-13,7 тыс. руб./т, в Центре - на 350 руб. до 11,4-11,6 тыс. руб./т. В Поволжье цены не изменились – 11,2-11,4 тыс. руб./т, в Сибири они находятся на уровне 12-12,4 тыс. руб./т. Кроме того, увеличились закупочные цены на пшеницу нового урожая в глубоководных портах. Прирост составил 400 руб. до 13,9-14,2 тыс. руб./т (без НДС). Это произошло на фоне ослабления рубля, активных экспортных продаж и повышения цен FOB.

Стоит уточнить, что в 2019 году цена составляла в среднем 11,6 тыс. руб./т. В августе 2020 года, по предварительным данным, Россия экспортировала 5,6 млн т зерна, из них 4,9 млн т - пшеница, 0,57 млн т - ячмень, 110 тыс. т - кукуруза. Такой результат экспорта стал рекордом для месячных поставок. Ранее к подобным объемам вывоза Россия приближалась в ноябре 2017 года, отправив на внешние рынки 5,5 млн т зерна, включая 4,8 млн т пшеницы.

И осенью 2020 года экспортные цены на российскую пшеницу продолжали расти.

Таблица 3. Закупочные цены на пшеницу 3 и 4 классов (за тонну) перерабатывающих и зернотрейдерских организаций на конец 2020 г.

РЕГИОН	ПШЕНИЦА 3 КЛАССА, ИДК 80-100, КЛЕЙКОВИНА 23-28%						
	На хозяйстве			На элеваторе		На мельнице	
	Клейковина 23-28%			Клейковина 23-28%		Клейковина 25% и >	
	без НДС	с НДС	Протейн 13%	без НДС	с НДС	без НДС	Протейн 13,5-14,5
Краснодарский кр.	—	—	1500 р.	—	—	—	16100-16800 р.
Ростовская обл.	—	—	15200 р.	—	—	—	16300-16800 р.
Ставропольский кр.	14500 р.	—	—	—	—	—	—
Воронежская обл.	—	—	—	—	14600-15500 р.	—	—
Волгоградская обл.	—	—	—	14000 р.	—	—	—
Саратовская обл.	—	14500 р.	—	13500 р.	—	—	—
Ульяновская обл.	12000 р.	—	—	12500 р.	—	—	—
Оренбургская обл.	—	—	—	—	13500-14000 р.	—	—
Челябинская обл.	—	—	—	—	—	13500-14000 р.	—
Омская обл.	—	—	—	12100-12200 р.	13300-14000 р.	12400-12700 р.	—
Алтайский кр.	—	—	—	—	14000 р.	—	—

РЕГИОН	ПШЕНИЦА 4 КЛАССА, КЛЕЙКОВИНА 18-22%, ИДК 80-100						На элеваторе в порту
	На элеваторе		На мельнице				
	Клейковина 18-22%	Протеин 12,5	Клейковина 18-22%		Клейковина 20-22%		Протеин 11,5-12,5
	с НДС	без НДС	без НДС	с НДС	без НДС	с НДС	без НДС
Краснодарский кр.	—	15100 р.	—	—	—	—	15800-16600 р.
Ростовская обл.	—	15100 р.	—	—	—	—	15600-16400 р.
Ставропольский кр.	—	14600 р.	—	—	—	—	—
Воронежская обл.	—	—	—	13400 р.	—	—	—
Волгоградская обл.	—	14000 р.	—	—	—	—	—
Саратовская обл.	13500 р.	—	12000 р.	—	—	—	—
Омская обл.	—	—	11400 р.	12550 р.	11800 р.	13000 р.	—
Алтайский кр.	—	—	—	13000-13500 р.	—	—	—

РЕГИОН	ПШЕНИЦА 3 КЛАССА		ПШЕНИЦА 4 КЛАССА
	На хозяйстве	На мельнице	На мельнице
		Протеин 14,5% и >	Протеин 12,5-14,4%
	без НДС	без НДС	без НДС
Оренбургская обл.	20000 р.	22000 р.	—
Омская обл.	—	22000 р.	18500-19500 р.

Таблица 4. Закупочные цены на пшеницу 5 класса (за тонну) перерабатывающих и зернотрейдерских организаций на конец 2020 г.

РЕГИОН	ПШЕНИЦА 5 КЛАССА, КЛЕЙКОВИНА МЕНЕЕ 18%, ИДК 80-100			
	На элеваторе	На комб. заводе		На элеваторе в порту
	Протеин 10,5%			Протеин 10,5%
	без НДС	без НДС	с НДС	без НДС
Краснодарский кр.	14400 р.	—	—	15000-16300 р.
Ростовская обл.	14700 р.	—	—	—
Волгоградская обл.	13300 р.	—	—	—
Омская обл.	—	11200 р.	12300 р.	—

Ключевые тенденции на российском зерновом рынке

Ключевыми тенденциями развития российского зернового рынка, по мнению специалистов, являются следующие:

- в сезоне 2020/2021 гг. прогнозируется высокое качество зерновых и их производство;
- цены на основные экспортируемые зерновые культуры будут расти (пшеница, ячмень и кукуруза);
- при высокой конкуренции компаний-экспортеров зерновых культур число их на российском рынке будет сокращаться;
- в условиях введения карантина покупательская способность населения будет снижаться, что приведет к увеличению спроса на продукцию зерновых низкого ценового сегмента (мука, макароны) и повышению цены и спроса на зерно;
- мировой спрос на зерно будет высоким, однако, платежеспособность большого количества стран снижается;
- будет наблюдаться отложение платежей за отгруженную продукцию.

Источник информации: <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/rynok-zerna-v-rossii-krupneyshie-proizvoditeli-zernovykh-kultur/>

Обзор рынка кормов для сельскохозяйственных животных

** В расчетах используются средние данные по России на момент написания статьи. В каждой статье есть калькулятор расчета прибыльности бизнеса, который позволит вам рассчитать актуальные на сегодня ключевые показатели доходности.*

1. ВВЕДЕНИЕ

Все продукты питания сельскохозяйственных животных делятся на три основных категории: комбикорма, премиксы и различные смеси и концентраты, насыщенные витаминами (БМВК). Эти категории могут использоваться в рационе животных вместе, в определенных пропорциях, либо могут использоваться только комбикорма, в зависимости от финансового состояния фермерского хозяйства.

Комбинированный корм (комбикорм) – это смесь зернового сырья, продуктов с высоким содержанием белка, витаминов и микроэлементов. Таким образом, он содержит основную часть необходимых для питания веществ. Тем не менее, для полноценного и здорового питания используются добавки и премиксы – обогатительные смеси биологически активных веществ микробиологического и химического синтеза, применяемые для повышения питательности комбикормов и улучшения их биологического действия на организм животных.

Основное назначение комбикорма – оптимизация рациона животных по энергии, протеину, макро- и микроэлементам, витаминам и биологически активным веществам в соответствии с нормами кормления.

В зависимости от назначения различают:

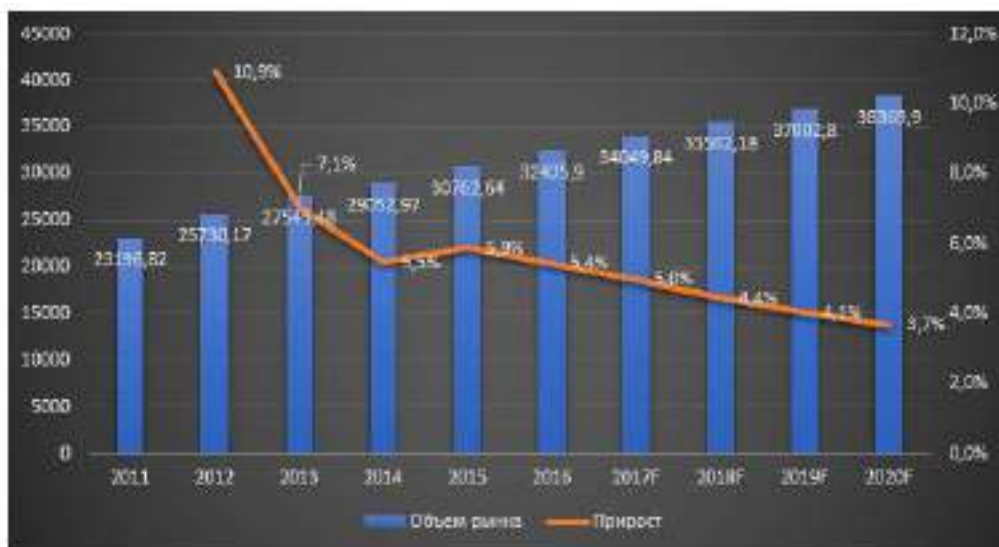
- комбикорма для птиц
- комбикорма для крупного рогатого скота
- комбикорма для свиней
- прочие (комбикорма для рыб, кроликов и так далее)

2. АНАЛИЗ РЫНКА

Характерной особенностью российского рынка комбикормов является его стабильный рост даже в условиях сложной экономической обстановки в стране. Рост рынка к 2020 году, по прогнозам экспертов, может составить пятикратный объем 2014 года. При этом отмечается тенденция к росту производства комбикормов для основных сельскохозяйственных животных и снижение спроса на корма для пушных зверей, лошадей, овец, что вызвано низкой востребованностью этих животных и сложностями их разведения.

В условиях западных санкций и российских контрсанкций, следуя политике импортозамещения, животноводство в России развивается ускоренными темпами – фермеры активно наращивают поголовье скота. Именно этот факт и является основным драйвером роста рынка кормов. Например, только в первом полугодии 2015 года российские производители поставили на рынок 1 млн тонн мяса животных и субпродуктов, что на 13,2% выше, чем показатель предыдущего года за соответствующий период. Производство мяса птицы увеличилось на 11,4%. Для сравнения, объем обрабатывающей индустрии за тот же период снизился на 4,5%.

Рисунок 1. Динамика объема рынка комбикормов в России, в 2011 – 2015 гг., прогноз до 2020 года, тыс. тонн, %



Лидером по производству комбикормов (также, как и по производству скота и птицы на убой) стал Центральный ФО. В целом, российский рынок комбикормов оценивается экспертами в более чем 380 млрд рублей. При учете объема следует, однако, учесть значительную долю теневого сектора, показатели которого не отражаются в государственной статистике. Доля теневого сектора, по оценкам экспертов и участников рынка, может составлять 10-15% от объема официального производства.

Динамика сегмента премиксов в значительной степени соответствует динамике рынка комбикормов, поскольку в большинстве случаев они используются совместно. Рост сегмента премиксов в 2014 году составил 18%, а в 2015 году – 18,6%.

При этом отмечается увеличение объемов экспорта при снижении доли импорта, хотя последний все еще лидирует по объемам. Основной объем импорта приходится на страны Евросоюза, которые составляют 53% от общего объема ввозимой продукции. Основная доля экспорта приходится на страны ЕАЭС – около 75,5% в денежном выражении. Остальной объем приходится на такие страны как Великобритания, Турция, Сербия, Азербайджан, Ирландия, Дания, Италия.

Рисунок 2. Объемы экспорта комбикормов из России, 2011 – 2015 гг., прогноз до 2020 года, млн долл., %

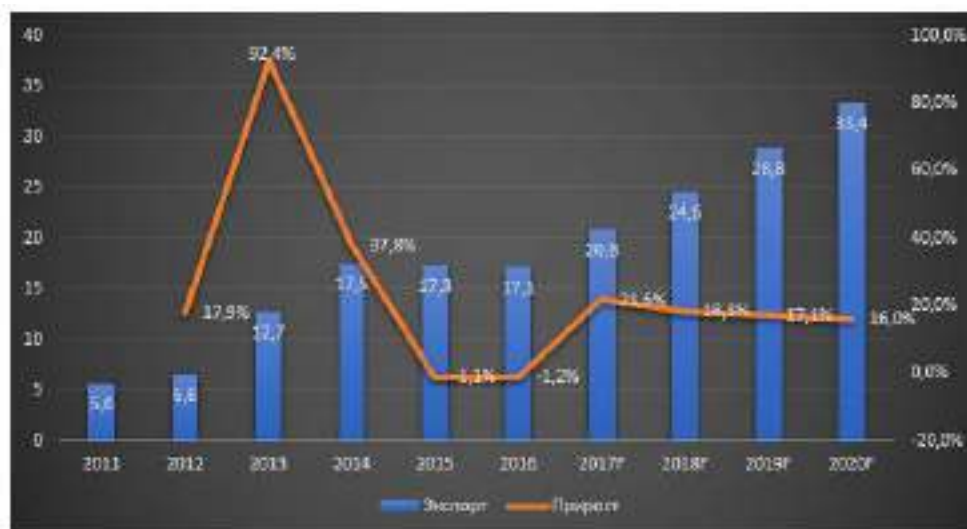
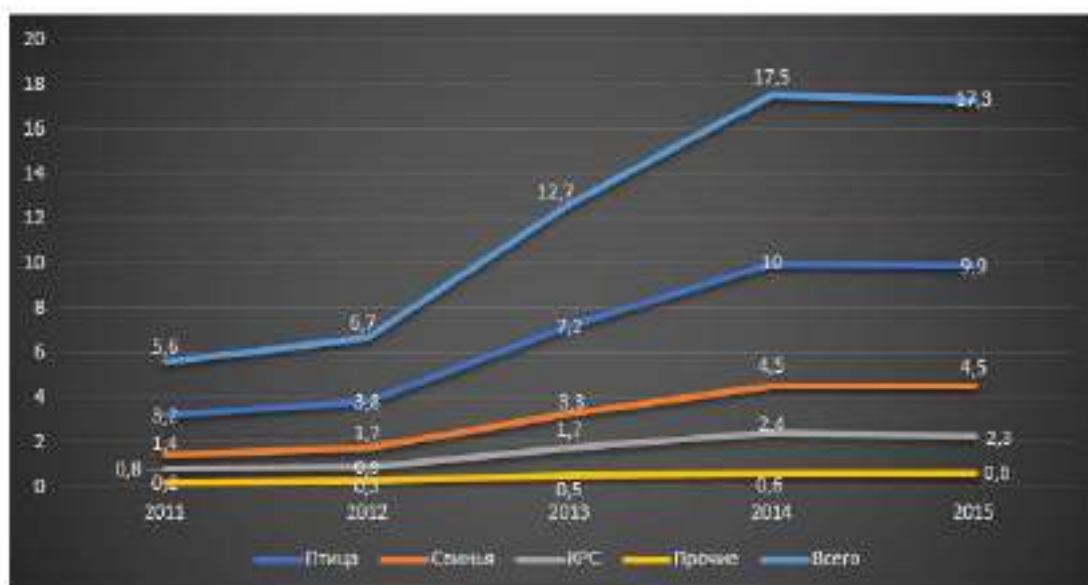


Рисунок 3. Экспорт по видам комбикормов по назначению, 2011 – 2015 гг., млн. долл.



Рынок растет также и в денежном выражении. Отмечается тенденция к постоянному повышению цен с некоторыми сезонными колебаниями. Стоимость премиксов в период с начала 2012 года до конца 2015 года выросла в четыре раза. Такой рост цен связан прежде всего с использованием импортных сырья и комплектующих, а также оборудования зарубежного производства.

На сегодняшний день в России работают порядка 720 производителей продуктов для кормления сельскохозяйственных животных, в том числе и ряд филиалов и дочерних компаний зарубежных производителей. Лидерами рынка являются крупные компании с полным производственным циклом – от выращивания агрокультур и производства комбикормов до реализации продукции животноводства – агрохолдинги. Такие предприятия самостоятельно обеспечивают себя кормами на 70-80%. Независимые производители комбикормов реализуют свою продукцию преимущественно небольшим компаниям. Их доля составляет примерно 20% от общего объема рынка. В этом состоит отличие российского рынка от стран Европы, где преобладают именно независимые производители комбикормов. Доля же независимых производителей в России постоянно снижается, что объясняется недоверием холдингов к качеству продукции сторонних производителей, а также стремлением снизить затраты за счет использования собственных мощностей.

К одной из сложностей рынка игроки рынка относят государственное регулирование в сфере регистрации новых кормовых добавок. Данная сфера регулируется рядом приказов и постановлений:

- приказ Минсельхоза от 01.04.2005 №48 о правилах государственной регистрации лекарственных средств для животных и кормовых добавок; регистрация осуществляется на основании экспертизы Всероссийского государственного центра контроля качества и стандартизации лекарственных средств для животных (ВГНКИ)
- приказ Минсельхоза от 08.08.2006 №222 о внесении изменений в приказ №48; введено обязательное ведение открытого реестра зарегистрированных кормовых добавок; процесс регистрации нового продукта составляет около шести месяцев
- приказ Минсельхоза от 26.04.2010 №83 о бессрочной регистрации кормовых добавок; ранее срок регистрации составляет пять лет; этот шаг был воспринят участниками рынка как снижение давления на бизнес
- постановление Правительства РФ №422 от 14.07.2006 о государственной регистрации кормов, полученных с использованием генно-модифицированных организмов с последующими поправками; реестр содержит 128 наименований, количество которых постоянно сокращается

После запуска Таможенного союза вопрос регистрации добавок стал еще более острым. В 2010 году на его территории были утверждены единые ветеринарно-санитарные меры (решение КТС от 18.06.2010 №317). Несмотря на то, что, согласно этому постановлению, все страны-участницы Таможенного союза обязуются использовать единые нормы, до сегодняшнего дня вопрос интеграции все еще остается открытым – Россия, Белоруссия и Казахстан используют собственные технические регламенты и собственные государственные реестры. Таким образом, в российском реестре могут отсутствовать добавки производства Белоруссии и Казахстана, которые на территории страны все же продаются. Такая ситуация также негативно сказывается и на развитии экспорта. Российский реестр сегодня насчитывает 1893 зарегистрированных добавки, белорусский – 699, реестр Казахстана – 498 добавок.

Несмотря на многократные просьбы участников рынка об отмене регистрации смесей и комбинаций уже зарегистрированных добавок с непостоянным составом, то есть производимых под определенные

запросы клиента (который, как правило, не готов ждать полгода), такое решение принято не было. В итоге, производители стали регистрировать только базовые смеси и БМБК.

Отмечается также затруднительность работы с реестром по причине многочисленных ошибок, допущенных чиновниками при ведении автоматизированной системы «Ирена». Например, продукция зарубежных производителей оказывается зарегистрированной как отечественная.

В среднем, затраты на регистрацию одного наименования кормовой добавки составляют 200-300 тыс. рублей, что для предприятий среднего бизнеса является большой суммой. Следует отметить, что приказ №48 не содержит определения «кормовая добавка», а ответ о необходимости регистрации новой категории можно получить только в Россельхознадзоре. Срок рассмотрения запроса – до 30 дней. Таким образом, можно сделать вывод о ряде бюрократических препятствий для более активного развития рынка.

Рисунок 4. Структура ассортимента кормового рынка, % (данные SoyaNews)

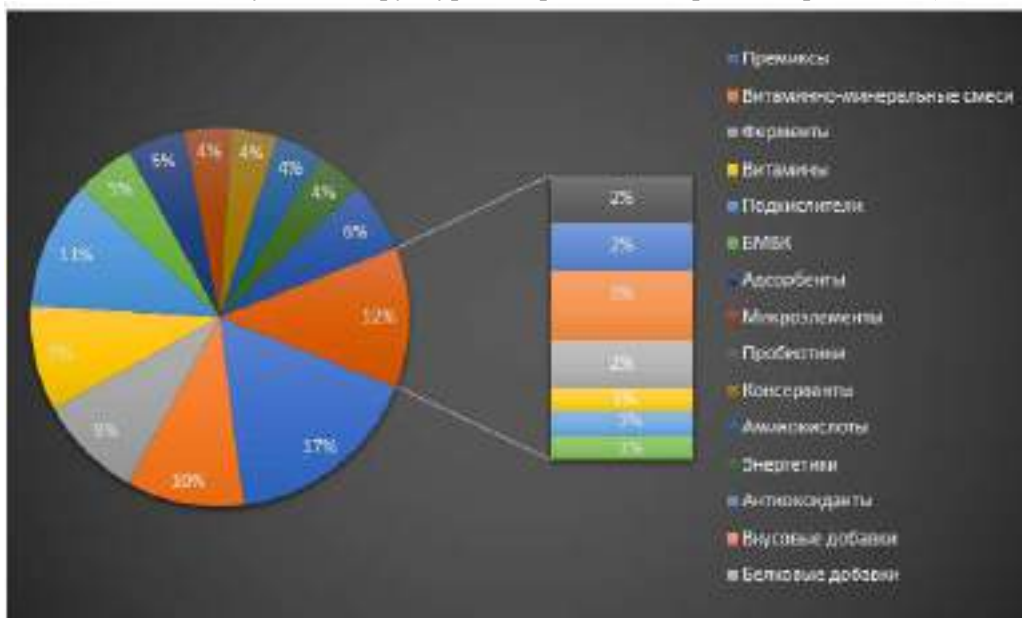
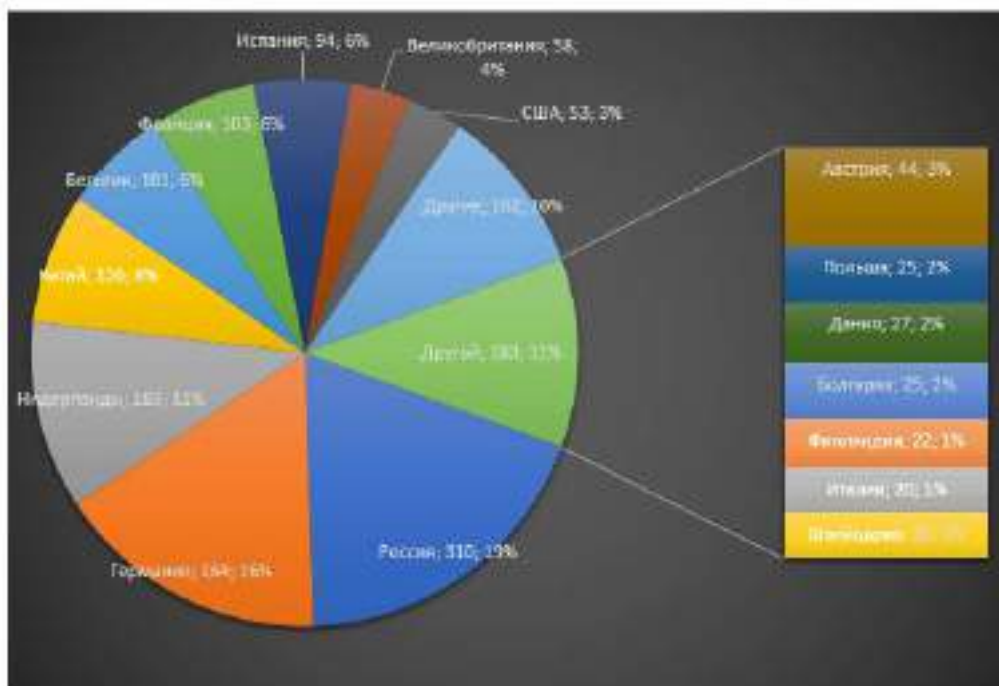


Рисунок 5. Структура рынка кормовых добавок по стране производства, ед., % (данные SoyaNews)



К основным проблемам рынка можно отнести:

- высокую чувствительность рынка к изменениям в зерновой отрасли
- снижение платежеспособности как покупателей кормов, так и покупателей мяса, что приведет к ужесточению конкуренции и снижению рентабельности производства
- строительство собственных производств животноводческими предприятиями
- снижение доступности кредитных ресурсов
- уменьшение объема государственной поддержки
- недостаточное производство масличных и зернобобовых культур в России

- упадок отечественной микробиологической промышленности
- низкий уровень технического оснащения отечественных производителей, дефицит отечественного оборудования и высокие затраты на модернизацию основных фондов
- дефицит квалифицированных кадров
- несоответствие географии производства территориальному размещению основных потребителей
- низкое внимание к разработкам и внедрению новых технологий производства

<https://www.openbusiness.ru/biz/business/obzor-rynka-kormov-dlya-selskokhozyaystvennykh-zhivotnykh/>

В начале 2020 г. консалтинговая группа «Текарт» провела исследование российского рынка готовых кормов, кормовых концентратов, премиксов и кормовых добавок. Аналитики компании подробно изучили показатели, характеризующие производство, объемы экспорта и импорта кормов, а также определили уровень их использования в разных подотраслях: скотоводстве, свиноводстве и птицеводстве. По результатам исследования были опубликованы два отчета. Один из них посвящен импорту кормов, премиксов и кормовых добавок, второй — комплексный анализ производства этих продуктов в России. Возможно, статистика и аналитика будут полезны читателям журнала. Подробные отчеты можно прочитать на сайте компании.

В нынешнем году произошли серьезные изменения, и это заставило нас по-новому взглянуть на экономический уклад и продовольственную безопасность страны. Из-за непростой эпидемиологической обстановки закрыты границы между государствами и прекращена работа многих компаний во всем мире.

Первостепенную роль в обеспечении продовольственной безопасности играет сельское хозяйство в целом и животноводство в частности.

Главное условие устойчивого функционирования и динамичного развития этой подотрасли — доступность качественных кормов.

В России кормовая промышленность включает три основных сегмента:

- производство готовых кормов для сельскохозяйственных животных и птицы;
- производство премиксов;
- производство кормовых добавок.

Кроме того, существует такая категория, как кормовые концентраты — БВМК, БМВД, ВМК (они занимают промежуточную позицию между готовыми кормами и премиксами). Их включают в состав рационов, но в значительно большем объеме, чем премиксы: если на долю премиксов в кормосмеси приходится только 1 %, то на долю концентратов — 25–30 %. Специалисты консалтинговой группы «Текарт» считают, что причислять кормовые концентраты к кормам либо к премиксам некорректно, поскольку состав и концентрация кормовых концентратов могут существенно различаться.

Стабильный рост объемов производства кормов обусловлен развитием животноводства в нашей стране. Сегодня отечественные сельхозпроизводители полностью обеспечивают население свининой, мясом птицы и яйцом. В 2019 г. в России численность свиней составляла 25,2 млн голов (в период с 2009 по 2019 г. поголовье ежегодно увеличивалось на 3,8 %). В прошлом году отечественные предприятия произвели 3,9 млн т свинины. CAGR (англ. compound annual growth rate — совокупный среднегодовой темп роста) в период с 2009 по 2019 г. составил 6,1 %. Численность сельскохозяйственной птицы в 2019 г. достигла 54,5 млн голов (CAGR_{2009–2019} — 2,2 %), производство мяса птицы — 5 млн т (CAGR_{2009–2019} — 7 %), яйца — 44,9 млн штук (CAGR_{2009–2019} — 1,3 %).

В последние годы свиноводы и птицеводы столкнулись с рядом проблем, в числе которых — вспышки африканской чумы свиней и гриппа птиц, колебание курса рубля, рост стоимости кормовых добавок, дефицит финансирования и др. Но благодаря устойчивому внутреннему спросу, господдержке, оптимизации и укрупнению производств удалось достичь высоких результатов. Этому не помешали даже санкции, введенные против РФ государствами Евросоюза и другими странами.

К сожалению, в российских хозяйствах не увеличилось поголовье крупного рогатого скота (в 2019 г. — 18,1 млн гол., CAGR_{2009–2019} — минус 1,2 %) и, соответственно, не выросло производство говядины (в 2019 г. — 1,6 млн т, CAGR_{2009–2019} — минус 0,6 %) и молока (в 2019 г. — 31,3 млн т, CAGR_{2009–2019} — минус 0,3 %).

Тем не менее положительные изменения в молочном скотоводстве произошли. Так, в отдельных регионах нашей страны увеличилось поголовье коров, построены и функционируют современные животноводческие комплексы, которые обеспечивают молоком-сырьем производителей молочной продукции.

Анализ сегментов кормовой отрасли начнем с обзора рынка комбикормов. Согласно данным официальной статистики, в 2019 г. в России было произведено 29,6 млн т комбикормов (на 1,4 %

больше, чем в 2018 г.). Средний темп прироста производства этого вида продукции в период с 2010 по 2019 г. составил 6,7 %.

В структуре потребления кормов доля импортных комбикормов не превышала 1 %. Их экспорт также был ситуативным. Следовательно, можно сделать вывод, что отечественная комбикормовая промышленность удовлетворяет потребность российских хозяйств в комбикормах. На долю комбикормов для сельскохозяйственной птицы приходится 51,8 % от общего объема производства, для свиней — 40, для крупного рогатого скота — 7,7 %.

По оценке экспертов консалтинговой группы «Текарт», в России производством комбикормов занимаются 240 предприятий (10 % из них — независимые, остальные входят в состав агрохолдингов и животноводческих комплексов).

Потребность сельхозпредприятий в премиксах обеспечивается главным образом за счет их внутреннего производства (на долю импортных премиксов приходится около 6 %). В 2019 г. Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации (ФСГС РФ) оценила объем производства премиксов в стране в 502,2 тыс. т (это на 8,7 % больше, чем в 2018 г.). В период с 2010 по 2019 г. средний темп прироста производства премиксов составил 25,4 %, что обусловлено интенсивным импортозамещением (в 2010 г. доля импортных премиксов на российском рынке достигала 46 %).

Премиксы, произведенные в России, поставляли преимущественно в страны СНГ. Несмотря на то что по качеству отечественные премиксы не уступают зарубежным, наращиванию объемов экспорта препятствует относительно низкая конкурентоспособность нашей продукции из-за ее высокой себестоимости. Это объясняется тем, что при производстве премиксов приходится использовать импортные ингредиенты.

В России премиксы выпускают всего 50 компаний, что обусловлено технологичностью и наукоемкостью производства. К тому же строительство премиксных заводов требует больших материальных затрат. По производству премиксов в РФ лидируют независимые предприятия, а также те, которые входят в состав агрохолдингов. На долю премиксов для птицы приходится 42,7 % от общего объема премиксов, производимых в нашей стране, для крупного рогатого скота — 28,1, для свиней — 22 %.

Концентраты, как отмечено выше, используют для обогащения рационов белком, витаминами и минералами, а иногда — углеводами, жирами, аминокислотами и др. Способ и норма ввода концентратов в кормосмесь зависят от их рецептуры. Концентраты производят на премиксных предприятиях и на некоторых комбикормовых заводах.

ФСГС РФ ведет учет производства такой продукции, как БВМК, концентраты и кормовые смеси. В 2019 г. в нашей стране было получено 167,5 тыс. т БВМК (+4,7 % к уровню 2018 г.) и 1,2 млн т концентратов и кормовых смесей (–9,1 % к уровню 2018 г.).

Объем рынка кормовых добавок в 2019 г. аналитики консалтинговой группы «Текарт» оценили в 440 тыс. т. При этом 90 % применяемых в России кормовых добавок поставляют из-за рубежа. По данным Минсельхоза РФ, наибольшая импортная составляющая кормовых добавок — это витамины (100 %), микроэлементы (90 %), антибиотики — стимуляторы роста (85–95 %), адсорбенты микотоксинов (80–85 %), кормовые аминокислоты (80 %) и ферменты (70–90 %).

В нашей стране производят пребиотики и пробиотики, некоторые ферменты и минералы, функциональные кормовые добавки и другие продукты. На конец марта 2020 г. Россельхознадзор зарегистрировал 2955 кормовых добавок, из которых 605 (20 %) — отечественные. В России на рынке кормовых добавок представлена продукция 160 российских и более чем 700 зарубежных производителей.

Главная причина проблем нашей кормовой отрасли — зависимость от импорта кормовых добавок. Так, производители премиксов полностью зависимы от поставщиков витаминов, микроэлементов, аминокислот и др. (основные составляющие премиксов), производители комбикормов и концентратов, а также хозяйства — от поставщиков премиксов и (или) кормовых добавок, что обусловлено особенностями кормления поголовья.

На эффективности животноводческих предприятий отрицательно сказались такие факторы, как высокая стоимость кормов и колебание цен на кормовые добавки с учетом политической либо экономической ситуации. Основные причины ухудшения ситуации на российском рынке кормов и в животноводческой отрасли:

- возникновение дефицита в 2017 г. в сегменте кормовых витаминов в связи с приостановкой производства витаминов А и Е из-за пожара на заводе BASF (Германия) и остановкой производства витамина В3 вследствие закрытия и переноса предприятий по его выпуску в другие регионы Китая (в этой стране в рамках борьбы за экологию реализуют проект «Чистое небо»);

- доначисление налога на добавленную стоимость поставщикам кормовых добавок в 2019 г.;
- дефицит и существенное повышение цен на витамины и другие добавки из-за пандемии и снижения курса рубля в 2020 г.

Специалисты считают, что сегодня необходимо повышать эффективность сельского хозяйства путем увеличения доходности животноводческих предприятий и достижения самообеспеченности продовольствием, а также за счет роста числа российских компаний — производителей кормовых добавок.

В последние годы все чаще поднимают вопрос о возрождении производства кормовых добавок в России. Однако это потребует значительных инвестиций и, с учетом экономической ситуации и особенностей функционирования отрасли, будет сопряжено с определенными рисками. Одни эксперты считают, что не стоит стремиться к самообеспеченности кормовыми добавками, и приводят примеры успешной работы зарубежных ферм, зависимых от импорта кормовых добавок. Другие уверены в том, что эти продукты нужно производить в своей стране, чтобы не стать заложниками политической и экономической ситуации.

Минсельхоз РФ разработал подпрограмму «Развитие производства кормов и кормовых добавок для животных» в рамках Федеральной научно-технической программы развития сельского хозяйства на 2017–2025 гг. Ее реализация позволит создать прочную кормовую базу путем рационального использования кормовых ресурсов, применения современных технологий переработки сырья и производства незаменимых аминокислот, витаминов, ферментов и минеральных добавок.

<https://zzr.ru/zzr-2020-06-002>

15. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

15.1. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Общая характеристика Республики Мордовия

Административный центр: г. Саранск

Население: 808,9 тыс. человек

Площадь: 26,1 тыс. км²

Общая информация. Республика Мордовия – субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа. На севере граничит с Нижегородской, на востоке – с Ульяновской, на юге – с Пензенской, на западе – с Рязанской областями, на северо-востоке – с Чувашской Республикой.

Географическое положение. Республика Мордовия находится в центре Восточно-Европейской равнины, в бассейне р. Волги.

Территориальное деление. На 1 января 2016 года в республике насчитывается 22 муниципальных района (в которых 17 городских и 354 сельских поселений), 1 городской округ, 7 городов (Саранск, Рузаевка, Ковылкино, Краснослободск, Ардатов, Темников, Инсар).

Расстояние от административного центра до Москвы: 642 км.

Наиболее крупные города: Саранск, Рузаевка, Ковылкино, Краснослободск, Ардатов.

Климат. Республика Мордовия находится в зоне с умеренно континентальным климатом. Средняя многолетняя температура воздуха в январе составляет -8°C, в июле +21,2°C.

Основные природные ресурсы. Среди природных ископаемых наибольшее значение имеют запасы строительных материалов. Республика располагает крупнейшими месторождениями мергелево-меловых пород и опоки, которые используются для производства высококачественного цемента (разведанные запасы превышают 360 млн. м³). Открыто крупное месторождение диатомитового сырья (общие запасы оцениваются в 7 млн. м³). Имеются запасы строительных песков, глин, мореного дуба, торфа (500 разведанных месторождений торфа общей площадью 9,2 тыс. га с запасами 28,7 млн. т.). Площадь земель лесного фонда составляет 28,7% территории республики (749,6 тыс. га), в том числе площадь защитных лесов – 277,2 тыс. га, площадь эксплуатационных лесов – 472,4 тыс. га. На территории республики имеются 3 месторождения подземных сульфатно-хлоридных минеральных вод.

Население. Численность населения республики по данным Росстата составляет 790 197 чел. (2020). Плотность населения — 30,24 чел./км² (2020). Городское население — 63,85 % (2020).

Промышленность. Основными отраслями промышленности Мордовии являются машиностроение и металлообработка. Также развиты чугунолитейное производство, химическая и нефтехимическая промышленность, легкая и пищевая промышленность. Энергетика основана на использовании тепловых электростанций. Доля инновационной продукции в общем объеме

отгруженной продукции – 17,6%. Ведущие промышленные предприятия Мордовии входят в число лучших предприятий Приволжского федерального округа и России, тесно сотрудничают с зарубежными партнерами. Так, развиваются совместные проекты предприятий республики с телекоммуникационными компаниями Alcatel и Nokia, функционирует Саранский филиал пивоваренной корпорации «САН ИнБев», филиал группы компаний Danone-Юнимилк «Молочный комбинат «Саранский». Ведущие предприятия энергетики – филиал ОАО «МРСК Волги» – «Мордовэнерго», Мордовский филиал ОАО «ТГК-6» (Саранская ТЭЦ-2). Производство электроэнергии осуществляется ТЭЦ-2 и ООО «Энергомаш» в г. Саранске, Ромодановской ТЭЦ-4.

Машиностроение. Доля отрасли в общем объеме промышленного производства республики составляет 32,2 процента. Основные составляющие: производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования, производство машин и оборудования.

Крупные предприятия: ОАО «Рузхиммаш», ОАО «Сарэкс», ОАО «Электровыпрямитель», ОАО «Орбита», ГУП РМ «Лисма» и др.

Промышленность строительных материалов. Доля промышленности строительных материалов в общем объеме промышленного производства республики составляет 17,3 процента. Предприятия выпускают широкую номенклатуру строительных материалов: цемент, сухие строительные смеси, кирпич и другие стеновые материалы, сборные бетонные и железобетонные изделия, изделия деревообработки, шифер, асбестоцементные трубы, кровельные, теплоизоляционные и отделочные материалы. Среди предприятий наиболее значимыми являются ОАО «Мордовцемент», ОАО «Лато».

Химическая промышленность. Доля отрасли в промышленном производстве составляет 1,7 процента. Химическая промышленность представлена ОАО «Биохимик», выпускающим более 100 наименований лекарственных препаратов, используемых в медицине.

Нефтехимическая промышленность. Доля отрасли в промышленном производстве составляет 2,9 процента. Нефтехимическая промышленность представлена ОАО «Саранский завод «Резинотехника», выпускающим около 15 тысяч наименований резинотехнических изделий, используемых в автомобилестроении.

Пищевая промышленность. Доля отрасли в промышленном производстве составляет 29,4 процента. Пищевая промышленность представлена 5 мясоперерабатывающими предприятиями, 14 организациями молочной промышленности, 2 кондитерскими фабриками, 2 ликероводочными предприятиями, предприятиями спиртовой промышленности, сахарным и консервным заводами, пивоваренной компанией, комбинатом макаронных изделий.

Транспорт и связь. Протяженность автомобильных дорог составляет 5,7 тыс. км. Основные автомагистрали: М5 «Урал», 1Р 178 «Саранск – Сурское – Ульяновск», 1Р 158 «Нижний Новгород – Арзамас – Саранск», Саранск – Чебоксары.

Эксплуатационная длина железнодорожных путей – 550 км. Республика имеет железнодорожное сообщение со всеми регионами России. Город Рузаевка – крупная узловая железнодорожная станция Куйбышевской железной дороги. В столице Мордовии расположен аэропорт, способный принимать самолеты грузоподъемностью до 100 тонн.

По территории республики проходят 6 магистральных газопроводов (с месторождений в северной части Западной Сибири), а также газопровод «Саратов – Горький». Территория республики полностью газифицирована.

Республика имеет полный охват территории цифровым телевизионным вещанием, сетью Интернет, современными видами связи и информационных услуг¹.

Социально-экономическое положение России²

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ		
	2021 г.	В % к 2020 г.	Справочно 2020 г. в % к 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	130795,3 ¹⁾	104,7	97,3
Реальные располагаемые денежные доходы		103,1 ²⁾	98,0
1) Первая оценка. 2) Оценка.			

¹ Источник информации: <http://ru.wikipedia.org/wiki/Мордовия>

² <http://economy.gov.ru>

	Январь-сентябрь 2021 г.	В % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.
Инвестиции в основной капитал ³⁾ , млрд рублей	13504,0	107,6	96,9

3) Информация за январь-декабрь 2021 г. будет размещена на официальном сайте Росстата 9 марта 2022 года.

	Январь 2022 г.	В % к		Справочно	
		январю 2021 г.	декабрю 2021 г.	январь 2021 г. в % к январю 2020 г.	декабрю 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		108,5	72,3	98,6	70,6
Индекс промышленного производства		108,6	80,0	97,7	78,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	216,2	100,8	50,2	100,0	50,4
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	10,3	181,5		114,7	
Грузооборот транспорта, млрд т-км	487,9	107,7	99,0	97,8	94,6
в том числе железнодорожного транспорта	224,6	106,0	101,3	101,2	93,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3213,4	103,6	76,6	100,5	77,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	970,8	113,0	93,3	88,6 ⁴⁾	90,0 ⁴⁾
Индекс потребительских цен		108,7	101,0	105,2	100,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		123,1	100,1	106,7	103,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3	76,4	102,4	124,0	97,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	27,9	90,8	в 3,6р.	91,2

4) Динамика уточнена в связи с корректировкой данных об объеме платных услуг населению за 2020 год.

	2021 г.	В % к 2020 г.	Декабрь 2021 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.	2020 г. в % к 2019 г.	декабрь 2020 г. в % к декабрю 2019 г.	ноябрь 2020 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	798,0	139,3	88,1	144,5	114,6	85,1	95,3	115,2
в том числе:								
экспорт товаров	494,0	148,2	57,4	160,0	117,2	79,4	90,6	119,0
импорт товаров	303,9	126,8	30,7	122,4	109,9	94,4	102,9	110,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	56545 ⁵⁾	109,8	77994	112,3	139,9	107,3	109,7	140,7
реальная		102,9		103,6	138,8	103,8	104,6	139,5

5) Данные предварительные.

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за 2021 год. Объем ВВП России за 2021 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 130795,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2020 г. составил 104,7%. Индекс-дефлятор ВВП за 2021 г. по отношению к ценам 2020 г. составил 116,4%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 108,5%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 109,1%, с декабрем 2021 г. - 93,3%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 110,1%, с декабрем 2021 г. - 68,7%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 216,2 млрд рублей.

Животноводство. На конец января 2022 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,6 млн голов (на 2,3% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,7 млн (на 1,9% меньше), свиней - 26,6 млн (на 2,3% больше), овец и коз - 20,8 млн голов (на 3,8% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 38,7% поголовья крупного рогатого скота, 7,5% свиней, 45,8% овец и коз (на конец января 2021 г. - соответственно 39,4%, 8,6%, 46,4%).

В сельскохозяйственных организациях на конец января 2022 г. по сравнению с соответствующей датой 2021 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 1,9%, коров - на 1,7%, овец и коз - на 5,2%, поголовье свиней выросло на 3,8%, птицы - на 3,9%. В январе 2022 г. по сравнению с январем

2021 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, увеличилось производство основных видов животноводства.

Во всех сельскохозяйственных организациях в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 7,8% (в январе 2021 г. по сравнению с январем 2020 г. - снизилось на 3,4%), производство молока - на 2,5% (увеличилось на 3,4%), производство яиц - на 2,1% (сократилось на 2,9%).

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в январе 2022 г. составил 34,9 млрд рублей, что в действующих ценах на 49,4% больше, чем в январе 2021 г., по сравнению с декабрем 2021 г. - на 39,4% меньше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе 2022 г. составил 512,4 млрд рублей, или 101,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе 2022 г. возведено 790 многоквартирных домов. Населением построено 36,4 тыс. жилых домов. Всего построено 130,4 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 5,6 млн кв. метров, или 54,0% от общего объема жилья, введенного в январе 2022 года.

Стоимость строительства жилья. Средняя фактическая стоимость 1 кв. метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях, построенных в 2021 г., составила 49200 рублей (в 2020 г. - 44518 рублей).

Прогноз³

Россию ждут новые санкции, курсы валют растут, страны отказываются от операций с Центробанком РФ, а он в свою очередь за один день поднял ключевую ставку с 9,5% до 20%. Всё это несомненно скажется на глобальной экономике. Курсы валют начали активно расти. Отказ Запада от сотрудничества с Центробанком, практически обнуляет около 60–70% резервов России.

Министр финансов Антон Силуанов на совещании 28 февраля заявил, что все бюджетные обязательства, в том числе социальные, будут исполняться в первоочередном порядке. Тем временем Владимир Путин подписал указ о специальных экономических мерах «в связи с недружественными действиями США и примкнувших к ним иностранных государств». Среди прочего в нем говорится, что россияне — участники внешнеэкономической деятельности обязаны будут продать 80 процентов иностранной валюты. Также россиянам и российским компаниям запрещается переводить за рубеж валюту в погашение займов, а на свои счета за рубежом зачислять и переводить ее с 1 марта нельзя «без открытия банковского счета с использованием электронных средств платежа, предоставленных иностранными поставщиками платежных услуг».

Тем не менее в ближайшей перспективе россиян ждет рост инфляции и снижение уровня жизни. Долгосрочная перспектива, определится в ближайшие две-три недели. Она будет зависеть от позиций правительства, первых лиц, геополитической ситуации.

Социально-экономическое положение Республики Мордовия⁴

Социально-экономическая ситуация в Республике Мордовия в 2021 году характеризовалась положительной динамикой промышленного производства, объема строительных работ и ввода в действие жилых домов, оборота розничной торговли и общественного питания, платных услуг, реальной и номинальной начисленной заработной платы.

Индекс промышленного производства составил 108,0 процента.

Отгружено товаров, выполнено работ и услуг по промышленным видам экономической деятельности по полному кругу предприятий на сумму 307,5 млрд. рублей – 125,3% к 2020 году в действующих ценах.

Обеспечен рост объемов отгруженной продукции в производстве лекарственных средств и материалов применяемых в медицинских целях – в 2,8 раза, в обработке древесины и производстве изделий из дерева – 197,7%, в производстве химических веществ и химических продуктов – 163,5%, в производстве электрического оборудования – 146,4%, прочей неметаллической минеральной продукции – 145,0%, пищевых продуктов – 130,1%, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 122,9%, в металлургическом производстве – 119,3%, в производстве резиновых и пластмассовых изделий – 114,2%, напитков – 111,3 процента.

Крупными и средними промышленными предприятиями в 2021 году отгружено продукции на сумму 258,2 млрд. рублей с ростом 117,7% к соответствующему периоду прошлого года, в том числе в обрабатывающих производствах – 245,7 млрд. рублей – 118,3 процента.

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования за 9 месяцев 2021 года составил 29,5 млрд. рублей – 107,5% к предыдущему году в сопоставимых ценах.

³ <https://v1.ru/text/economics/2022/03/01/70479089/>, <https://www.fontanka.ru/2022/02/28/70477166/>

⁴ http://mineco.e-mordovia.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=495&Itemid=477

Объем валовой продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств в 2021 году составил 83,6 млрд. рублей – 99,0% к 2020 году.

В хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 390,9 тыс. тонн – 112,0% к соответствующему периоду прошлого года, молока – 484,2 тыс. тонн – 102,3%, яиц – 1555,3 млн. штук – 105,4 процента.

Строительными организациями республики выполнены работы по виду деятельности «Строительство» на сумму 25,8 млрд. рублей (106,9% к 2020 году).

Предприятиями и организациями всех форм собственности, а также индивидуальными застройщиками введено 340,7 тыс. кв. м общей площади жилых домов (105,0% к прошлому году).

Оборот розничной торговли составил 114,3 млрд. рублей – 106,8% к 2020 году. Оборот розничной торговли на душу населения в 2021 году составил 146680,8 рубля.

Оказано платных услуг населению на сумму 28,5 млрд. рублей или 109,5% к 2020 году.

Преобладающую долю в структуре платных услуг населению занимают транспортные, телекоммуникационные, жилищные и коммунальные услуги. Их совокупный удельный вес составляет 67,6% общего объема.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по республике в конце декабря 2021 года составила 4403,29 рубля.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, включая субъекты малого предпринимательства, в январе-ноябре 2021 года (по оперативным данным Мордовиястата) составила 33 654,0 рубля с темпом роста к соответствующему периоду 2020 года 107,9 процента.

Среднемесячная номинальная заработная плата по видам экономической деятельности составила:

«обрабатывающие производства» – 35 835,7 рубля (112,0% к январю-ноябрю 2020 г.);

«сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» – 35 822,1 рубля (116,2%);

«строительство» – 34 079,5 рубля (118,0%);

«обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 38 809,4 рубля (105,2%);

«водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 25 079,6 рубля (112,2%).

Заработная плата работников социальной сферы сложилась следующим образом: «деятельность в области здравоохранения и социальных услуг» – 31 605,1 (92,5%), «образование» – 26 614,3 рубля (108,9%).

Реальная заработная плата составила 101,9 процента.

По предварительным данным Мордовиястата реальные денежные доходы населения в январе-сентябре 2021 года составили 102,0 процента.

Денежные доходы в расчете на душу населения за январь-сентябрь 2021 года составили 21 505 рублей с темпом роста к соответствующему периоду 2020 года 109,4 процента.

Сводный индекс потребительских цен за 2021 год составил 106,1 процента.

На рынке труда численность официально зарегистрированных безработных составила (по состоянию на 1 января 2022 года) – 3,7 тыс. человек. Уровень регистрируемой безработицы составляет – 0,9 процента.

Вывод относительно влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок недвижимого имущества, тенденции рынка: учитывая экономическую ситуацию в стране, а также неоднозначность рыночной конъюнктуры, оценщику невозможно сделать какой-либо точный прогноз относительно перспектив сохранения ликвидности объектов оценки. По мнению оценщика, оптимистический сценарий развития ситуации в экономике позволит объекту оценки, как минимум, сохранить существующий в настоящее время уровень ликвидности. Однако в случае ухудшения макроэкономической ситуации в стране, ликвидность объекта оценки может снизиться. Возможная реализация объекта оценки потребует адекватных маркетинговых усилий, а также достаточных для соответствующей рыночной ситуации времени экспозиции и/или дисконта.

16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

16.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Подходы, применяемые при проведении оценки объектов.

В соответствии со Стандартами оценки при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости должны быть использованы следующие подходы:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Затратный подход.

Затратный подход (подход на основе активов или имущественный подход) применительно к оценке бизнеса представляет собой способ определения стоимости предприятия, основанный на оценке рыночной стоимости его активов за вычетом обязательств. Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

В соответствии со ст. 35 Федерального Закона “Об акционерных обществах” утвержден порядок определения стоимости предприятия методом чистых активов.

Расчет стоимости чистых активов предприятия проводился на основании алгоритма, приведенного в соответствии с Порядком определения стоимости чистых активов (утв. приказом Минфина России от 28 августа 2014 г. N 84н (ред. от 21 февраля 2018 г.)).

Данными документами определено, что под стоимостью чистых активов акционерного общества (применимо к обществам с ограниченной ответственностью) понимается величина, определяемая путем вычитания из суммы активов акционерного общества, принимаемых к расчету, суммы его пассивов, принимаемых к расчету.

Активы, участвующие в расчете, - это денежное и не денежное имущество предприятия, в состав которого включаются по балансовой стоимости следующие статьи:

1) внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе бухгалтерского баланса (нематериальные активы, результаты исследований и разработок, основные средства, материальные поисковые активы, незавершенное строительство, доходные вложения в материальные ценности, долгосрочные финансовые вложения, прочие внеоборотные активы);

2) оборотные активы, отражаемые во втором разделе бухгалтерского баланса (запасы, налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства, прочие оборотные активы) за исключением стоимости в сумме фактических затрат на выкуп собственных акций, выкупленных акционерным обществом у акционеров для их последующей перепродажи или аннулирования, и задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

В состав **пассивов**, принимаемых к расчету, включаются:

- долгосрочные обязательства по займам и кредитам и прочие долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства по займам и кредитам;
- кредиторская задолженность;
- оценочные обязательства;
- отложенные налоговые обязательства;
- задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов;
- доходы будущих периодов;
- прочие краткосрочные обязательства.

Сравнительный подход.

Особенностью сравнительного подхода к оценке собственности является ориентация итоговой величины стоимости, с одной стороны, на рыночные цены купли-продажи акций/долей, принадлежащих сходным компаниям; с другой стороны, на фактически достигнутые результаты.

Общая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке бизнеса предполагает, что ценность активов определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого предприятия может быть реальная цена продажи аналогичной фирмы, зафиксированная рынком.

Теоретической основой сравнительного подхода, доказывающей возможность его применения, а также объективность результативной величины, являются следующие положения:

Во-первых, оценщик использует в качестве ориентира реально сформированные рынком цены на аналогичные предприятия (акции).

Во-вторых, сравнительный подход базируется на принципе альтернативных инвестиций. Инвестор, вкладывая деньги в акции, покупает, прежде всего, будущий доход. Стремление получить максимальный доход на размещенные инвестиции при адекватном риске и свободном размещении капитала обеспечивает выравнивание рыночных цен.

В-третьих, цена предприятия отражает его производственные и финансовые возможности, положение на рынке, перспективы развития. Следовательно, в аналогичных предприятиях должно совпадать соотношение между ценой и важнейшими финансовыми параметрами.

Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что оценщик ориентируется на фактические цены купли-продажи аналогичных предприятий. В данном случае цена определяется рынком, так как оценщик ограничивается только корректировками, обеспечивающими сопоставимость аналога с оцениваемым объектом. Другим достоинством сравнительного подхода является реальное отражение спроса и предложения на данный объект инвестирования, поскольку цена фактически совершенной сделки максимально учитывает ситуацию на рынке.

Недостатками метода можно считать то, что он игнорирует перспективы развития предприятия, так как базой отчета является достигнутые в прошлом финансовые результаты. Для расчета оценщик обязан выявить различия между предприятиями, сделать корректировки, поправки в итоговую величину и промежуточные расчеты, требующие серьезного обоснования.

В зависимости от целей, объекта и конкретных условий оценки сравнительный подход предполагает использование трех основных методов:

Метод компании-аналога или метод рынка капитала основан на использовании цен, сформированных открытым фондовым рынком. Базой для сравнения служит цена на единичную акцию АО.

Метод сделок ориентирован на цены приобретения предприятия в целом, либо контрольного пакета акций.

Метод отраслевых коэффициентов основан на использовании рекомендуемых соотношений между ценой и определенными финансовыми параметрами.

Метод компании-аналога и метод сделок практически совпадают, различие заключается в типе исходной информации: либо цена одной акции, либо цена контрольного пакета.

Метод отраслевых коэффициентов не получил достаточного распространения из-за отсутствия необходимой информации.

Суть сравнительного подхода заключается в следующем: выбирается предприятие, аналогичное оцениваемому, которое было недавно продано. Затем рассчитывается соотношение между ценой продажи и каким-нибудь финансовым показателем по предприятию-аналогу. Это соотношение называется мультипликатором. Умножив величину мультипликатора на тот же базовый финансовый показатель оцениваемой компании, получим ее стоимость.

Обоснование отказа от использования сравнительного подхода:

Анализ финансовый отчетности и вида деятельности компаний аналогов за 2020 год показал, что предприятия, акции/доли которых котируются на бирже, не могут быть выбраны в качестве аналогов из-за большой разницы в финансовых показателях и масштабах производства между аналогами и объектом оценки.

Доходный подход.

Доходный подход предусматривает установление стоимости бизнеса, доли в собственности на бизнес или ценной бумаги путем расчета приведенной к текущему моменту стоимости ожидаемых выгод. Двумя наиболее распространенными методами в рамках доходного подхода являются капитализация дохода и дисконтирование денежного потока или дивидендов.

В методах капитализации дохода для конвертации дохода в стоимость репрезентативная величина дохода делится на ставку капитализации или умножается на мультипликатор дохода. В теории могут быть разнообразные определения дохода и денежного потока. На практике мерой дохода обычно является доход до вычета налогов либо после вычета налогов. Ставка капитализации должна соответствовать принятому толкованию дохода.

В методах дисконтированного будущего денежного потока и/или дивидендов денежные поступления рассчитываются для каждого из нескольких будущих периодов. Эти поступления конвертируются в стоимость путем применения дисконтной ставки с использованием способов расчета приведенной стоимости. Может использоваться множество определений денежного потока. На практике обычно используются чистый денежный поток (денежный поток, который может распределяться среди акционеров) или фактические дивиденды (особенно в случае держателей неконтрольных пакетов). Дисконтная ставка должна соответствовать принятому определению денежного потока.

Ставки капитализации и дисконтные ставки определяются по данным рынка и выражаются как ценовой мультипликатор (определяемый по данным об открыто продаваемых бизнесах или сделках) или как процентная ставка (определяемая по данным об альтернативных инвестициях).

Ожидаемый доход или выгоды конвертируются в стоимость посредством расчетов, учитывающих ожидаемый рост и время получения выгод, риск, связанный с потоком выгод, и стоимость денег в зависимости от времени.

Ожидаемый доход или выгоды должны рассчитываться с учетом структуры капитала и прошлых результатов бизнеса, перспектив развития бизнеса, а также отраслевых и общеэкономических факторов.

Доходный подход при капитализации дохода для получения величины стоимости требует расчета ставки капитализации, а при дисконтировании денежного дохода — расчета дисконтной ставки. При расчете подходящей ставки Оценщик должен учитывать такие факторы, как уровень процентных ставок, ставок отдачи (доходности), ожидаемых инвесторами от аналогичных инвестиций, а также риск, присущий ожидаемому потоку выгод.

В методах дисконтирования при расчете будущего потока выгод в явной форме учитывается ожидаемый рост.

В методах капитализации ожидаемый рост служит для корректировки ставки капитализации. Связь выражается следующей формулой: *дисконтная ставка минус ожидаемый долговременный темп роста равняется ставке капитализации.*

Ставка капитализации или дисконтная ставка должна быть совместима с рассматриваемым видом ожидаемых выгод. Например, ставки до налогообложения должны использоваться в случае выгод без учета налогов, ставки после налогообложения должны использоваться для потоков выгод за вычетом налогов, а ставки для чистого денежного потока должны использоваться для выгод в форме чистого денежного потока.

Если прогнозируемый доход выражен в номинальных суммах (на основе текущих цен), следует использовать ставки для номинальных величин. Если же прогнозируемый доход выражен в реальных суммах (с учетом изменения уровня цен), то должны использоваться ставки для реальных величин. Аналогично следует отразить в документах ожидаемый долговременный темп роста дохода и выразить его в номинальных или в реальных величинах.

Обоснование отказа от использования доходного подхода:

Метод дисконтированных будущих денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих, можно обосновано определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, ожидается, что денежный поток последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной.

В целом процедура определения стоимости бизнеса на основе метода дисконтированного денежного потока включает в себя, как правило, следующие этапы:

1. выбор длительности прогнозного периода;
2. выбор типа денежного потока, который будет использоваться для расчета;
3. выполнение анализа валовых доходов предприятий и подготовка прогноза валовых доходов в будущем с учетом планов развития оцениваемой организации;
4. выполнение анализа расходов предприятия и подготовка прогноза расходов в будущем с учетом планов развития оцениваемой организации;
5. выполнение анализа инвестиций и подготовка их прогноза;
6. расчет денежного потока для каждого года прогнозного периода;
7. определение соответствующей ставки дисконтирования;
8. расчет остаточной стоимости (стоимости денежных потоков в постпрогнозном периоде);
9. расчет текущей стоимости будущих денежных потоков, остаточной стоимости, и их суммарное значение;
10. внесение заключительных поправок;
11. выполнение процедуры проверки.

При оценке бизнеса мы можем применять одну из двух моделей денежного потока:

- денежный поток для собственного капитала;
- денежный поток для всего инвестированного капитала.

Выбор модели денежного потока

Для расчета стоимости акций/ долей предприятия по доходному подходу может использоваться метод дисконтированных денежных потоков. Для целей настоящей оценки, использован чистый (реальный) денежный поток, сформированный собственным капиталом предприятия после выплаты налогов и всех обязательств, то есть чистый денежный поток на собственный капитал.

Согласно данной модели общий алгоритм расчета денежного потока выглядит следующим образом:

Модель денежного потока для собственного капитала

Чистая прибыль после уплаты налогов	
плюс	амортизационные отчисления
плюс (минус)	изменение собственного оборотного капитала
плюс (минус)	изменение инвестиций в основные средства
плюс (минус)	изменение долгосрочной задолженности
итого равно	денежный поток

В данном расчете может использоваться чистый (реальный) денежный поток, сформированный собственным капиталом предприятия после выплаты налогов и всех обязательств, то есть чистый денежный поток на собственный капитал.

Поскольку организация имеет убыток в 2018-2020 гг. у оценщика отсутствует возможность сделать качественный прогноз, а основывать расчет и строить прогноз на имеющихся данных, оценщику представляется некорректным.

Подход с точки зрения доходности обладает преимуществом учета прогнозных оценок, опирается на ожидания относительно будущих доходов, расходов и капитальных вложений.

Однако, он сориентирован не на факты, а на умозрительные заключения относительно возможных вариантов будущего развития, обоснованных в большей или меньшей степени.

Данный метод показывает, какую сумму в общем случае готов заплатить инвестор, ориентирующийся на собственные ожидания относительно результатов деятельности предприятия и нормы отдачи на производственные вложения. Точность прогнозов прибыльности представляется оценщику маловероятной, поэтому доходный подход в настоящем отчете не применялся.

Вывод о применимости описанных подходов для целей настоящей оценки.

В соответствии с п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297, Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п.6 указанного выше стандарта оценки).

Оценщик пришел к выводу, что для оценки приемлемым подходом является затратный.

Итоговая величина стоимости.

Итоговая величина стоимости оцениваемых объектов будет рассчитана в рамках затратного подхода.

Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки. (ст. 11 закона 135-ФЗ)

Отсутствуют

Иные сведения, которые необходимы для полного и не двусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки (ст. 11 закона 135-ФЗ)

Отсутствуют

17. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход в оценке бизнеса рассматривает стоимость предприятия с точки зрения понесенных издержек. Балансовая стоимость активов и обязательств предприятия вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, используемых методов учета, как правило, не соответствует рыночной стоимости. В результате встает задача проведения корректировки баланса предприятия. Для осуществления этого предварительно проводится оценка обоснованной рыночной стоимости каждого актива баланса в отдельности, затем определяется текущая стоимость обязательств и, наконец, из обоснованной рыночной стоимости суммы активов предприятия вычитается текущая стоимость всех его обязательств. Результат показывает оценочную стоимость собственного капитала предприятия.

Определение рыночной стоимости предприятия (бизнеса) в данном отчете осуществлялось методом стоимости чистых активов.

Метод стоимости чистых активов основан на анализе активов компании. Использование данного метода дает лучшие результаты при оценке действующей компании, обладающей значительными материальными и финансовыми активами.

При определении стоимости чистых активов организации, руководствуемся Порядком определения стоимости чистых активов утвержден приказом Минфина РФ от 28.08.2014 № 84н.

Согласно п. 4 Порядка стоимость чистых активов определяется как разность между величиной принимаемых к расчету активов организации и величиной принимаемых к расчету обязательств организации.

При этом принимаемые к расчету:

- активы включают все активы организации, за исключением дебиторской задолженности учредителей (участников, акционеров, собственников, членов) по взносам (вкладам) в уставный капитал (уставный фонд, паевой фонд, складочный капитал), по оплате акций/долей (п. 5 Порядка);
- обязательства включают все обязательства организации, за исключением доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества (п. 6 Порядка).

При этом в рамках метода стоимости чистых активов, используемого при оценке бизнеса компании в процессе реструктуризации, отдельные объекты (нематериальные активы, долгосрочные финансовые вложения, здания, машины, оборудование) могут оцениваться с использованием доходного и сравнительного подхода.

Процедура оценки предусматривает следующую последовательность шагов:

- определение рыночной стоимости всех активов компании;
- определение величины обязательств компании;
- расчет разницы между рыночной стоимостью активов и обязательств.

К числу активов компаний относятся следующие группы активов: результаты исследований и разработок, основные средства (орг. техника, машины и оборудование), запасы, НДС, дебиторская задолженность, денежные средства.

Оценка отдельных видов активов в рамках затратного подхода приведена ниже в разделе 17 настоящего Отчета.

Согласно бухгалтерской отчетности предприятия - форме №1, на дату оценки Общество располагает следующими активами и обязательствами:

Активы:

Внеоборотные:

Основные средства

Оборотные:

Дебиторская задолженность

Денежные средства

Обязательства:

Краткосрочные:

Заемные средства

Кредиторская задолженность.

17.1. Оценка рыночной стоимости внеоборотных активов

Внеоборотные активы –разновидность имущества предприятия. К внеоборотным относят активы предприятия, приносящие предприятию доходы в течение более одного года, или обычного операционного цикла, если он превышает один год. Внеоборотные активы—раздел бухгалтерского баланса, в котором отражается в стоимостной оценке состояние этого вида имущества на отчетную дату (представлены в активе бухгалтерского баланса ф.№1).

Информация о структуре внеоборотных активов и сводная информация об их рыночной стоимости представлена в таблице 7.

Таблица 7

Наименование внеоборотных активов	Балансовая стоимость на 31.12.2021 г., тыс. руб. без НДС
Основные средства	200

Оценка основных средств

Согласно предоставленным расшифровкам, основные средства организации представлены стоимостью основных средств, на 31.12.2021 общества, остаточная стоимость основных средств – 200 тыс. руб.

Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии).

Перечень объектов движимого и недвижимого имущества, входящих в состав объекта оценки, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ельниковский район, с.Ельники, ул.Толстого, д.6

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый/условный номер
1	2	4
1	Административное здание площадью 465,9 кв.м	13:07:0104006:1782
2	Хлебопекарная печь Ротор-Агро 202 Г	
3	Право аренды земельного участка площадью 59540 кв.м, (назначение: для сельскохозяйственного производства, категория: земли населенных пунктов), аренда сроком на 49 лет	13:07:0104004:151

Балансовая и остаточная стоимость

№ п/п	Наименование объекта	Первоначальная стоимость объекта, руб.	Остаточная стоимость объекта, руб.
1	Административное здание площадью 465,9 кв.м	400000,00	
2	Хлебопекарная печь Ротор-Агро 202 Г	935500,77	
3	Право аренды земельного участка площадью 59540 кв.м, (назначение: для сельскохозяйственного производства, категория: земли населенных пунктов), аренда сроком на 49 лет		
	Итого		

Расчет стоимости основных средств приведен в Приложении 1 к Настоящему Отчету. Согласно расчетов, итоговая стоимость основных средств составляет:

Таблица 9

Согласование результатов о рыночной стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	вес	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	вес	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	вес	Рыночная стоимость, руб.
1	Административное здание площадью 465,9 кв.м	3306000	1,0	Не применялся	0	Не применялся	0	3306000
2	Хлебопекарная печь Ротор-Агро 202 Г	477000	0,5	431000	0,5	Не применялся	0	454000
3	Право аренды земельного участка площадью 59540 кв.м, (назначение: для сельскохозяйственного производства, категория: земли населенных пунктов), аренда сроком на 49 лет	287000	1,0	Не применялся	0	Не применялся	0	287000
	Итого	4070000		431000				4047000

17.2. Оценка рыночной стоимости оборотных активов

Оборотные активы - денежные средства, а также те виды активов, которые будут обращены в деньги, проданы или потреблены не позднее, чем через год: легко реализуемые ценные бумаги, счета дебиторов, товарно-материальные запасы, расходы будущих периодов.

Таблица 10. Структура оборотных активов

Наименование	Балансовая стоимость на 31.12.2021 г., тыс. руб.
Дебиторская задолженность	11113
Денежные средства	3

17.2.1. Оценка дебиторской задолженности

Дебиторская задолженность - это право (требование), принадлежащее должнику как кредитору по неисполненным денежным обязательствам третьих лиц по оплате фактически поставленных товаров, выполненных работ или оказанных услуг.

Дебиторскую задолженность подразделяют в зависимости от продолжительности, состава субъектов задолженности, валюты платежа и содержания обязательств. По продолжительности выделяют долгосрочную задолженность, срок погашения которой превышает 12 месяцев, и краткосрочную со сроком погашения менее 12 месяцев. По валюте платежа задолженность может быть выражена в рублях и иностранной валюте, в результате чего возникают курсовые разницы. Если оплата долга производится в рублях, но по определенному курсу и такие условия сделки установлены договором, возникают суммовые разницы.

По содержанию обязательств различают задолженность, возникшую в связи с поставкой товаров, арендой, выдачей и получением авансов, хранением и страхованием грузов, оказанием посреднических услуг и т.д.

В группировке по срокам предоставления различают дебиторскую задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, и дебиторскую задолженность, платежи по которой предполагают получить в течение года после отчетной даты. В текущем учете и балансе они показываются отдельно.

Дебиторская задолженность учитывается как краткосрочная, если срок ее погашения не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальная дебиторская задолженность относится к долгосрочной. Исчисление указанного срока осуществляется начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором актив был принят к бухгалтерскому учету.

По возможности взыскания дебиторскую задолженность подразделяют на: надежную; сомнительную; безнадежную. К надежной дебиторской задолженности относят сумму счетов, предъявленных покупателям с оплатой в пределах срока, установленного договором, а также задолженность дебиторов, обеспеченную залогом, поручительством или банковской гарантией. Сомнительной является не погашенная в срок и необеспеченная задолженность, по которой, тем не менее, сохраняется вероятность возможного погашения.

Краткосрочная и долгосрочная дебиторская задолженность на российских предприятиях учитывается в составе оборотных активов организации с разделением на задолженность покупателей и заказчиков; по векселям полученным, авансам выданным и задолженность прочих дебиторов. Она структурирована не по видам деятельности, а по видам долговых обязательств дебиторов.

Первоначальная стоимость долга равна его величине на день возникновения обязательства в соответствии с условиями договора.

Текущая оценка долговых обязательств - это их дисконтированная величина или текущая стоимость будущего платежа. Для краткосрочной дебиторской задолженности из-за короткого промежутка времени уровень дисконта незначителен, им можно пренебречь и учитывать долги по номинальной первоначальной стоимости. Для долговых обязательств с уплатой в срок, превышающий 12 месяцев, их текущую стоимость определяют с использованием формулы сложных процентов или путем дисконтирования первоначальной суммы.

Рыночная оценка долга учитывает влияние многих факторов, но в первую очередь возможность его реального взыскания. Наиболее объективно она формируется при продаже или уступке права требования долговых обязательств.

Таблица 11

5. Сведения о дебиторской задолженности					
№ п/п	ИНН организации / дебитора	Наименование организации дебитора	Дата возникновения долга	Ожидаемый срок оплаты	Сумма задолженности в тыс. руб.
		1.1. Государственные и муниципальные предприятия			
		1.2 Прочие организации			
1	1307005868	СПК «Рассвет»	01.11.11		1488,0
3	1307001165	ООО «Рассвет»	01.12.12		1474,0
4	1307027774	ООО «Хлебозавод»	18.12.15		4256,0
7	1307004813	ООО «Ельнинское райпо»	17.12.2018		160,0
8	130700383600	ИП ГКОХ Очаковская П.Н.	2018 год		408,0
9	130700222786	ГКОХ ИП Романов А.А.			3216,0
10	Счет 58.03	Заемные средства			191,0
		Итого			11113,0

Справочно. Оценщиком предпринята попытка рассчитать рыночную стоимость дебиторской и кредиторской задолженности на основе данных оборачиваемости.

В виду того, что при расчете показателей оборачиваемости используется «деление» на величину выручки и себестоимости, а из предоставленных данных, показатели выручки и себестоимости за 2020 и 2021 гг. равны 0, следовательно расчет дебиторской задолженности данным способом представляется невозможным.

Однако, по мнению оценщиков, в виду достаточного количества ретроспективных данных, вполне допустимо рассчитать коэффициенты оборачиваемости по дебиторской и кредиторской задолженности и сходя из данных периода 2017-2019 гг., расчет стоимости дебиторской и кредиторской задолженности является корректным.

В целях настоящей оценки Оценщик по данным бухгалтерской отчетности расчетным путем определяет средние нормальные сроки оборота задолженности организации.

Расчетный период оборота определяется как отношение средней величины текущих активов или обязательств (на начало и на конец периода) к соответствующей базе оборота (для дебиторской задолженности - это выручка, для кредиторской задолженности - себестоимость) за год:

Таблица 12. Расчетные периоды оборота кредиторской и дебиторской задолженности, лет.

Показатели	отчетная дата			Среднее за ряд периодов значение
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
Дебиторская задолженность	0,53400082	0,772194772	4,057312988	1,79
Кредиторская задолженность	0,1282858	0,171071775	0,421292776	0,24

Таким образом, рыночная стоимость дебиторской и кредиторской задолженности составит:

Таблица 13

Показатели	Среднее за ряд периодов значение	Балансовая стоимость на 31.12.2021 г., тыс. руб.	Рыночная стоимость на 01.01.2022 г., тыс. руб.
Дебиторская задолженность	1,79	1113	9 654,02
Кредиторская задолженность	0,24	29	28,46

Таким образом, стоимость дебиторской задолженности составляет: 9 654,02 тыс. руб.

17.2.2. Оценка денежных средств.

Эта статья не подлежит переоценке. Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом, в корректировке не нуждается и принимаются по балансовой стоимости. Согласно представленным данным на 31.12.2021 г., величина денежных средств, находящихся на расчетных счетах предприятия составляет 3 тыс. рублей.

17.3. Оценка текущей стоимости обязательств

По состоянию на 31.12.2021 г., согласно данным Общество представлены краткосрочной кредиторской задолженностью и заемными средствами.

2. Сведения о кредиторской задолженности

№ п/п	ИНН организации кредитора	Наименование организации кредитора	Дата возникн. долга	Ожидаем срок оплаты	Сумма задолженности тыс. руб.
		1.3. Прочие организации			
2		Текущая задолженность по налогам	Декабрь 2021 г	Текущая по налогам	17,0
3		Взносы во внебюджетн. фонды	Декабрь 2021г	Текущая	3,0
4		Задолженность по з/те	Декабрь 2021	текущая	9,0
5	130700992507	Заемные средства (б/процентные) ф.л. Дорожкин М.А.	2019	Декабрь 2022 года	1253,0
		ИТОГО			1282,0

Председатель СПССК «Юность»

Романов А.А.

Данные представлены в таблице 14.

Таблица 14

Наименование	Величина, тыс. руб.
Кредиторская задолженность	29
Краткосрочные заемные средства	1253

Расчет стоимости кредиторской задолженности приведен выше в разделе 17.2.1 настоящего Отчета. Рыночная стоимость кредиторской задолженности составляет 28,46 тыс. руб.

Величина **заемных средств**, рассчитывается путем дисконтирования балансовой стоимости основного долга и процентов на период по ставке ГКО-ОФЗ (соответствующий период) 8,18% на дату оценки (источник информации https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/).

При это Заказчиком предоставлены данные о заемных обязательствах общества

Таблица 15

Заемные средства			
1	Займы полученные в т.ч.:	1 253,00	31.12.2022 г.

Поскольку заемные средства представлены беспроцентным займом физ. лицу, со сроком возврата в декабре 2022 г., считаем корректным произвести дисконтирование с учетом срока возврата займа по формуле

$$\text{Займ} = \text{Займ} / (1 + r/12)^n$$

n — количество периодов (мес) до момента погашения долгового обязательства принимается равным соответствующему числу месяцев когда предполагается поступление платежа, поскольку дата оценки – 01.01.2022 г, а дата предполагаемого списания – 31.12.2022 г., то n принимается равным 12 месяцев.

r - d качестве безрисковой ставки для определения ставки дисконтирования принимается ставка ГКО ОФЗ сроком на 1 год, которая равна 8,18 %, за 30.12.2021 года (исходя из допущений Отчета), https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/.

$$\text{Займ} = 1\,253,00 / (1 + 0,0818/12)^{12} = 1\,154,91 \text{ тыс. руб.}$$

Таким образом стоимость заемных средств составляет 1 154,91 тыс. руб.

17.4 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Результаты оценки рыночной стоимости права собственности доли уставного капитала, с использованием метода накопления активов в рамках реализации затратного подхода к оценке, представлены в таблице 16.

Таблица 16

<i>Актив</i>	Балансовая стоимость на 31.12.2021 г., тыс. руб.	Рыночная стоимость на 01.01.2022 г., тыс. руб.
Основные средства	200	4 047,00
Дебиторская задолженность	11 113	9 654,02
Денежные средства	3	3,00
ИТОГО активы	11 316	13 704,02
<i>Пассив</i>		
Заемные средства	1 253	1 154,91
Кредиторская задолженность	29	28,46
Итого обязательства	1 282	1 183,37
Стоимость чистых активов СПССК "ЮНОСТЬ", тыс. руб.		12 520,65
12,8 % доли в уставном капитале СПССК "ЮНОСТЬ"		1 602,64
12,8 % доли в уставном капитале СПССК "ЮНОСТЬ", с учетом округлений		1 600,00

Таким образом, рыночная стоимость 12,8 % доли в уставном капитале СПССК "ЮНОСТЬ" по состоянию на 01 января 2022 года составляет с учетом округлений:

1 600 000

(один миллион шестьсот тысяч) рублей

18. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Поскольку сравнительный и доходный подходы не применялись для целей настоящего Отчёта, Оценщик принимает Вес подходов – 0,00. Вес затратного подхода – 1,00.

Учитывая вышеизложенное, Исполнитель пришел к следующим весовым коэффициентам для определения итоговой стоимости: *Затратный подход - 1,00 Доходный подход - 0,00 Сравнительный подход - 0,00*

Итоговая стоимость определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими подходами на соответствующие весовые коэффициенты.

Таблица 17 Итоговые результаты оценки

№ п/п	Наименование	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Вес под- хо- да	Стоимость, рассчитанная сравнитель- ным подхо- дом, руб.	Вес под- хода	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Вес под- хода	Рыночная стои- мость (с учётом округления), руб.
1	12,8 % доли в устав- ном капитале СПССК "ЮНОСТЬ"	1 600 000	1,00	Не рассчи- тывается	0,00	Не рассчиты- вается	0,00	1 600 000

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет :

1 600 000

(один миллион шестьсот тысяч) рублей

19. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка объекта оценки проведена с позиций рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2022 г. Под датой оценки подразумевается состояние оцениваемых объектов в совокупности со сложившимися физическими факторами, влияющими на их стоимость, и состоянием рынка данного вида имущества России и Республики Мордовия на вышеуказанную дату.

В результате проведенных расчетов установлено:

Итоговая величина рыночной стоимости 12,8 % доли в уставном капитале СПССК "ЮНОСТЬ" по состоянию на 01 января 2022 года составляет:

1 600 000

(один миллион шестьсот тысяч) рублей

Оценщик

Ламзин Е.В.

20. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства РФ. - 05.12.1994. - № 32. - ст. 3301.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 03.08.1998. - № 31 - ст. 3813.
3. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» // Официальный сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru (дата обращения: 08.05.2018).
4. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» // Официальный сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru (дата обращения: 08.05.2018).
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» // Официальный сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru (дата обращения: 08.05.2018).
6. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 (ред. от 22.06.2015) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» // Официальный сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru (дата обращения: 08.05.2018).
7. Приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328 (ред. от 20.02.2017) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» // Официальный сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru (дата обращения: 08.05.2018).
8. Приказ Минэкономразвития России от 06.12.2016 № 786 «О признании утратившим силу приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 7 ноября 2011 г. № 628 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)» // Официальный сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru (дата обращения: 08.05.2018).
9. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» // Официальный сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru (дата обращения: 08.05.2018).
10. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 326 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» // Официальный сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru (дата обращения: 08.05.2018).
11. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» // Официальный сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru (дата обращения: 08.05.2018).
12. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» // Официальный сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru (дата обращения: 08.05.2018).
13. Приказ Минэкономразвития России от 22.06.2015 № 385 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)» // Официальный сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru (дата обращения: 08.05.2018).
14. Акобян Т.А. Зарубежный опыт формирования методологических основ доходного подхода к оценке стоимости бизнеса // Инновационная наука. - 2016. - № 4-1. - С. 8 - 9.
15. Буркальцева Д.Д., Новиков А.Ю. Анализ подходов к оценке стоимости бизнеса в России // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. - 2015. - № 3. - С. 15 - 17.
16. Буркальцева Д.Д., Новиков А.Ю., Тыж В.В. Особенности затратного подхода в оценке стоимости бизнеса // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. - 2015. - № 4. - С. 16 - 21.
17. Бусов В.И., Землянский О.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). - М.: Юрайт, 2017. - 384 с.
18. Генералов Д.А., Герасина Ю.А. Сравнительная характеристика подходов к оценке стоимости бизнеса // Экономические системы. - 2017. - № 3. - С. 45 - 49.
19. Горбунова Н.А., Горсткина Н.Н. Информационное обеспечение оценки стоимости бизнеса предприятия // Проблемы экономики и менеджмента. - 2015. - № 5. - С. 127 - 131.
20. Джалал А.К., Акобян Т.А. Финансово-экономическая сущность доходного подхода к оценке стоимости бизнеса // Инновационные технологии в науке и образовании. - 2016. - № 1-2. - С. 166 - 168.
21. Дзокаева З.М., Вазагов В.М. Стоимость бизнеса как экономическая категория и основной критерий оценки стратегии развития // Финансовые исследования. - 2017. - № 4. - С. 133 - 138.
22. Еремеева Г.С., Еремеев А.А. Значение оценки стоимости бизнеса для повышения эффективности стратегического управления компанией // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. - 2015. - № 4-1. - С. 205 - 208.
23. Захаренкова Н.А. Проблемы учета фактора риска в оценке стоимости бизнеса // Таврический

- научный обозреватель. - 2016. - № 5-1. - С. 92 - 95.
24. Золотарева Е.В. Сущность оценки стоимости бизнеса // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. - 2015. - № 2-1. - С. 164 - 166.
25. Зубарик В.С. Виды финансового анализа в оценке бизнеса методами доходного потока // Вектор экономики. - 2017. - № 12. - С. 56.
26. Карцев А.А., Дорохина Н.В. К вопросу оценки стоимости бизнеса на основе доходного метода // Региональный вестник. - 2017. - № 1. - С. 35 - 37.
27. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. Оценка стоимости бизнеса. - М.: Юрайт, 2017. - 374 с.
28. Логоев А.А., Мехтиева Л.Ф. Анализ и сравнение методов прогнозирования денежных потоков при оценке стоимости бизнеса // Научные записки молодых исследователей. - 2015. - № 6. - С. 36 - 43.
29. Масленкова О. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). - М.: КноРус, 2017. - 288 с.
30. Пименова Е.М. Эволюция подходов к проведению экономического анализа при оценке стоимости предприятия (бизнеса) // Экономика и управление собственностью. - 2015. - № 1. - С. 63 - 67.
31. Рахматуллина А.Р., Серёмина Р.Н. Факторы, оказывающие влияние на оценку стоимости бизнеса // Наука XXI века: актуальные направления развития. - 2016. - № 1-1. - С. 515 - 516.
32. Салимов Г.К. Особенности подходов к оценке стоимости бизнеса // Символ науки. - 2016. - № 7-1. - С. 71 - 74.
33. Самсонов Р.А. Комплекс имущества как производный объект в оценке стоимости бизнеса // Управление современной организацией: опыт, проблемы и перспективы. - 2017. - № 2. - С. 181 - 200.
34. Спиридонова Е.А. Оценка стоимости бизнеса. - М.: Юрайт, 2017. - 300 с.
35. Тишакова А.А., Рахматуллина А.Р. Роль финансового анализа в оценке стоимости бизнеса // Наука XXI века: актуальные направления развития. - 2016. - № 1-1. - С. 558 - 560.
36. Федорина Ю.В. Оценка справедливой стоимости. Доходный метод // Аллея науки. - 2018. - № 1. - С. 590 - 593.
37. Шенягин В.П. Концепции и образность подходов в оценке стоимости бизнеса // Актуальные направления научных исследований: от теории к практике. - 2015. - № 4. - С. 309 - 312.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ОЦЕНКА ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Перечень объектов недвижимости.

Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии).

Таблица 6. Перечень объектов движимого и недвижимого имущества, входящих в состав объекта оценки, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ельниковский район, с.Ельники, ул.Толстого, д.6

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый/условный номер
1	2	4
1	Административное здание площадью 465,9 кв.м	13:07:0104006:1782
2	Хлебопекарная печь Ротор-Агро 202 Г	
3	Право аренды земельного участка площадью 59540 кв.м, (назначение: для сельскохозяйственного производства, категория: земли населенных пунктов), аренда сроком на 49 лет	13:07:0104004:151

Таблица 7. Балансовая и остаточная стоимость

№ п/п	Наименование объекта	Первоначальная стоимость объекта, руб.
1	Административное здание площадью 465,9 кв.м	400000,00
2	Хлебопекарная печь Ротор-Агро 202 Г	935500,77
3	Право аренды земельного участка площадью 59540 кв.м, (назначение: для сельскохозяйственного производства, категория: земли населенных пунктов), аренда сроком на 49 лет	-

Количественные и качественные характеристики объектов недвижимости представлены далее в таблицах.

Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей:

1. Оборотно-сальдовая ведомость по счету 01.01 за 1 января 2022г.
2. Договор аренды земельного участка №5 от 10.02.2011г.
3. Договор поставки №СХП00121 от 16.06.2010г.
4. Паспорт на хлебопекарную печь
5. Выписка из ЕГРН №13-0-1-007/4002/2017-430 от 15.08.2017г.
6. Технический паспорт на административное здание, инвентарный №5191 по состоянию на 06.11.2009г.

Таблица 8. Характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки⁵

Характеристика местоположения объекта оценки	
Престижность и привлекательность местоположения:	Средняя
Удаленность объекта оценки	в 32 км от города Краснослободска, 137 км от города Саранска и 84 км от железнодорожной станции Ковылкино.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	хорошее, подъездные пути заасфальтированы. Движение по дороге осуществляется всесезонно.
Экологическая обстановка в районе расположения объекта оценки:	Специального исследования по конкретным компонентам загрязнения в данной работе не проводилось.
Наличие/отсутствие объектов промышленности в непосредственной близости:	Присутствуют
Уровень шума, смога, грязи и т.д.:	В пределах ПДК
Тип окружающей застройки:	Складские, производственные и жилая застройка
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Плотность застройки средняя. Окружающая застройка является типичной для сельской местности
Степень развитости инфраструктуры:	Среднеразвита
Расстояние до ближайшей из основных магистралей города:	В пределах 500 метров
Расстояние до ближайшей остановки обществен-	780 метров

⁵ Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

ного транспорта:	
Тип общественного транспорта:	Автобус
Наличие/отсутствие зеленых насаждений:	Присутствуют
Наличие/отсутствие мест отдыха и достопримечательностей:	Отсутствуют
Транспортная и пешеходная доступность	средняя
Общая характеристика недвижимого имущества⁶	
Наименование	Административное здание
Назначение	Административное здание
Адрес:	Республика Мордовия, Ельниковский район, с.Ельники, ул.Толстого, д.6
Кадастровый №	13:07:0104006:1782
Инвентарный №	5191
Площадь застройки, кв.м.	296,4
Высота по наружному обмеру, м	7
Объем, куб.м	2075
Площадь, кв.м.:	465,9
Площадь по первому этажу, кв.м	231,3
Основная площадь первого этажа, кв.м	131,9
Вспомогательная площадь первого этажа, кв.м	99,4
Высота первого этажа, м	2,8
Площадь по второму этажу, кв.м	234,6
Основная площадь второго этажа, кв.м	194,2
Вспомогательная площадь второго этажа, кв.м	40,4
Высота второго этажа, м	2,8
Литер	А
Год постройки	1972
Число этажей	2
Группа капитальности	I
Фундамент	Бутобетонные ленточные – состояние удовлетворительное
Стены	Кирпичные – выветривание швов, ослабление кирпичной кладки
Перекрытия	Железобетонные – состояние удовлетворительное
Кровля	Металлическая по деревянной обрешетке – состояние удовлетворительное
Полы	Дощатые – стертость в ходовых местах, прогибы
Проемы	Двойные створные, переплеты деревянные – состояние удовлетворительное
Отделочные работы	Штукатурка, побелка – требуется капитальный ремонт
Наружная отделка	Штукатурка, побелка – местами отслоение штукатурки, загрязнение окрасочного слоя
Коммуникации	Отопление, электроосвещение – требуется капитальный ремонт
Износ по техническому паспорту, %	20

Фотоматериалы – Административное здание



⁶ Источник информации: технический паспорт и визуальный осмотр

Технические характеристики Ротационная печь Ротор-Агро 202 Г (газовая)⁷

Печь предназначена для выпекания широкого ассортимента хлебобулочных и мучных кондитерских изделий на хлебозаводах и пекарнях.

Итальянский двухскоростной вентилятор, обеспечивающий:

равномерность выпечки и прекрасный колер на всех видах изделий по всей высоте стелажной тележки и по всей площади подовых листов;

уменьшение времени выпечки и разогрева печи;

сокращение падения температуры при закатывании тележки.

Применение новейшей панели управления, все особенности выпечки хлебобулочных изделий:

энергонезависимая память на 100 программ выпечки;

4 фазы выпечки в каждой программе с независимой установкой температуры, времени, подачи пара и скорости вращения вентилятора и фазы разогрева до температуры посадки;

возможность оперативной корректировки любой фазы программы в процессе выпечки;

наглядный ввод и отображение всех параметров выпечки;

индикация состояния всех исполнительных органов печи;

обширные возможности диагностики печи;

Хлебопекарная ротационная печь «Ротор-Агро» 202 является вторым поколением и логическим продолжением конструкторской разработки „Агро-3“ ротационных печей „Ротор-Агро“ первого поколения.

⁷ Источник информации: технический паспорт

При разработке хлебопекарной ротационной печи был учтен опыт производства и эксплуатации печей «Ротор-Агро» первого поколения, в результате чего улучшились некоторые характеристики при сохранении всех положительных характеристик печей первого поколения. В частности, остались нетронутыми моменты, которые относятся к аэродинамике и продуваемости, т.е. к равномерности выпечки.

Достоинства печи:

Модульная конструкция, обеспечивающая сокращение сроков монтажа и запуска печи в 4-5 раз при сохранении возможности установки печи в любых помещениях со стандартными дверными проемами.

Модернизированная дверь с дополнительными элементами жесткости, двойным запором, новой конструкцией уплотнения, предотвращающей повреждение уплотнителя, галогеновым освещением, новыми петлями с возможностью оперативной регулировки и двойным остеклением с естественной продувкой холодным воздухом.

Дополнительное сальниковое уплотнение вала привода поворотной рамки (на потолке) исключает возможность прорыва горячего воздуха вдоль вала.

Увеличенная толщина теплоизоляции.

Высота пола – 2,4см облегчает закатывание тележек и предотвращает встряхивание тестовых заготовок.

Эргономичный пульт управления «High Tech» с графическим дисплеем позволяет организовать удобный интерфейс с большим количеством информации.

Управление осуществляется всего одной круглой ручкой, что делает работу с печью простой и понятной (опция).

Технические характеристики

Наименование параметра	Тип печи	
	202	302
Номинальная потребляемая электрическая мощность, кВт	2,2	
Диапазон рабочих температур, °С	60±300	
Максимальная температура дымовых газов, °С	450	
Номинальное напряжение питающей сети, В	380 (с нулевым рабочим проводом)	
Род тока	Трехфазный переменный	
Частота тока, Гц	50	
Давление воды в водопроводе, присоединенном к печи, МПа (атм.)	0,3 (3) ÷ 0,6 (6)*	
Средний расход воды, л/час	18÷25	
Рабочее давление природного газа, кПа	2÷10	
Рабочее давление сжиженного газа, кПа	2,8÷3,5	
Средний расход жидкого топлива, кг/ч	4,6**	5**
Средний расход природного газа, м³/ч	6	7
Средний расход сжиженного газа, кг/ч	4,6**	5**
Максимальное потребление природного газа, м³/ч	8,5	9
Количество стеллажных тележек, устанавливаемых в камеру выпечки, шт	1	
Габаритные размеры без трапа, мм		
ширина	1720	1945
длина	2820	3070
высота	2510	2510
Масса печи, кг, не более	1600	1850
Время выхода на рабочий режим, мин до 270°С	25***	30***
с учетом прогрева парогенератора	40	45

№ п/п	Наименование параметра	Тип печи			
		202		302	
1	Обозначение тележки	TX201		TX301	
2	Количество форм на тележку, шт	№ формы			
		7	10	7	10
		150 (10 ярусов)		180	225
				(9 ярусов)	
3	Размер подового листа, мм	600x800		600x1100	
4	Количество ярусов/ расстояние между направляющими тележек, кол/мм	15 / 104			
		18 / 87,5			
		20 / 79,5			
5	Подовая площадь, м ² (18 ярусов)	8,7		11,9	

Печи хлебопекарные, ротационные, сборные. Предназначены для выпечки широкого ассортимента хлеба, хлебобулочных и кондитерских изделий. Печь имеет пекарную камеру, системы нагрева и циркуляции воздуха, механизм вращения стеллажной тележки, систему пароувлажнения и панель управления.

Печь имеет пекарную камеру, системы нагрева и циркуляции воздуха, механизм вращения стеллажной тележки, систему пароувлажнения и панель управления.

Обогрев камеры выпечки обеспечивается воздухом, который проходит через тепловой блок. Принудительная циркуляция воздуха осуществляется двухскоростным вентилятором.

Получение равномерной выпечки достигается за счет распределения воздушного потока группой шибберов и вращением тележки. Температура в пекарной камере поддерживается автоматически в соответствии с заданной программой системы управления.

Заводской номер: 457

Дата выпуска 08.2010

Изготовитель: ООО «ТАРГО», г.Тверь

Фотоматериалы - печь Ротор-Агро 202 Г



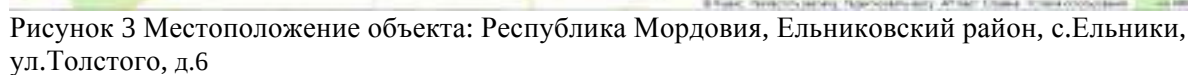
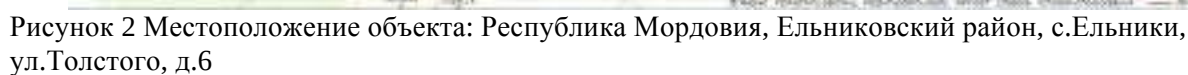
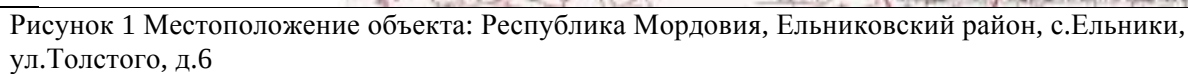


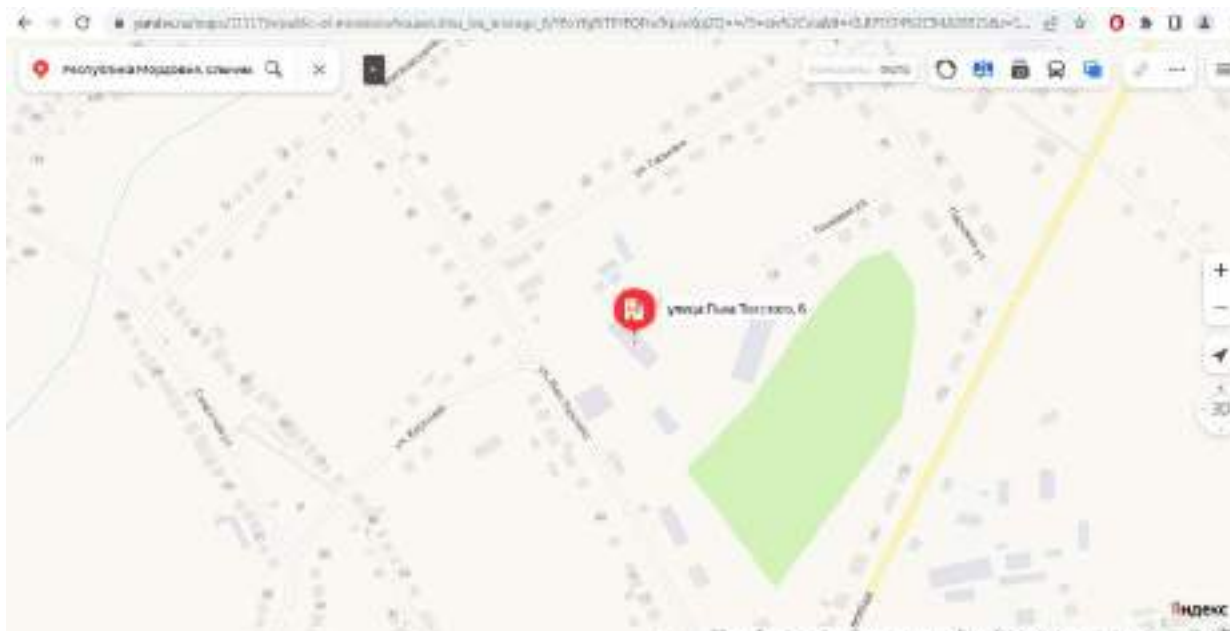
Характеристика земельного участка.

Таблица 9. характеристика земельного участка⁸

Наименование:	Земельный участок
Площадь, кв.м.	59540
Месторасположение	Республика Мордовия, Ельниковский район, с.Ельники, ул.Толстого, д.6
Улучшения	Нежилые здания
Форма участка	Многоугольная
Кадастровый номер земельного участка	13:07:0104004:151
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	73234,2
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Подъезд	Осуществляется по асфальтированной дороге
Топография местности	Рельеф участка ровный. Уровень грунтовых вод низкий.
Окружение	Производственные здания, жилая застройка
Обеспеченность объектами коммунального хозяйства	Электроосвещение, газоснабжение
Физический износ, устаревания рассматриваемого земельного участка	Нет
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	

⁸ Источник информации: договор аренды и публичная кадастровая карта





Краткая характеристика местоположения объекта оценки⁹

Ёльники — село в Мордовии. Административный центр Ельниковского района и Ельниковского сельского поселения.

Расположены на речке Малой Варме, в 32 км от города Краснослободска, 137 км от города Саранска и 84 км от железнодорожной станции Ковылкино.

В современных Ельниках предприятие ООО «Глубинка», ООО «ЕДСПМК» и ООО «МСО» а также филиал АО «Транспневматика», средняя школа, Ельниковская центральная районная больница, Дом культуры, музей; памятники воинам, погибшим в годы Великой Отечественной войны, и В. И. Ленину; могила селькора П. С. Батаева, убитого кулаками во время коллективизации сельского хозяйства. Ельники — родина кандидата ветеринарных наук В. В. Лукшина, бывшего редактора районной газеты, автора книги «Ритмы времени» И. И. Макаева, актёра И. С. Смагина. В состав Ельниковской сельской администрации входит посёлок Передовой (5 чел.).

Село Ельники является транспортным узлом в системе автодорог республиканского и местного значения. Через Ельники проходят автодороги на Краснослободск, Темников, Первомайск.

Ближайшая железнодорожная станция — Первомайск-Горьковский в одноимённом городе, находящемся в 35 км от Ельников.

Сведения об имущественных правах. Обременения, связанные с объектом оценки.

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на имущество. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

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

Таблица 10. Описание оцениваемых прав

Объект права:	Административное здание площадью 465,9 кв.м.
Адрес объекта:	Республика Мордовия, Ельниковский район, с.Ельники, ул.Толстого, д.6
Вид права	Собственность, №13:07:0104006:1782-13/001/2017-4 от 10.05.2017
Субъект (субъекты) права:	Сельскохозяйственный потребительский снабженческий сбытовой кооператив «Юность», ИНН: 1307000147
Кадастровый (или условный) №	13:07:0104006:1782
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН №13-0-1-007/4002/2017-430 от 15.08.2017г
Объект права:	земельный участок площадью 59540 кв.м, (назначение: для сельско-

	хозяйственного производства, категория: земли населенных пунктов)
Адрес объекта:	Республика Мордовия, Ельниковский район, с.Ельники, ул.Толстого, д.6
Вид права	1 10 февраля 2011г. до 10 февраля 2060г. Аренда сроком на 49 лет
Субъект (субъекты) права:	Сельскохозяйственный производственный кооператив «Рассвет»
Кадастровый (или условный) №	13:07:0104004:151
Правоподтверждающий документ	Договор аренды земельного участка №5 от 10.02.2011г.
Объект права:	Хлебопекарная печь Ротор-Агро 202 Г
Адрес объекта:	Республика Мордовия, Ельниковский район, с.Ельники, ул.Толстого, д.6
Вид права	Находится на балансе сельскохозяйственного потребительского снабженческого сбытового кооператива «Юность», ИНН: 1307000147
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	По данным Заказчика отсутствуют
Правоподтверждающий документ	Оборотно-сальдовая ведомость по счету 01.01 за 1 января 2022г. Договор поставки №СХП00121 от 16.06.2010г.

Анализ наиболее эффективного использования.

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости способствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективного использования», применимое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

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

Таким образом, вопросы, которые необходимо рассмотреть, связаны с четырьмя тестами, определяющими физическую возможность, юридическую доступность, финансовую обоснованность и максимальную рентабельность того или иного использования.

Анализ НиНЭИ, а также проведенные исследования позволяют сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование в качестве производственно-складских объектов.

Необходимо проверить соответствие сделанных предложений критериям НиНЭИ.

Физически возможно. Данный критерий имеет отношение к физическим характеристикам объектов недвижимости. Его анализ позволяет сделать вывод, что по своим физическим характеристикам оцениваемый объект недвижимости подходит для использования в вышеуказанных целях. Объект оценки расположен в районе промышленной зоны, рядом с автодорогой, что повышает стоимость участка.

Юридически возможно. Результаты анализа нормативно - проворой базы выявили отсутствие каких-либо правовых ограничений на использование объекта оценки в вышеуказанных целях.

Финансовая оправданность. Учитывая местоположение объекта оценки, наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является использование их в качестве производственно-складских объектов.

Максимально продуктивно. Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования тем самым создавать стоимость. При анализе НЭИ оценщик проанализировал следующие факторы: экономическое состояние области и города, характеристика доходов предприятий и населения, уровень безработицы, виды землепользования в районе расположения объекта оценки, местоположение объекта, характер и тип окружающей застройки, число предложений на

рынке подобных зданий и спрос на них, ограничение в сфере строительства и землепользования, транспортную доступность, наличие или отсутствие права собственности на земельный участок у собственника объекта оценки, что делает менее привлекательным для инвесторов и пришли к выводу, что данный вариант использования, обеспечивает максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков, т.е. является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Таблица 11. Определение факторов наиболее эффективного использования производственно-складских помещений

Факторы	Офисно-торгового	Жилое	Производственно-складское
Законодательная разрешенность	+	-	-
Физическая осуществимость:	+	-	+
Финансовая оправданность:	+	-	-
Максимальная эффективность:	+	-	-
Итого	4	0	1

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, местоположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого административного здания является его использование в качестве офисно-торгового объекта.

Определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждения оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта, поэтому определялась рыночная стоимость недвижимого имущества как офисно-торгового объекта.

Анализ наилучшего использования земельного участка выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

Рассмотрение вариантов использования земельного участка с точки зрения юридической допустимости связано со сменой его разрешенного использования. В соответствии со ст. 7 п.2 Земельного кодекса РФ земли любой из категории могут использоваться только в соответствии с установленным для них назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. Категория земель оцениваемых земельных участков – «Земли населенных пунктов»; вид разрешенного использования – «для сельскохозяйственного производства».

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оптимальным использованием земельного участка является его использование для сельскохозяйственного производства.

Данное использование является:

- наиболее вероятным – соответствует преобладающим способам землепользования в ближайшей окрестности оцениваемых земельного участка;

- физически возможным;

- экономически оправданным;

- соответствует требованиям законодательства – целевое назначение соответствует способу использования; ограничения в использовании, установленные природоохранным и иным законодательством отсутствуют;

Учитывая, что оцениваемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, оценщик пришел к заключению, что наиболее эффективным использованием оцениваемого участка является его использование для сельскохозяйственного производства.

Исходя из выше приведенного, анализ вариантов наиболее эффективного использования оборудования, не проводился, так как оцениваемые объекты невозможно использовать по иному назначению, кроме того, для которого оно создавалось. Определялась рыночная стоимость имущества при текущем использовании.

Информация о текущем использовании: объекты оценки используются по своему прямому назначению.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

На стоимость оборудования влияет фактическое состояние, определяемое хронологическим возрастом, характером и интенсивностью эксплуатации, и факторами внешней среды, где установлено оборудование.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки.

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов. Рассмотрим основные из них:

1. *Объективные факторы.* Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);
- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

2. *Факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера:*

- массированная реклама;
- инфляционные ожидания;
- симпатии;
- осведомленность и т.д.

3. *Физические факторы:*

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Отсутствуют

«Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки» и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Таким образом, оцениваемое имущество относится к объектам коммерческой недвижимости – офисно-торговый объект.

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут. Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном

порядке, определяет возможности проведения сделок с данным участком на земельном рынке.

Таким образом, на основании информации, представленной выше, оцениваемый объект относится к землям населенных пунктов, вид права - аренда. Назначение: для сельскохозяйственного производства.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оборудование.

Оцениваемый объект представляет собой машины и оборудование для хлебопекарной промышленности – печь хлебопекарная

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости (здания)

Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. № 299 «в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов».

На стоимость продажи и аренды зданий оказывают влияние следующие факторы, которые необходимо учитывать:

Перевод цены предложения в цену сделки:

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости и информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, данная корректировка необходима в связи с тем, что реальные сделки объектов недвижимости отличаются от цен предложения. Цены оферты, как правило, изначально завышены на торг. Кроме того, в данную цену могут быть заложены комиссионные риэлторов. Корректировка на уторгование оценщиком принимается на основании Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», - Н. Новгород, 2021.

Таблица 12. Поправка на торг, %

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. До 0,5 млн. копеек.

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Таблица 218. Значения скидок на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.8%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Сприт-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%
4. Сприт-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%

Передаваемые имущественные права.

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Условия финансирования сделки.

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что

покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. При нетипичных условиях требуется корректировка.

Корректировка на функциональное назначение

При выборе объектов сравнения следует отказаться от тех, которые после продажи используются не так, как объект сравнения. Корректировка принимается на основании Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», - Н. Новгород, 2021.

Таблица 13

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 169. Отношение удельной цены (ставки) объекта свободного назначения к удельной цене (ставке) подобного специализированного объекта общественного питания, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания	0.88	0.88	0.89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения к удельной арендной ставке подобного специализированного объекта общественного питания	0.88	0.86	0.89

Корректировка на местоположение и транспортная доступность

На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное местоположение. В случае отличия объектов аналогов от объекта оценки вносится корректировка.

Корректировка на местоположение оценщиком принимается на основании Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», - Н. Новгород, 2021.

Таблица 14

Таблица 13. Матрица коэффициентов по ценам.

цены		Аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1.00	1.24	1.40	1.67	2.09
	II	0.81	1.00	1.13	1.35	1.69
	III	0.72	0.89	1.00	1.20	1.50
	IV	0.60	0.74	0.84	1.00	1.25
	V	0.48	0.59	0.67	0.80	1.00

Таблица 14. Матрица коэффициентов по арендным ставкам.

арендные ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1.00	1.23	1.38	1.64	2.03
	II	0.81	1.00	1.13	1.34	1.65
	III	0.72	0.89	1.00	1.19	1.47
	IV	0.61	0.75	0.84	1.00	1.23
	V	0.49	0.61	0.68	0.81	1.00

Корректировка на физическое состояние здания

При приведении физического состояния аналогов к состоянию объекта оценки используется следующая формула:

$$K = (1 - \text{Ио}) / (1 - \text{Иа}),$$

где К – величина корректировки;

Ио – физический износ оцениваемого объекта;

Иа – физический износ аналога.

Физический износ зданий оценивался экспертным методом с использованием «Правил оценки износа зданий» ВСН-53-86 (Р) Госгражданстроя (Издание официальное). Согласно п. 1.2. «Общих положений» ВСН 53-86 (Р): «Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их стоимости замещения»

Таблица 15

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Износятся отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное и несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смене конструктивного элемента
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Корректировка на площадь:

Корректировка на отличие размера площадей (или корректировка на масштаб, или корректировка на площадь) – учитывает зависимость стоимости аренды объекта оценки (помещения, здания) от общей площади объекта исследования. В общем случае удельная рыночная стоимость аренды большего по площади объекта будет ниже, чем у аналогичного по другим параметрам объекта с меньшей площадью.

Корректировка оценщиком принимается на основании «Справочника оценщика» под редакцией Л.А. Лейфера за 2021 г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 16

Зависимости

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью



Рис. 56³

Корректировка на коммуникации:

Корректировка на долю или % коммуникаций проводится на основании данных УПВС

Корректировка на этаж расположения

Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от этажа расположения. Наиболее привлекательным считается первый этаж, который обеспечивает удобный доступ для посетителей по сравнению с другими этажами. Цокольные и подвальные этажи имеют меньшую рыночную привлекательность по сравнению с вышерасположенными помещениями. Связано это, прежде всего, с тем, что в подвале, как правило, размещаются вспомогательные и складские помещения. Помещения, расположенные на втором этаже, также отличаются в меньшую сторону.

Корректировка оценщиком принимается на основании «Справочника оценщика» под редакцией Л.А. Лейфера за 2021 г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 17

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 96

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,21	1,36	1,49
	2 этаж и выше	0,83	1,00	1,13	1,24
	цоколь	0,74	0,89	1,00	1,10
	подвал	0,67	0,74	0,91	1,00

Корректировка на состояние отделки:

Известно, что одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость недвижимости, является состояние отделки, обусловленное уровнем проведенного ремонта. Объекты с высоким уровнем отделки на рынке недвижимости реализуются по большей стоимости, чем объекты с более низким уровнем отделки, в связи с чем при использовании в расчёте аналогов с отличающимся состоянием внутренних помещений требуется внесение корректировки, равной разнице стоимости ремонта объекта оценки и объекта-аналога

Корректировка оценщиком принимается на основании «Справочника оценщика» под редакцией Л.А. Лейфера за 2021 г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 18

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог				
		без отделки (требуется капитальный ремонт)	требуется косметический ремонт	отделка «эконом»	отделка «стандарт»	отделка «премиум»
объект оценки	без отделки (требуется капитальный ремонт)	1,00	0,88	0,87	0,72	0,85
	требуется косметический ремонт	1,14	1,00	0,92	0,82	0,74
	отделка «эконом»	1,24	1,08	1,00	0,88	0,81
	отделка «стандарт»	1,39	1,22	1,12	1,00	0,91
	отделка «премиум»	1,53	1,34	1,23	1,10	1,00

Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы

Корректировка находится в диапазоне от 0 до 8%

Таблица 19

4	Валькова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средняя города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

Корректировка на состояние отделки:

Корректировка на долю стоимости, приходящуюся на улучшения в общей стоимости ЕОН
Таблица 20

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и складские объекты. Текущие и прогнозные характеристики рынка для регионов периода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Границы расширенного интервала значений доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН

Таблица 54

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	0,80	0,71	0,89
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,78	0,70	0,87
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,81	0,72	0,90
4. Объекты свободного назначения	0,81	0,73	0,89

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельного участка.

Основными ценообразующими факторами для рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения являются:

Цена предложения (торг).

Средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 10 до 25% от цены предложения, а также по результатам проведенных исследований, опубликованных в сборнике корректировок. Сегмент «Земельные участки» от 01.01.2017г. (http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf),

Таблица 21. Корректировка на торг

Таблица 1. Упорядочивание для объектов различных видов

Вид объекта	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
ВРИ 3,9,13	17,5	5	30
ВРИ 5,6,7,8,17	12,5	5	20
ВРИ 1	12	5	20
ВРИ 2,4	10	3	20
Земли с/х (пуга, пастбища и т.д.)	22,5	15	30
Земли с/х-производства, переработки	20	12	30
Земли с/х под дачи, ИЖС	15	10	20
Земли с/х с коммерческим потенциалом	18	10	25

Корректировка на имущественные права

Наличие полного права собственности на объект недвижимости позволяет его владельцу распоряжаться объектом по своему усмотрению, не выходя за рамки законодательства, в таком случае стоимость объекта будет максимальной

На основании сборника корректировок. Сегмент «Земельные участки» от 01.01.2017г. (http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf)

Таблица 20. Шкала корректировок на передаваемые права на земельный участок

Вид объекта	До 3 лет*	До 10 лет	До 25 лет	До 49 лет	Более 49 лет	собственность
ВРИ 3,9,13	0,70	0,86	0,89	0,92	0,98	1,00
ВРИ 5,6,7,17	0,70	0,87	0,89	0,91	0,98	1,00
ВРИ 1	0,80	0,87	0,89	0,91	0,99	1,00
ВРИ 2,4	0,80	0,85	0,87	0,95	0,97	1,00
Земли с/х с возможностью возведения ОЖС/без возможности возведения ОЖС	0,70/0,30	0,75/0,50	0,80	0,85	0,95	1,00

. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. Таким образом, корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.). У оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования; предполагаются типичные рыночные. Таким образом, цены аналогов не требуют корректировки по данному фактору.

Корректировка на местоположение

На основании сборника корректировок. Сегмент «Земельные участки» от 01.01.2017г.

(http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf)

Граничит с н.п.	Удаленность до н.п. менее 1 км	Расстояние до н.п. от 1 до 10 км	Расстояние до н.п. свыше 10 км
1,12	1,05	1,00	0,91

Транспортную доступность:

Общее местоположение земельных участков определяется их расположением по отношению к общей инфраструктуре территории, то есть близостью к крупным населенным пунктам, крупным торговым, промышленным и культурным центрам, основным транспортным магистралям.

На основании сборника корректировок. Сегмент «Земельные участки» от 01.01.2017г.

(http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf)

Таблица 35. Физическая и экономическая шкалы фактора "Удаленность от магистрали для земельных участков с/х назначения"

Вид объекта	Граничит с магистралью (до 100 м)	Расстояние до магистрали от 100 до 500 м	Расстояние до магистрали от 500 до 1000 м	Расстояние до магистрали свыше 1000 м
Земли с/х с коммерческим потенциалом	1,05	1,00	1,95	-

Площадь

Если сравнивать стоимость одного гектара в участках разной площади, то чаще всего работает правило: чем меньше площадь участка, тем выше стоимость гектара. Это связано с тем, что меньшие участки более ликвидны, их проще и быстрее продать.

На основании сборника корректировок. Сегмент «Земельные участки» от 01.01.2017г.

(http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf)

Таблица 45. Матрица корректировок фактора масштаба для земель сельскохозяйственного назначения

Объект оценки	До 1 Га	1-10 Га	10-100 Га	100-500 Га	500-1 000 Га	1 000-1 500 Га	Свыше 1 500 Га
Объект-аналог							
До 1 Га	1,00	0,95	0,92	0,85	0,90	0,87	0,65
1-10 Га	1,05	1,00	0,97	0,90	0,95	0,92	0,70
10-100 Га	1,09	1,03	1,00	0,93	0,98	0,95	0,73
100-500 Га	1,18	1,11	1,08	1,00	1,05	1,02	0,80
500-1 000 Га	1,11	1,05	1,02	0,95	1,00	0,97	0,75
1 000-1 500 Га	1,15	1,09	0,95	0,98	1,03	1,00	0,78
Свыше 1 500 Га	1,54	1,43	1,37	1,25	1,33	1,28	1,00

Инженерно-геологические условия (рельеф)

Форма рельефа – искажение поверхности земельного участка от горизонтальной плоскости. Участок может иметь рельеф, форму которого можно исправить для целей будущего строительства, либо невозможную к исправлению форму рельефа или требующую существенных затрат на исправление. Стоимость таких участков значительно отличается от ровной формы участка (близкой к горизонтальной)

Таблица 56. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Инженерно-геологические условия (рельеф)» для земель сельскохозяйственного назначения

Объект оценки	участок неровный, застройка невозможна	Уклон более 15%, строительство возможно с учетом доп.мер	Уклон менее 15%	участок равнинный
Объект-аналог				
участок неровный, застройка невозможна	1,00	1,35	1,47	1,50
Уклон более 15%, строительство возможно с учетом доп.мер	0,74	1,00	1,12	1,15
Уклон менее 15%	0,65	0,89	1,00	1,03
участок равнинный	0,67	0,87	0,97	1,00

Функциональное назначение

Вид разрешенного использования - это главный параметр, определяющий возможные способы использования земельного участка и объектов капитального строительства.

На основании сборника корректировок. Сегмент «Земельные участки» от 01.01.2017г.

(http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf)

Таблица 17. Диапазон удельных цен для земельных участков с/х назначения в Омском регионе

Вид объекта	Минимальное значение, руб./кв.м.	Максимальное значение, руб./кв.м.
Земли с/х (пуга, пастбища и т.д.)	0,01	3,00
Земли с/х-производства	0,50	20,00
Земли с/х переработки	2,00	40,00
Земли с/х под ИЖС, дачи	10,00	150,00
Земли с/х с коммерческим потенциалом	30,00	1 000,00

Категория земли

Категория земли принципиально определяет ее возможное использование, следовательно, определяет место участка на рынке и круг сравнимых объектов.

На основании сборника корректировок. Сегмент «Земельные участки» от 01.01.2017г.

(http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf)

Таблица 12. Матрица корректировок на категорию земель участков со схожим местоположением

Объект оценки	Прочие категории	Земли пром-ти, спец. назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов
Объект-аналог				
Прочие категории	1,00	2,60	3,00	4,60
Земли сельскохозяйственного назначения	0,38	1,00	1,15	1,54
Земли пром-ти, спец. назначения	0,33	0,87	1,00	1,33
Земли населенных пунктов	0,25	0,65	0,75	1,00

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость оборудования.

На стоимость объекта оценки большое влияние оказывает:

Во-первых, марка производителя, мощности, модель оборудования, дополнительная комплектация
Во-вторых, это фактическое состояние оборудования, определяемое его хронологическим возрастом, характером и интенсивностью эксплуатации, факторами внешней среды (влажность, запыленность помещения, в котором оборудование установлено, и пр.), проведением или неведением планово-предупредительных и капитальных ремонтов - так называемый «эффективный» возраст оборудования.

Социально-экономическое положение России¹⁰

I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ			
	2021 г.	В % к 2020 г.	Справочно 2020 г. в % к 2019 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		103,1 ¹⁾	98,0
1) Оценка.			
	Январь-сентябрь 2021 г.	В % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.

¹⁰<http://economy.gov.ru>

Валовой внутренний продукт, млрд рублей	91535,3 ²⁾		104,6 ²⁾		96,6			
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	13504,0		107,6		96,9			
2) Первая оценка.								
	2021 г.	В % к 2020 г.	Декабрь 2021 г.	В % к		Справочно		
				декаб- рю 2020 г.	ноябрю 2021 г.	2020 г. в % к 2019 г.	декабрь 2020 г. в % к декабрю 2019 г.	ноябрю 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		106,2		105,9	111,7	97,6	102,4	113,5
Индекс промышленного производства		105,3		106,1	112,5	97,9	103,7	114,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	7572,3	99,1	272,5	101,3	42,2	101,3	100,3	46,7
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	92,6	112,7	11,4	67,0	128,3	100,2	92,2	180,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5695,3	105,3	492,7	102,8	101,3	95,3	98,6	102,2
в том числе железнодорожного транспорта	2639,4	103,4	221,8	97,8	98,1	98,1	103,5	100,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	39257,4	107,3	4160,6	105,4	120,9	96,8	97,8	118,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	11050,9	117,6	1025,0	111,8	105,2	85,2	90,9	108,8
Индекс потребительских цен		106,7		108,4	100,8	103,4	104,9	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		124,5		128,5	100,8	97,1	103,6	101,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,6 ³⁾	84,0	3,2	72,6	99,6	124,7	127,6	96,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,3 ³⁾	55,9	0,8	28,0	97,8	в 3,2р.	в 4,0р.	88,5
3) В среднем за месяц.								

	Январь- ноябрь- 2021 г.	В % к январю- ноябрю 2020 г.	Ноябрь 2021 г.	В % к		Справочно		
				ноябрю 2020 г.	октябрю 2021 г.	январь- ноябрь- 2020 г. в % к январю- ноябрю 2019 г.	ноябрь 2020 г. в % к ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	709,9	138,6	76,9	145,3	104,7	84,0	89,7	104,8
в том числе:								
экспорт товаров	436,6	146,8	49,0	162,4	105,1	78,3	84,3	105,4
импорт товаров	273,3	127,3	27,9	122,6	104,1	93,5	98,0	104,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	54588	109,5	55639	112,1	101,7	105,5	104,6	99,2
реальная		102,8		103,4	100,7	102,2	100,2	98,5

Производство ВВП. Объем ВВП России за III квартал 2021 г. составил в текущих ценах 33911,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2020 г. составил 104,3%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2021 г. по отношению к ценам III квартала 2020 г. составил 117,9%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2021 г. составил в текущих ценах 91535,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2020 г. составил 104,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2021 г. по отношению к ценам января-сентября 2020 г. составил 115,1%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2021 г. по сравнению с 2020 г. составил 106,2%, в декабре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 105,9%.

Индекс промышленного производства¹⁾ в 2021 г. по сравнению с 2020 г. составил 105,3%, в декабре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 106,1%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в 2021 г. по сравнению с 2020 г. составил 104,8%, в декабре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 110,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в 2021 г. по сравнению с 2020 г. составил 105,0%, в декабре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 104,3%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в 2021 г. по сравнению с 2020 г. составил 106,8%, в декабре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 101,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в 2021 г. по сравнению с 2020 г. составил 115,8%, в декабре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 109,6%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 7572,3 млрд рублей, в декабре 2021 г. - 272,5 млрд рублей.

Растениеводство. Валовой сбор зерна в Российской Федерации в 2021 г., по предварительным данным, составил 121,4 млн тонн (в весе после доработки), что на 9,0% меньше уровня предыдущего года.

Животноводство. На конец декабря 2021 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,7 млн голов (на 2,0% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,7 млн (на 1,9% меньше), свиней - 26,2 млн (на 1,5% больше), овец и коз - 20,9 млн голов (на 3,3% меньше), птицы - 536,9 млн тонн (на 3,3% больше).

Реализация продукции. В 2021 г. возросла продажа скота и птицы (в живом весе) и молока всеми сельхозпроизводителями. В хозяйствах всех категорий, по расчетам, реализовано по всем каналам 89,2 млн тонн зерна (91,7% к уровню 2020 г.), 6,3 млн тонн картофеля (96,8%), 6,5 млн тонн овощей (99,1%), 14,2 млн тонн скота и птицы (в живом весе) (100,8%), 23,9 млн тонн молока (101,3%), 34,8 млрд штук яиц (99,6%).

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в 2021 г. составил 512,6 млрд рублей, что в действующих ценах на 31,2% больше, чем в 2020 г., в декабре 2021 г. - 57,5 млрд рублей и на 61,9% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2021 г. составил 10791,6 млрд рублей, или 106,0% (в сопоставимых ценах) к уровню 2020 г., в декабре 2021 г. - 1538,1 млрд рублей, или 108,4% к соответствующему периоду предыдущего года.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в 2021 г. зданий 95,1% составляют здания жилого назначения.

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2021 г. (с уточнениями на 1 января 2022 г.), выделены ассигнования в размере 716,6 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 663,6 млрд рублей, на строительство 1232 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты).

Из общего количества объектов по 290 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 291 объекта, намеченного к вводу в 2021 г., введено в эксплуатацию 156 объектов, из них 123 - на полную мощность, 33 объекта - частично.

Жилищное строительство. В декабре 2021 г. возведено 1,6 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 27,2 тыс. жилых домов. Всего построено 183,3 тыс. новых квартир.

В 2021 г. возведено 10,1 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 373,4 тыс. жилых домов. Всего построено 1206,3 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 49,1 млн кв. метров, или 53,0% от общего объема жилья, введенного в 2021 году.

Социально-экономическое положение Республики Мордовия¹¹

Социально-экономическая ситуация в Республике Мордовия в январе-ноябре 2021 года характеризовалась положительной динамикой промышленного производства, объема строительных работ и ввода в действие жилых домов, оборота розничной торговли и общественного питания, реальной и номинальной начисленной заработной платы.

Индекс промышленного производства составил 107,6 процента.

Отгружено товаров, выполнено работ и услуг по промышленным видам экономической деятельности по полному кругу предприятий на сумму 270,0 млрд. рублей – 122,2% к январю-ноябрю 2020 года в действующих ценах.

¹¹ <http://mineco.e-mordovia.ru/directions-of-activity/socio-economic/information-on-the-socio-economic-situation-of-the-republic-of-mordovia-in-m.php>

Обеспечен рост объемов отгруженной продукции в производстве лекарственных средств и материалов применяемых в медицинских целях – в 3,3 раза, в обработке древесины и производстве изделий из дерева – 196,6%, в производстве химических веществ и химических продуктов – 159,4%, в производстве электрического оборудования – 143,8%, прочей неметаллической минеральной продукции – 141,7%, пищевых продуктов – 129,4%, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 124,8%, в металлургическом производстве – 116,4%, в производстве резиновых и пластмассовых изделий – 113,5%, напитков – 109,7 процента.

Крупными и средними промышленными предприятиями в январе-ноябре 2021 года отгружено продукции на сумму 225,3 млрд. рублей с ростом 114,5% к соответствующему периоду прошлого года, в том числе в обрабатывающих производствах – 214,2 млрд. рублей – 114,9 процентов.

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования за 9 месяцев 2021 года составил 29,5 млрд. рублей – 107,5% к предыдущему году в сопоставимых ценах.

Объем валовой продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств в январе-ноябре 2021 года составил 79,1 млрд. рублей – 98,3% к январю-ноябрю 2020 года.

В хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 359,1 тыс. тонн – 112,0% к соответствующему периоду прошлого года, молока – 445,7 тыс. тонн – 102,2%, яиц – 1424,0 млн. штук – 105,5 процента.

Строительными организациями республики выполнены работы по виду деятельности «Строительство» на сумму 35,5 млрд. рублей (110,7% к январю-ноябрю 2020 года).

Предприятиями и организациями всех форм собственности, а также индивидуальными застройщиками введено 302,2 тыс. кв. м общей площади жилых домов (109,0% к соответствующему периоду прошлого года).

Оборот розничной торговли составил 103,3 млрд. рублей – 107,4% к январю-ноябрю 2020 года. Оборот розничной торговли на душу населения в январе-ноябре 2021 года составил 132616,0 рубля.

Оказано платных услуг населению на сумму 25,7 млрд. рублей или 110,5% к январю-ноябрю 2020 года.

Преобладающую долю в структуре платных услуг населению занимают транспортные, телекоммуникационные, жилищные и коммунальные услуги. Их совокупный удельный вес составляет 67,6% общего объема.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по республике в конце ноября 2021 года составила 4331,50 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 2,2% (с начала года – увеличилась на 15,9%).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, включая субъекты малого предпринимательства, в январе-октябре 2021 года (по оперативным данным Мордовиястата) составила 33 528,9 рубля с темпом роста к соответствующему периоду 2020 года 107,7 процента.

Среднемесячная номинальная заработная плата по видам экономической деятельности составила:

«обрабатывающие производства» – 35 643,5 рубля (112,0% к январю-октябрю 2020 г.);

«сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» – 35 619,5 рубля (115,5%);

«строительство» – 33 733,4 рубля (116,9%);

«обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 38 897,6 рубля (104,5%);

«водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 24 905,5 рубля (111,8%).

Заработная плата работников социальной сферы сложилась следующим образом: «деятельность в области здравоохранения и социальных услуг» – 31 450,2 (90,9%), «образование» – 26 426,4 рубля (108,5%).

Реальная заработная плата составила 101,8 процента.

По предварительным данным Мордовиястата реальные денежные доходы населения в январе-сентябре 2021 года составили 102,0 процента.

Денежные доходы в расчете на душу населения за январь-сентябрь 2021 года составили 21505 рублей с темпом роста к соответствующему периоду 2020 года 109,4 процента.

Сводный индекс потребительских цен за январь-ноябрь 2021 года составил 105,9 процента.

На рынке труда численность официально зарегистрированных безработных составила (по состоянию на 1 декабря 2021 года) – 3,4 тыс. человек. Уровень регистрируемой безработицы составляет – 0,9 процент.

Вывод относительно влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок движимого и недвижимого имущества, тенденции рынка¹²

Необходимым условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса). Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях для предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов. Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня 2020 года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от COVID-19, первой создала вакцину уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России в 1 полугодии 2020 года составило -3,4%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения). Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политической напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период перемен. С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии нарастания мирового экономического кризиса а ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, промышленной продукции, бытовых и продуктовых товаров. Это отрицательно повлияло на исполнение российского бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций. В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики. В России также восстанавливался спрос и цены на сырьё и готовую продукцию, постепенно снимались карантинные ограничения, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности. Но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса и цен на ключевые биржевые товары для экономики. Перспективы рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны чело-

¹² Источник информации:

<https://statrelt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202020%20%D0%BD%D0%BE%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C.pdf>

веку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.

2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

4. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.

5. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, материнский капитал и др.). Это позволяет поддерживать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.

6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, гарантирующее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.

7. Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закреплённости покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля.

8. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости сегодня нужно подходить особенно взвешенно: накопленные средства смело можно инвестировать в недвижимость, а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита. Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Вывод относительно влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок движимого и недвижимого имущества, тенденции рынка: учитывая экономическую ситуацию в стране, а также неоднозначность рыночной конъюнктуры, оценщику невозможно сделать какой-либо точный прогноз относительно перспектив сохранения ликвидности объектов оценки. По мнению оценщика, оптимистический сценарий развития ситуации в экономике позволит объекту оценки, как минимум, сохранить существующий в настоящее время уровень ликвидности. Однако в случае ухудшения макроэкономической ситуации в стране, ликвидность объекта оценки может снизиться. Возможная реализация объекта оценки потребует адекватных маркетинговых усилий, а также достаточных для соответствующей рыночной ситуации времени экспозиции и/или дисконта.

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки (треб. п. 83 ФСО № 1)¹³

Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в октябре 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 73,4 млрд долларов США (5245,9 млрд рублей), в том числе экспорт - 46,6 млрд долларов (3329,9 млрд рублей), импорт - 26,8 млрд долларов (1916,0 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в октябре 2021 г. сложилось положительное, 19,8 млрд долларов (в октябре 2020 г. - положительное, 6,7 млрд долларов).

¹³ Источник информации: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/materials/

В октябре 2021 г. внешнеторговый оборот России со странами дальнего зарубежья составил в текущих ценах 64,2 млрд долларов США (4592,8 млрд рублей) и по сравнению с соответствующим месяцем 2020 г. вырос на 48,0%, с государствами-участниками СНГ - 9,1 млрд долларов США (653,1 млрд рублей) и вырос на 28,7%.

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России¹⁾, в октябре 2021 г. составил 71,2 млрд долларов США. Экспорт составил 45,6 млрд долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 39,9 млрд долларов, в государства-участники СНГ - 5,7 млрд долларов. Импорт составил 25,6 млрд долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 23,1 млрд долларов, из государств-участников СНГ - 2,5 млрд долларов.

Удельный вес основных видов топливно-энергетических ресурсов (нефти сырой, нефтепродуктов, газа природного, угля каменного, кокса и полукокса, электроэнергии) в общем объеме экспорта в октябре 2021 г. составил 53,4% (в октябре 2020 г. - 41,3%), металлов (черных металлов, меди рафинированной, никеля необработанного, алюминия необработанного) - 5,9% (6,8%), машин, оборудования и транспортных средств - 6,5% (8,7%)

В общем объеме импорта удельный вес машин, оборудования и транспортных средств в октябре 2021 г. составил 49,0% (в октябре 2020 г. - 48,9%). Импорт товаров, необходимых для эксплуатации транспортных средств и обеспечения жизнедеятельности экипажей, осуществляющих международные рейсы, в октябре 2021 г. составил 118,5 млн долларов США

В ноябре 2021 г. зарегистрировано 19,4 тыс. организаций (в ноябре 2020 г. - 20,8 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 25,8 тыс. (в ноябре 2020 г. - 50,8 тыс. организаций).

В ноябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,8%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в ноябре 2021 г. составил 101,1%, с начала года - 108,2% (в ноябре 2020 г. - 100,5%, с начала года - 103,7%). В ноябре 2021 г. цены на продовольственные товары выросли на 1,3% (в ноябре 2020 г. - на 1,3%).

Цены на непродовольственные товары в ноябре 2021 г. увеличились на 0,7% (в ноябре 2020 г. - на 0,6%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102,7%, из него в добыче полезных ископаемых - 109,0%, в обрабатывающих производствах - 101,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 98,5%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 99,9%.

В ноябре 2021 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 101,3%, в том числе в растениеводстве - 101,8%, в животноводстве - 101,0%.

Профицит федерального бюджета в январе-октябре 2021 г. сложился в сумме 2297,1 млрд рублей.

Поступление нефтегазовых доходов в федеральный бюджет в январе-октябре 2021 г. составило 7292,8 млрд рублей, в том числе налог на добычу полезных ископаемых в виде углеводородного сырья - 5579,6 млрд рублей, вывозные таможенные пошлины на нефть сырую, газ природный и товары, выработанные из нефти - 1635,9 млрд рублей, налог на дополнительный доход от добычи углеводородного сырья - 1008,5 млрд рублей, акциз на нефтяное сырье, направленное на переработку - (-931,2) млрд рублей. Совокупный объем средств Фонда национального благосостояния на 1 ноября 2021 г. составил 13945,1 млрд рублей и по сравнению с 1 октября 2021 г. увеличился на 0,3%.

В январе-октябре 2021 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 21028,2 млрд рублей (91,7% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 944,1 млрд рублей (4,1%), местных - 193,0 млрд рублей (0,8%), налогов со специальным налоговым режимом - 770,6 млрд рублей (3,4%).

В январе-октябре 2021 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 22443,4 млрд рублей (41,0 тыс. организаций получили прибыль в размере 24607,5 млрд рублей, 15,3 тыс. организаций - убыток на сумму 2164,1 млрд рублей)

По данным Банка России, объем денежной массы (М2) на 1 ноября 2021 г. составил 60813,7 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 ноября 2020 г. на 8,8%, по сравнению с 1 октября 2021 г. - на 0,3% при увеличении потребительских цен на 8,1% и 1,1% соответственно.

По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец ноября 2021 г. составил 15711,3 млрд рублей и увеличился по сравнению с соответствующей датой 2020 г. на 15,9%, по сравнению с концом октября 2021 г. - на 0,1%.

По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 декабря 2021 г. составили 622,5 млрд долларов США и увеличились по сравнению с 1 декабря 2020 г. на 6,8%, по сравнению с 1 ноября 2021 г. снизились на 0,3%.

Информация о социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2021 г. составила 54649 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,8% (в январе-октябре 2021 г. - на 9,2%).

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2021 г. составила 1257 млн рублей и по сравнению с 1 ноября 2021 г. снизилась на 87 млн рублей (6,4%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 декабря 2021 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности. Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2021 г., приходится 528 млн рублей (42,0%), в 2020 г. - 173 млн рублей (13,8%), в 2019 г. и ранее - 556 млн рублей (44,2%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2021 г. составила 75,4 млн человек, из них 72,2 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,2 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю)

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2021 г. составил 59,8%. Среди занятых доля женщин в ноябре составила 48,7%. Уровень занятости среди сельских жителей (53,9%) ниже уровня занятости городских жителей (61,7%).

Безработица. В ноябре 2021 г. 3,2 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2021 г. составил 4,3% (без исключения сезонного фактора).

Средняя продолжительность поиска работы безработными в ноябре 2021 г. у женщин составила 6,5 месяца, у мужчин - 6,1 месяца. Увеличилась доля безработных, искавших работу от 1 до 3 месяцев на 2,9 п.п. по сравнению с октябрём 2021 г. и составила 26,3% (в городской местности - 28,8%, в сельской - 20,7%). Находились в состоянии застойной безработицы (искали работу более 12 месяцев) - 19,4% (в городской местности - 15,5%, в сельской - 27,9%). По данным проведенного обследования, в ноябре 2021 г. 30,0% безработных использовали в качестве способа поиска работы обращение в органы службы занятости населения, 69,0% безработных - обращение к друзьям, родственникам и знакомым.

Зарегистрированные безработные (данные Роструда). К концу ноября 2021 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 1,0 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,8 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,5 млн человек получали пособие по безработице.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 ноября 2021 г. составила 145,7 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 482,4 тыс. человек, или на 0,33% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 381,8 тыс. человек, или на 0,26%). Миграционный прирост на 39,9% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-октябре 2021 г. по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 75 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 84 субъектах). В целом по стране в январе-октябре 2021 г. число умерших превысило число родившихся в 1,7 раза (в январе-октябре 2020 г. - в 1,4 раза), в 66 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,9 раза.

За январь-октябрь 2021 г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, увеличилось на 150,8 тыс. человек, или на 5,2% по сравнению с предыдущим годом. Миграционный прирост населения России вырос на 234,3 тыс. человек, или в 3,7 раза, что произошло в результате увеличения числа прибывших в Российскую Федерацию, особенно иммигрантов из стран СНГ, и сокращения числа выбывших из нее. Число прибывших в Российскую Федерацию увеличилось на 64,8 тыс. человек, или на 13,4%, в том числе за счет иммигрантов из государств-участников СНГ - на 63,8 тыс. человек, или на 14,6%. Число выбывших за пределы России сократилось на 169,5 тыс. человек, или на 42,7%, в том числе в государства-участники СНГ - на 143,5 тыс. человек, или на 41,6%.

Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Экологические факторы, серьезным образом влияющие на стоимость, отсутствуют.

Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Отсутствуют

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений аренды объектов недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Сведения о ценах сделок, как правило, отсутствуют в открытых источниках информации, в связи с этим анализ рынка производится на основе предложений (оферт), имеющихся в результатах мониторинга недвижимости.

Особенности рынка коммерческой недвижимости таковы, что баланс спроса и предложения в ценовом выражении ориентируется на центры деловой активности региона, т.е. на крупные населенные пункты. Стоимость помещений на рынке коммерческой недвижимости изменяется менее активно, чем на рынке жилья.

В ходе анализа рынка выявлена закономерность, что по мере роста удаленности от г. Саранска снижается количество предложений на продажу и сдачу в аренду. В отдаленных районах количество предложений нежилой недвижимости вообще сокращается до единичных предложений. Это подтверждается и анализом предложений по данным местных источников информации.

Такая зависимость объясняется достаточно низкой деловой активностью в городах Республики Мордовия. Местные покупатели не способны обеспечить нормальное функционирование рынка нежилой недвижимости, спрос на рынке определяется предпринимателями из областного центра, которые заинтересованы в максимальной близости объекта нежилой недвижимости к Саранску.

В регионе Республики Мордовия наблюдается большой разброс цен, что свидетельствует о том, что рынок продолжает находиться в стадии формирования и становления. Отсутствуют какие-либо четкие границы между диапазонами.

Офисно-торговая площадь г. Саранска и Республики представлена следующими основными группами зданий и помещений:

1. Современные офисно-торговые комплексы – подобные объекты стали появляться только в последние 2-3 года;
2. Реконструированный жилой фонд – наиболее распространенная группа объектов подобного рода;
3. Административные здания промышленных предприятий, бывших НИИ или иных организаций, реконструированные общежития, бывшие детские сады.

Офисно-торговая недвижимость г. Саранска развивается по двум основным направлениям. Первое направление – выкуп или аренда офисных помещений в ранее введенных административных зданиях. Впоследствии эти площади выкупались арендаторами в собственность, или производилась реконструкция здания (помещений) участие инвесторов в которой приводила к выкупу части помещений.

Второе направление – офисы на первых этажах в новых многоквартирных жилых домах, относящихся к нежилому фонду или переведенные в нежилой фонд квартиры на первых этажах в центральной части города. Такие офисы обычно занимают туристические и риэлтерские агентства, филиалы страховых компаний и другие организации с небольшой численностью персонала. Их потребность в площади редко превышает 100 – 150 кв. м.

Это направление наиболее развито ввиду не высокой потребности в инвестируемом капитале, что делает эту недвижимость доступной не только среднему, но и малому бизнесу.

Третье направление – строительство новых офисных центров и реконструкция имеющихся объектов.

Основные строительные компании города предлагают к использованию нежилые помещения первых этажей в новых строящихся и уже построенных жилых домах с индивидуальным отоплением. Но такие помещения не являются в чистом виде офисными и могут использоваться как торговые, поэтому диапазон цен и ставок аренды практически не будет отставать от торговых площадей.

Аренда офисно-торговых помещений, или же аренда офисно-торговых площадей в функционирующих торговых центрах, больших магазинах, на рынках и в развлекательных центрах часто служит оптимальным, а порой и единственно доступным способом начала и/или расширения бизнеса. Иногда аренда в торговых центрах отдельных мест или небольшая торговая площадь на периодически проводимых в городе выставках/продажах позволяет предпринимателям корректировать выпуск продукции по реальному спросу или повысить популярность торговой марки у жителей, совмещая рекламные акции с продажей небольших партий. А аренда помещения под офис/магазин – расширить географию деятельности компании, поставляя продукцию в городские и пригородные районы с наблюдаемым дефицитом по конкретному виду товаров.

Именно поэтому востребованность офисно-торговых помещений, площадок и мест в городе растет с каждым годом.

Проанализировав состав и состояние рынка недвижимости города Саранска и Республики Мордовия, можно отметить следующие тенденции развития рынка:

В основном на рынке представлены встроенные нежилые помещения, расположенные на первых этажах жилых домов. Наибольшее число предложений по встроенным нежилым помещениям площадью до 100 кв.м.

Предложения продажи отдельно стоящих зданий, на дату оценки единичны, рынок подобных объектов практически не развит.

Основными потенциальными покупателями офисно-торговой недвижимости является малый и средний бизнес, индивидуальные предприниматели.

Исследование рынка в тех сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Оценщик располагает следующей информацией о предложениях по продаже офисно-торговой недвижимости:

The screenshot shows a web browser window with the URL 'ruad.srg'. The page title is 'Архив бесплатных объявлений'. The main heading is 'АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ'. The property listing is for a 'Нежилое помещение свободного назначения, 520 м²' priced at '₽7,500,000'. The listing includes a table with details: 'Материал: Конкрепитон', 'Недвижимость', 'Контакт: Денис', 'Телефон: 89175155511', 'Адрес: Республика Мордовия, Кочуровский р-н, Кочурово, Советская ул., 10', 'Брокер: РОО "Манабел"', 'Тип: частное', 'Кварт: 2308445255', 'Нетро: не указано', 'Расположение: Россия, Кочурово', 'Дата публикации: Tue Nov 18 2021', 'Дата обновления: Tue Nov 18 2021', 'Дата окончания: Wed Dec 02 2021', and a link 'Ссылка оригинального объявления: открыть'. There is a large photo of the building and a smaller thumbnail below it. At the bottom, it says 'Продано нежилое помещение свободного назначения с земельным участком. Собственность: Все коммуникации. Арендаторы:'.

Материал	Конкрепитон	Брокер	РОО "Манабел"
Недвижимость		Тип	частное
Контакт	Денис	Кварт	2308445255
Телефон	89175155511	Нетро	не указано
Адрес	Республика Мордовия, Кочуровский р-н, Кочурово, Советская ул., 10	Расположение	Россия, Кочурово
		Дата публикации	Tue Nov 18 2021
		Дата обновления	Tue Nov 18 2021
		Дата окончания	Wed Dec 02 2021
		Ссылка оригинального объявления	открыть

Продано нежилое помещение свободного назначения с земельным участком.
Собственность: Все коммуникации. Арендаторы:

Свободного назначения, 312 м²

₽5,300,000

https://ruads.org/коммерческая_недвижимость/свободного_назначения_312_м_326795487

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	Алексей	Тип	частное
Телефон	88520776777	Номер	326795487
Адрес	Республика Мордовия, Рузавский р-н, Рузавка, Писемская ул, 93А	Метро	нет рядом
Расположение	Россия, Рузавка		
Дата публикации	Sat Nov 26 2021		
Дата обновления	Sat Nov 26 2021		
Дата окончания	Sun Nov 27 2021		
Ссылка оригинального объявления	открыть		

Всем доброго времени суток! Предложение от собственника, предлагается к продаже помещение свободного назначения (подойдет под любой вид деятельности), расположенное на первом этаже жилого дома, общей площадью 312 кв.м., площадь одно-объемного торгового зала, без несущих конструкций, 230 кв.м., либо можно разделить на сектора под любую желаемую площадь. Помещение оборудовано 4-мя отдельными входами, с обустроенными под них парковочными машиноместами и зоной для погрузки-выгрузки товара. Все коммуникации (тепловая энергия, электроэнергия 220+380 В, водоснабжение, водоотведение) имеются. Внутренне-оштукатуренная фасады, высокие потолки (3,5 м.), пол – бетонные плиты перекрытия, под ними шумо-, теплоизоляция с индивидуальным входом изнутри помещения. Дом находится в оживленном районе центральной части города на первой линии улицы с хорошим пешеходным и автомобильным трафиком, по адресу г. Рузавка, ул. Писемская д.93А. На расстоянии 100 метров от помещения не имеется никаких промышленных, образовательных и т.д. учреждений. Разумный торг уместен.



Свободного назначения, 620 м²

₽7,700,000

https://ruads.org/коммерческая_недвижимость/свободного_назначения_620_м_3350948762

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Николай	Тип	частное
Телефон	80676555300	Номер	3350948762
Адрес	Республика Мордовия, Романовский р-н, пос. городского типа, Романово, ул. Бирова, 13	Метро	нет рядом
Расположение	Россия, Романово		
Дата публикации	Mon Sep 27 2021		
Дата обновления	Mon Sep 27 2021		
Дата окончания	Thu Sep 28 2021		
Ссылка оригинального объявления	открыть		

Продаю торговую точку здание общей площадью 620м², расположенное вдоль основной дороги поселка на собственном земельном участке 1371м². Здание было полностью отремонтировано в 20-21г, в том числе, крыша(замена деревянных конструкций и кровельного покрытия), заменены оконные рамы, полностью заменена система отопления, с устройством новой котельной, проведены новые водопроводные и канализационные системы, установлена новая система электрооборудования с сантехникой, сантехника, ванная, туалет, санузлы, заменены все напольные покрытия (плитка, ламинат, паркет) с устройством бетонных и цементно-песчаных стяжек, стены штукатурка, поклейка обоев. Много старое не было оставлено: с пола убран деревянный пол, цементная стяжка, со стен старая штукатурка. На садон этаже оборудован санузел с горячей водой. Земельный участок огорожен заборами из профлированного листа, с устройством орбитальной стрижки и зашитой асфальтовой крошкой, сделан водопровод. Также есть подвальная помещения площадью 130м². Также рассмотрю акции, кредит, раскредит.



АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russia Classifieds Index

Хиты: 60 [мышь] / Баллы: 3494 / мусор: 0

🏠 🏡 🏢 🏠

Свободного назначения, 515.7 м²

₽9,990,000

kayukio/kommercheskaya_premishlennaya_slobodnogo_naznacheniya_515.7_m_2101216105

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ИАО "Итафон"
Контакт	vladimir-italiya	Тип	местное
Телефон	89272750743	Номер	2101216105
Адрес	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, Ковылкино, Кооперативная ул. 8	Метро	нет станции
Расположение	Росси, Ковылкино		
Дата публикации	Mon Mar 15 2021		
Дата обновления	Mon Mar 15 2021		
Дата окончания	Tue Mar 16 2021		
Ссылка оригинального объявления	открыть		



Продается нежилое помещение в центре г. Ковылкино, общей площадью 515,7 кв.м. Имеется две отдельные входные группы, собственное газовое отопление и торцевая водоснабжение, для санитарно-технического узла, хорошая охрана. Помещение может быть использовано для любого вида коммерческой деятельности.

Офисные помещения, 300 м²

₽7,200,000

kayukio/kommercheskaya_premishlennaya_ofisnye_pomesheniya_300_m_2240153303

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ИАО "Итафон"
Контакт	на аутстае	Тип	коммерция
Телефон	89179004025	Номер	2240153303
Адрес	Республика Мордовия, Рузавкинский р-н, Рузавкино, ул. Ленина, 51	Метро	нет станции
Расположение	Росси, Рузавкино		
Дата публикации	Thu Oct 28 2021		
Дата обновления	Thu Oct 28 2021		
Дата окончания	Fri Oct 29 2021		
Ссылка оригинального объявления	открыть		



Продается нежилая постройка, расположенная на 2-м этаже трёхэтажного здания (кадастровый номер 13:25:0100300-1013). Общая площадь этажа – 300 кв.м. Здание находится на ул. Ленина, которая является главной улицей и делитесь центром г. Рузавкино. Данный район имеет развитую инфраструктуру и удобное транспортное сообщение. В непосредственной близости сосредоточены культурно-образовательные центры, административные здания, многоквартирные жилые дома, остановки общественного транспорта, парковки (Администрация Рузавкинского муниципального района, железнодорожный вокзал, Прованская площадь и Аллея Славы). Санитарные помещения – отключены. Высота потолков 3 м. Коммуникации: электроотопление, водоснабжение, канализация, отопление. Имеется парковка во внутреннем дворе. Часть помещений сдаётся в аренду – 166 кв.м. (краткосрочная аренда с пролонгацией). Цена за весь этаж – 7 200 000 р. (24000 за кв.м.). Владельцу продаётся объект по кабинетам: 27 000 р./кв.м.



[Продаётся объект, 638 м², Рузаевка, ул. Ленин, 67](#)

7 174 512 ₽

Объект в продаже объект 638 м², этаж 1.

г. Рузаевка, Этаж: 1, Площадь: 638 м², Комнат: 1

сегодня в 03:53 62 Агентство

Просмотрено



[Продаётся помещение свободного назначения, 560,6 м², Атяшево](#)

5 150 000 ₽

Продажа помещения свободного назначения, 560,6 м², этаж 1.

Атяшевский р-н, дп. Атяшево, Этаж: 1, Площадь: 560,6 м², Комнат: 1

сегодня в 03:53 46 Агентство

Просмотрено



[Продаю помещение свободного назначения, 890 м², Ромоданово](#)

6 700 000 ₽

Продам помещение свободного назначения, 890 м², этаж 1.

Ромодановский р-н, п. Ромоданово, Этаж: 1, Площадь: 890 м², Комнат: 1

сегодня в 03:52 17 Агентство

Просмотрено



[Продам торговое помещение, 795,4 м², Рузаевка](#)

8 379 000 ₽

Продаю торговое помещение, 795,4 м², этаж 1.

г. Рузаевка, Этаж: 1, Площадь: 795,4 м², Комнат: 1

сегодня в 03:52 95 Агентство

Просмотрено



[Продаётся нежилое здание, 443,6 м², Ардатов, пер. Льва Толстого, 27а](#)

4 105 000 ₽

Продажа нежилого здания, 443,6 м², этаж 1.

Ардатовский р-н, п. Ардатов, Этаж: 1, Площадь: 443,6 м², Комнат: 1

сегодня в 03:52 61 Агентство

Просмотрено



[Продаю нежилое здание, 900 м², Большие Березники, ул. Льва Толстого, 34](#)

7 000 000 ₽

Купить нежилое здание, 900 м², этаж 1.

Большеберезниковский р-н, с. Большие Березники, Этаж: 1, Площадь: 900 м², Комнат: 1

сегодня в 03:51 6 Собственник

https://mordoviya.move.ru/kommercheskaya_nedvijimost/?page=4&square_min=300&limit=30 67



Продам помещение свободного назначения, 424 м², Рузаевка

5 000 000 ₽

Продаем помещение свободного назначения, 424 м², этаж 1.

г. Рузаевка Этаж: 1 Площадь: 424 м² Комнат: 1

сегодня в 03:48 79 Собственник

Просмотрено

https://mordoviya.move.ru/kommercheskaya_nedvijimost/?page=4&square_min=300&limit=30



Продам торговое помещение, 300 м², Ковылкино

4 500 000 ₽

Продаю торговое помещение, 300 м², этаж 1.

г. Ковылкино Этаж: 1 Площадь: 300 м² Комнат: 1

сегодня в 03:48 29 Агентство

Просмотрено

Стоимость продажи 1 кв.м. помещений находится в диапазоне от 7528 до 24000 руб., средняя стоимость продажи составляет за 1 кв.м. 12704 руб.

Дополнительная информация, не указанная в объявлениях, получена в результате интервьюирования собственников (представителей собственников), например состояние объекта, сведения о включении НДС в цену предложений.

Оценщик располагает следующей информацией об аренде офисно-торговой недвижимости:

rudd.org Архив бесплатных объявлений 30

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ
7% (Решение Правительства России)

Создать заявку

Аренда торговой площади от 80 до 400 м² **₽140,000**

arhive/kommercheskaya_nedvizimost/arenda_torgovoi_ploshadi_80_do_400_m_2270234545

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ООО "Мобильные ТелеСистемы"
Вид	Прочие Стоя	Тип	коммерция
Телефон	88616802317	Номер	2270234545
Адрес	Республика Мордовия, Атяшевский р-н, рабочий пос. Атяшево, Центральная ул., 28	Настро	на фото

Размещено: Рудков, Алексей

Дата публикации: Sat Nov 20 2021

Дата обновления: Sat Nov 20 2021

Дата окончания: Sun Nov 21 2021

Ссылка оригинального объявления: открыть









The Russian (Soviet) Internet archive

Свобода и рынок

Свободного назначения, 312 м²

₽50,000

позвонить: kottmarchelkaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_312_m_2236505522

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ООО "Т3 Мобайл"
Контакт	Алексей	Тип	частное
Телефон	89520776777	Номер	2236505522
Адрес	Республика Мордовия, Рузавинский р-н, Рузавка, Пioneerская ул., 33А	Метро	по запросу
Расположение	Россия, Дурово		
Дата публикации	Wed Sep 15 2021		
Дата обновления	Wed Sep 15 2021		
Дата скачивания	Thu Sep 16 2021		
Сменой оригинального объявления	открыть		

Фото
отсутствует

Добрый день уважаемые арендаторы! Предлагем рассмотреть в аренду не жилое помещение, расположенное на первом этаже жилого дома, общей площадью 312 кв.м., из них площадь торгового зала 225 кв.м., площадь подсобных помещений 75 кв.м. Помещение оборудовано четырьмя входами в том числе для парковки и грузовых товаров с удобным подъездом, высокие потолки и витражные остекленные фасады. Все коммуникации имеются. Дом находится в спальной районе, на первой линии улицы с хорошим пешеходным и автомобильным трафиком, по адресу: г. Рузавка, ул. Pioneerская д. 33А. Помещение подходит с магазином продуктов и кафе. Гибкие условия аренды: рассматриваем как вариант с вашим арендатором в счет стоимости аренды, так и вариант с нашим арендатором под ваши планы. Стоимость аренды обсуждается индивидуально. Звоните, смотрите, обязательно договоримся!)

© 2004 by Blackwell Publishing Ltd

Торговая площадь в торговом центре, 300 м²

₱50,000

rustevis/banmerchesdaya_jedichnari/barguaya/akosib4_vlogovan/taenta_200_p/2142262998

Категория	Коммерческая информация	Оператор	ПАО "Норникель"
Наименов	Акционерное общество "Норникель"	Тип	акционер
Телефон	8007180000	Номер	2941661918
Адрес	Республика Норвегия, Оуло, ул. Брунста, 36А	Настро	открытый
		Расположение	Россия, Республика
		Дата публикации	Thu May 04 2021
		Дата обновления	Thu May 04 2021
		Дата окончания	Fri May 07 2021
		Ссылка электронного объявления	открыть

[illegible]**BEWAUNTE FACHKAPFTE**

Chłopa w rękach

Торговая площадь, 200 м²

¥20,000

torbevo/kommarshakaya_nachitnitsitnigovaya_ploshad_306_m_2257250219

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ООО "Волга-Коммерция"
Комплект	Окна	Тип	частное
Телефон	89021463727	Номер	2257150219
Адрес	Республика Мордовия, Тарбеевский р-н, пос. городского типа Тарбеев, Волынская ул., 52	Метро	нет
Расположение		Район, Тарбеев	
Дата публикации		Sun Oct 10 2021	
Дата обновления		Sun Oct 10 2021	
Дата размещения		Mon Oct 11 2021	
Оценки рекламодателя		5/5	

Сдается торговое помещение в аренду на ул.Большинной, дом 55. Общая площадь-280м2. Помещение с ремонтом. Рядом находится поликлиника и центральный районный больницы. Рассмотревает любой вид деятельности. По всем вопросам звонить по телефону.



TERMINATION PAGE

https://mordoviya.move.ru/arenda_kommercheskoy_nedvizhimosti/?square_min=200



[Аренда помещения свободного назначения, 270 м², Ковылкино](#)

94 500 ₽ в месяц

Аренда помещения свободного назначения, 270 м², этаж 1.

г. Ковылкино Этаж: 1 Площадь: 270 м² Комнат: 1

сегодня в 03:55 20 Агентство

Просмотрено

https://mordoviya.move.ru/arenda_kommercheskoy_nedvizhimosti/?square_min=200



[Аренда торгового помещения, 220 м², Лямбери, ул. 40 лет победы, 22а](#)

55 000 ₽ в месяц

Аренда торгового помещения, 220 м², этаж 1.

Лямбери, ул. 40 лет победы, 22а Этаж: 1 Площадь: 220 м² Комнат: 1

сегодня в 03:54 15 Агентство

Просмотрено

https://mordoviya.move.ru/arenda_kommercheskoy_nedvizhimosti/?page=3&square_min=2008



[Сдается офис, 400 м², Ромоданово, ул. Ленина, 155](#)

84 000 ₽ в месяц

Сдается офис, 400 м², этаж 1.

Ромодановский р-п Ромоданово Этаж: 1 Площадь: 400 м² Комнат: 1

сегодня в 03:50 33 Агентство

Просмотрено

https://mordoviya.move.ru/arenda_kommercheskoy_nedvizhimosti/?page=3&square_min=200&lin



[Сдам помещение свободного назначения, 400 м², Комсомольский](#)

60 000 ₽ в месяц

Объявление о сдаче помещения свободного назначения, 400 м², этаж 1.

Чамзинский р-п Комсомольский Этаж: 1 Площадь: 400 м² Комнат: 1

сегодня в 03:49 28 Собственник

https://mordoviya.move.ru/arenda_kommercheskoy_nedvizhimosti/?page=4&square_min=200&lin



[Сдаем помещение свободного назначения, 350 м², Ромоданово, ул. Полежаева, 43](#)

35 000 ₽ в месяц

Сдаем помещение свободного назначения, 350 м², этаж 1.

Ромодановский р-п Ромоданово Этаж: 1 Площадь: 350 м² Комнат: 1

вчера в 03:56 23 Собственник

Стоимость аренды 1 кв.м. помещений находится в диапазоне от 100 до 350 руб. в месяц с, средняя стоимость аренды составляет за 1 кв.м. 204 руб.

Дополнительная информация, не указанная в объявлениях, получена в результате интервьюирования собственников (представителей собственников), например состояние объекта, сведения о включении НДС в цену предложений.

Рынок земли - особая экономическая структура национального хозяйства. Его организация и эффективное функционирование должны основываться на нормативно-правовой базе, регулирующей отношения, возникающие на земельном рынке.

Основные ценообразующие факторы для земельных участков: фактор масштаба, местоположение, уровень благоустройства. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пере-

счете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособности спроса на объекты меньшего масштаба. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для земли под жилищное строительство – здесь особое внимание уделяется транспортной развязке, наличию коммуникаций

На земельном рынке Мордовии в 2020-2021 годах сохранялась тенденции роста деловой активности, расположенные в непосредственной близости к объектам недвижимости земельные участки являются наиболее привлекательными. Общее состояние земельного рынка Республике Мордовия можно характеризовать как вялотекущее, в некоторых районах с незначительным ростом.

Оценщиком были проанализированы следующие источники: газеты «Из рук в руки» г. Саранск, сайт <https://mordoviya.afy.ru>, <https://mordoviya.move.ru>, <https://www.domofond.ru>, <https://zem.mirkvartir.ru>, <https://www.avito.ru>, <https://agroserver.ru> Были найдены предложения на продажу земельные участки.

Анализ рынка продажи земельных участков с/х назначения, в районах Республики Мордовия.

Таблица 22 Земельные участки с/х назначения площадью свыше 100 га

[illegible]

	1 га, руб	
22	Среднее значение за 1 га, руб	11987,86

Таблица 23 Земельные участки с/х назначения площадью менее 100 га

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
1	Назначение	земельный участок	земельные участки	земельный участок	земельные участки	земельные участки	земельные участки	земельные участки
2	Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для ведения сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для ведения сельскохозяйственного производства	Для ведения сельскохозяйственного производства	Для ведения сельскохозяйственного производства	Для ведения сельскохозяйственного производства
3	категория	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
4	Кадастровый №	13:04:0312003:54	13:16:0407006:326	13:15:0112001:106, 13:15:0112001:107, 13:15:0112001:109	13:15:0314013:308	13:04:0101006:85	13:18:0226003:304	13:13:0201007:355
5	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
6	Время прод./предл.	28.10.2021г.	21.10.2021г.	14.04.2021г.	30.10.2021г.	20.10.2021г.	26.10.2021г.	17.04.2021г.
7	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
8	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
9	Адрес	Республика Мордовия, Большеберезниковский район, Старонайманское сельское поселение, западная часть кадастрового квартала 13:04:0312003	Республика Мордовия, Ромодановский район, Кочуновское сельское поселение	Республика Мордовия, Лямбирский район, с. Пензятка, СПК "Пензятский"	Республика Мордовия, Лямбирский район, Саловское сельское поселение	Республика Мордовия, Большеберезниковский район, с. Большие Березники, ул. Иванова, дом №1, слева от автодороги Большие Березники - Дубенки	Республика Мордовия, Старошайговский район, Шуварское сельское поселение	Республика Мордовия, Кочкуровский район, д. Внуковка, ул. Центральная
10	Привлекательность местоположен.	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
11	Транспортная доступность	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
12	Площадь общая, кв.м	58700	337200	217037	64700	112800	336000	204000
13	Коммуникации	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
14	Инженерно-геологические условия	ровный участок	ровный участок	ровный участок	ровный участок	ровный участок	ровный участок	ровный участок
15	Постройки	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
16	Цена предложения, руб.	170 000	600 000	1 400 000	250 000	490 000	1 000 000	910 000
17	Цена предложения за 1 кв.м, руб.	2,8961	1,7794	6,4505	3,8640	4,3440	2,9762	4,4608
18	Источник информации	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bolshie_berezniki-3464372656	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-romodanovo-3522406547	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_217_ga_snt_dnp_2086210527	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-lyambir-1335503240	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-saransk-124351391	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-staroe_shaygov-4255995326	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-yalga-1879768777
19	Контактный телефон	89587155939	89876802787	89271778112	89271782999	89272768835	89603323490	89063781178
20	Минимальное значение за 1 кв.м, руб	1,7794						
21	Максимальное значение за 1 кв.м, руб	6,4505						
22	Среднее значение за 1 кв.м, руб	3,8244						

Рынок хлебопекарных печей

Хлебопекарные печи – это высокотехнологичное оборудование, предназначенное для выпекания изделий из теста. Современные печи обеспечивают высокое качество и равномерность выпечки хлебобулочных изделий. Все они оснащены большим количеством контрольно-измерительных приборов, которые позволяют автоматизировать работу печи в значительной степени.

Сегодня хлебопекарное оборудование представлено большим ассортиментом печей. Выбор хлебопекарной печи зависит, в первую очередь, от вида выпекаемых изделий. Для этого стоит разобратся в классификации печей, которые существуют на рынке хлебопекарного оборудования.

Хлебопекарные печи по виду конструкции делятся следующие виды:

Конвекционные печи. В таких печах воздух распределяется равномерно по всей площади камеры при помощи циркуляционного вентилятора. В них также действует система пароувлажнения, а пекарная камера освещается световыми приборами. Такие печи позволяют контролировать процесс выпечки визуально, так как их дверцы изготовлены из двойного стекла.

Конвекционные печи достаточно компактны и просты в использовании, поэтому отлично подходят для небольших производственных предприятий. В конвекционных печах можно выпекать изделия из замороженного теста, батоны, отдельные виды кондитерских изделий.

Подовые печи обычно состоят из нескольких ярусов (от 1-го до 4-х). В под такой печи загружаются противни определённого размера. Если под керамический, то выпекать изделия из теста можно непосредственно на его поверхности, без использования противня.

В некоторых подовых печах применяют масло в качестве промежуточного теплоносителя (циклотермические подовые печи).

Ротационные печи. Ротационные печи оснащены электронной программируемой панелью управления. В них горячий воздух от ТЭНов сдувается вентиляторами. В пекарную камеру можно загружать одну или несколько стеллажных тележек, которые держатся на платформенном или крючковом креплении. В процессе выпечки стеллажная тележка постоянно вращается, то есть совершает ротацию.

Отдельные виды ротационных печей оснащены встроенным парогенератором, обеспечивающим непрерывную подачу пара в камеру в процессе выпечки. Это позволяет добиться глянцевої поверхности выпекаемых изделий.

Комбинированные печи объединяют в себе подовую печь и конвекционную, поэтому в ней можно выпекать и кондитерские, и хлебобулочные изделия. Такие печи оснащены расстоечной камерой.

Комбинированные печи идеально подойдут для пекарни, в ассортимент которой входят кондитерские и хлебобулочные изделия собственного производства.

Туннельные печи используются на достаточно крупных производствах, так как предназначены для непрерывной выпечки всех видов изделий из теста. Хлебобулочные изделия укладываются на металлические пластины, при этом за счёт изменения скорости движения пластин регулируется время выпечки.

По виду энергоносителей, используемых в печах, хлебопекарное оборудование можно разделить на два вида: топливное и электрическое.

Производительность пекарни определяется возможностями хлебопекарного оборудования – это и скорость выпечки, и количество возможного использования противней в печи и многое другое. Выбирать необходимое оборудование следует исходя из ассортимента продукции и планируемого объёма производства. В настоящее время большее предпочтение отдаётся ротационным печам, позволяющим выпекать любые виды хлебобулочных и кондитерских изделий.

Таблица 24 Анализ цен предложений хлебопекарных печей РОТОР-АГРО 202Г

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9
	печь РОТОР-АГРО	печь РОТОР-АГРО	печь РОТОР-АГРО	печь РОТОР-АГРО	печь РОТОР-АГРО	печь РОТОР-АГРО	печь РОТОР-АГРО	печь РОТОР-АГРО	печь РОТОР-АГРО
модель	202Г	202Г	202Г	202Г	202Г	202Г	202Г	202Г	202Г
Год ввода	2010	2010	2010	б/у	б/у	б/у	2008	2017	б/у
срок службы, лет	11	11	11	-	-	-	13	4	-
Цена предложения, руб	590000	500000	499000	500000	600000	300000	250000	690000	500000
Дата предложения	25.05.2021г	15.05.2021г	29.04.2021г.	11.03.2021г.	19.05.2021г.	07.09.2021г.	16.06.2021г	16.02.2021г.	04.04.2021г.
Источники информации	https://ruads.org/	https://ruads.org/	https://ruads.org/	https://ruads.org/	https://ruads.org/	https://ruads.org/	https://ruads.org/	https://ruads.org/	https://ruads.org/
Контактный телефон	89182030111	89964039740	89281086046	89885415266	89885415266	89024660606	89297707742	88452332783	89826141718
Минимальная стоимость, руб.	250000								
Максимальная стоимость, руб.	690000								
Средняя стоимость, руб.	492111								

Анализ рынка аренды земельных участков с/х назначения в районах Республики Мордовия

Проанализировав рынок предложения по аренде земельных участков в районе расположения объекта оценки, земельные участки сельскохозяйственного назначения, сопоставимые с объектом оценки по основным ценнообразующим факторам: функциональное назначение, площадь, расположение, транспортная доступность, отсутствуют. Рынок аренды свободных участков земель сельскохозяйственного назначения в Рузаевском районе, как и по Республике Мордовия, не развит.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

При этом подразумевается наличие у аналогов неких «средних» критериев: «среднее» поведение продавца, наличие всех коммуникаций и т.д.

В расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Проанализировав рынок предложения по продаже нежилых помещений и земельных участков в районе расположения объекта оценки, Оценщик выбрал аналоги, самые схожие по своим характеристикам с оцениваемыми объектами, а именно с учетом следующих ценообразующих факторов, наиболее сильно влияющих на итоговую рыночную стоимость: местонахождение, функциональное назначение, наличия коммуникаций, площадь. Объект оценки и отобранные объекты-аналоги относятся к одному сегменту рынка и сопоставимы по основным ценообразующим факторам.

Проанализировав рынок предложения по продаже хлебопекарных печей, Оценщик выбрал аналоги, самые схожие по своим характеристикам с оцениваемым объектом, а именно с учетом следующих ценообразующих факторов, наиболее сильно влияющих на итоговую рыночную стоимость: функциональное назначение, модель, техническое состояние, год выпуска. Объект оценки и отобранные объекты-аналоги относятся к одному сегменту рынка и сопоставимы по основным ценообразующим факторам.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Введение санкций против нашей страны, запрета на приобретение заграничных ценных бумаг крупными отечественными инвесторами.

Отсутствие стабильного роста доходов потенциальных покупателей, невозможность оплачивать обременительные платежи по ипотеке.

Изменение курсов валют, проблемы с валютной ипотекой в пересчете на рубли, рост процентной ставки, ужесточение требований по ипотеке к заемщикам.

Ограниченный срок программы по выдаче ипотечных кредитов с государственной поддержкой.

По мнению специалистов, в следующем году не стоит ожидать резкого прироста рынка недвижимости.

Не дает возможность прогнозировать уровень цен на недвижимость и оборудование.

Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость.

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости.

Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов и методов оценки или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.

В соответствии со стандартами «Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства».

Базой оценки является рыночная стоимость.

При определении стоимости объектов недвижимого имущества в соответствии с требованиями Стандартов, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, используют три основных подхода.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

1. Проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
2. Определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.). Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;
3. Выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
4. Формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
5. Анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
6. Рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
7. Определяет значение стоимости (или иной расчетной величины) для объекта оценки исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения, анализируются, в том числе:

- Состав передаваемых прав на объект;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- Период между датами сделок (предложений) и оценки;
- Характеристики месторасположения объекта;
- Физические характеристики объекта;
- Экономические характеристики использования объекта;
- Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Рыночная стоимость объекта оценки, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;

общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;

объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;

объектов недвижимости для целей страхования.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

Определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);

Исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

Определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;

Преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может оцениваться:

1. Методом прямой капитализации;
2. Методом капитализации по ставке отдачи {методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели}.

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, технику инвестиционной группы и др.)

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- доход и затраты должны определяться на одном базисе;

- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценке стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует, или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

о расходы, относящиеся к бизнесу, осуществляемому на объекте недвижимости; о бухгалтерская амортизация; о подоходные налоги владельца;

о Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

о метод мониторинга рыночных данных, о метод сравнения альтернативных инвестиций;

о метод кумулятивного построения. ,

Метод определения ставки дисконтирования (капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение итогового значения рыночной стоимости объекта.

Каждый из трех подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов.

Итоговое значение стоимости недвижимого имущества устанавливается в процессе согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта, полученных при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

При применении в рамках одного подхода нескольких расчетных методов должно быть обосновано и получено одно результирующее значение стоимости в рамках данного подхода. Взвешивание результатов, полученных несколькими методами одного подхода, не считается корректным за исключением случаев, когда невозможно выделить метод, заслуживающий большего доверия.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости объекта оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка.

Значительное расхождение результатов, полученных в каждом из подходов к оценке, должно сопровождаться анализом возможных причин этого расхождения. В общем случае, если результат одного из подходов значительно отличается от других (например, более чем вдвое) и не находится причин, вызвавших такое расхождение, от использования результата этого подхода корректнее отказаться, нежели включать его в дальнейшие расчеты.

Вывод о применимости описанных подходов для целей настоящей оценки.

Руководствуясь п.20 Федеральных стандартов оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" - Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода», оценщик пришел к выводу, что в данном случае, с учетом

имеющейся информации, для оценки рыночной стоимости объекта оценки будут использованы: затратный и сравнительный подходы.

Поскольку на рынке существует некоторое количество предложений о продаже аналогичных объектов недвижимости, то для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта оценщик считает возможным применение методов сравнительного подхода. В рамках настоящего Отчета сравнительный подход реализуется *методом сравнительного анализа продаж*.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем. В рамках доходного подхода рыночная стоимость объекта недвижимости определяется путем капитализации или дисконтирования дохода, приносимого данным объектом собственнику. Помещение может приносить доход собственнику при сдаче данного объекта в аренду. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21).

Оценщик отказался от применения доходного подхода по следующим причинам:

1. Данный подход **нельзя пользоваться в условиях кризиса**, так как подразумевается изначально, что прибыль будет поступать равномерно и постоянно в течение всего временного отрезка. А кризис экономики может нарушить данные платежи, повлияв тем самым на доход, приносимый объектом в будущем.

2. Также данный подход **не сможет быть применен в условиях нехватки информации**. Вся суть его сводится к аналитике процессов, происходящих на рынке, и выводов из них о получении будущей прибыли, если оценщик не может получить ту или иную информацию или ее просто нет, то этот метод применен быть не может по причине невозможности произведения расчетов. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, Часть IV. п. 23). Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Затратный подход для земельного участка и административного здания не применяется. Для оборудования *затратный подход реализован методом сравнительной единицы*.

Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки. (ст. 11 закона 135-ФЗ)

Отсутствуют

Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки (ст. 11 закона 135-ФЗ)

Отсутствуют

Расчет рыночной стоимости административного здания и земельного участка сравнительным подходом

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода сравнивается объект оценки с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Расчет величины рыночной стоимости при применении сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации, имеющей отношение к процессу оценки.
2. Выбор единиц сравнения
3. Корректировка единиц сравнения по элементам сравнения с целью корректировки продажных цен объектов сравнения на отличия от объекта оценки.
4. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике принято выделять пять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1. Право собственности на недвижимость.
2. Условия финансирования.
3. Условия и время продажи
4. Месторасположение объекта
5. Физические характеристики

Математическую модель оценки недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где k – количество аналогов,

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки: $(\sum_{i=1}^k W_i = 1)$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta c_{ij}$$

где C_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

Δc_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене имущества, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Обзор доступных Оценщику источников информации для поиска возможных объектов аналогов и обоснование выбора источников информации.

Оценщик произвел обзор доступных источников информации для поиска возможных объектов аналогов и обоснование выбора источников информации и пришел к выводу, что основными источниками информации является сайт: <https://www.domofond.ru>, <https://ruads.org/>, <https://mordoviya.move.ru>. На данных сайтах размещено необходимое количество потенциальных аналогов на дату оценки.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика и адрес расположения аналога, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки.

В результате проведенного анализа выбраны предложения¹⁴ по продаже, которые расценены, как достаточно показательные для определения стоимости объекта оценки. В качестве аналогов во всех случаях выбирались офисно-торговые помещения и земельные участки для сельскохозяйственного производства по причине того, что именно они наиболее максимально приближены по своим характеристикам к объекту оценки.

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу.

Выбор элементов и единиц сравнения

К элементам сравнения при оценке относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Поэтому в практической работе оценщик должен руководствоваться принципом достаточности.

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, износ, время и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

Таким образом, в целом ряде случаев приходится идти на ряд приближений, считая те или иные элементы сравнения фиксированными, т.е. имеющими в рамках данной оценки, с учетом собранных сведений об объекте и аналогах, общие качественные характеристики.

В этом случае Оценщик отказывается от использования таких единиц сравнения, поскольку выбранные аналоги достаточно точно соответствуют объекту оценки, и шкала корректировок не используется и не создается.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются: месторасположение и окружение, целевое назначение, физические характеристики (износ, материал, площадь и др.), транспортная доступность, инфраструктура.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами.

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади объекта недвижимости. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже объектов недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

В используемых оценщиками изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены: Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2. Оценка бизнеса: Учебник/ Под редакцией заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н., проф. А.Г. Грязновой, д.э.н., проф.

¹⁴ Копии интернет-объявлений (скриншоты) представлены в Приложении к настоящему Отчету.

М.А.Федотовой. – М.:Финансы и статистика, 2001–512 с. ISBN 5-279-02013-3. Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997. — 480 с. — ISBN 5-7749-0045-2. Толковый словарь (Глоссарий) по оценке стоимости имущества на русском языке (целиком вошли те глоссарии, которые содержатся в Международных стандартах оценки (МСО 2003) и в Европейских стандартах оценки (ЕСО 2003)). Г.И. Микерин, Н.В. Павлов, 2004 <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=191&Id=1439> ССО РОО 3-01-2005. Методическое руководство по оценке №1 (МР-1). Оценка стоимости недвижимого имущества.

Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно основная площадь, подсобная площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что не оправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Были проанализированы предложения на продажу аналогичных объекта недвижимости и выбраны наиболее равнозначные аналоги, предлагаемые на продажу в районах Республики Мордовия.

Расчет права аренды земельного участка

Таблица 25. Описание объектов-аналогов и внесение корректировок в цены объектов – аналогов

№ п/п	Элементы сравнения	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование	земельный участок с кад.№13:07:0104004:151	земельный участок с кад.№ 13:04:0312003:54	земельный участок с кад.№13:15:0314013:308	земельный участок с кад.№13:13:0201007:355
2	ВРИ	для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для ведения сельскохозяйственного производства	Для ведения сельскохозяйственного производства
3	Категория	Земли населённых пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
4	Условия прод./предл.	сделка	предложение	предложение	предложение
5	Время прод./предл.	31.12.2021г.	28.10.2021г.	30.10.2021г.	17.04.2021г.
6	Имущественные права	аренда на 49 лет	собственность	собственность	собственность
7	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
8	Адрес	Республика Мордовия, Ельниковский район, с.Ельники, ул.Толстого, д.6	Республика Мордовия, Большеберезниковский район, Старонайманское сельское поселение, западная часть кадастрового квартала 13:04:0312003	Республика Мордовия, Лямбирский район, Саловское сельское поселение	Республика Мордовия, Кочкуровский район, д. Внуковка, ул. Центральная
9	Привлекательность местоположен.	граничит с населенным пунктом	расстояние до н.п. от 1 до 10 км	расстояние до н.п. от 1 до 10 км	расстояние до н.п. от 1 до 10 км
10	Транспортная доступность	рядом с а/м	рядом с а/м	расстояние до магистрали от 500 м	расстояние до магистрали от 500 м
11	Площадь общая, кв.м.	59 540,0	58700	64700	204000
12	Коммуникации	проходят по участку	по границе	по границе	по границе
13	Постройки	условно свободный	нет	нет	нет
14	Цена предложения, руб.		170 000	250 000	910 000
15	Цена предложения за 1 кв.м., руб.		2,8961	3,8640	4,4608
16	Источник информации		https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bolshie_berezniki-3464372656	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-lyambir-1335503240	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-yalga-1879768777
17	Контактный телефон		89587155939	89271782999	89063781178

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Определения поправок и порядок их внесения

В данном случае поправки вносились последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем - по зависимому фактору.

Описание корректировок

Цена предложения (торг).

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости и информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, данная корректировка необходима в связи с тем, что реальные сделки купли-продажи объектов недвижимости отличаются от цен предложения. Цены оферты, как правило, изначально завышены на торг. Кроме того, в данную цену могут быть заложены комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев цена оферты и цена сделки могут совпадать. Средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 10 до 25% от цены предложения, а также по результатам проведенных исследований, опубликованных в сборнике корректировок. Сегмент «Земельные участки» от 01.01.2017г. (http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf), конкретное значение принято на уровне 18% наиболее типичное значение корректировки на торг.

Таблица 26. Корректировка на торг

Таблица 1. Упорядочивание для объектов различных видов

Вид объекта	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
ВРИ 3,9,13	17,5	5	30
ВРИ 5,6,7,8,17	12,5	5	20
ВРИ 1	12	5	20
ВРИ 2,4	10	3	20
Земли с/х (луга, пастбища и т.д.)	22,5	15	30
Земли с/х-производства, переработки	20	12	30
Земли с/х под дачи, ИЖС	15	10	20
Земли с/х с коммерческим потенциалом	18	10	25

Корректировка на время предложения/продажи:

Корректировка учитывает разрыв во времени оценки и даты публикации информации о цене аналогов. За рассматриваемый период изменения цен на рынке недвижимости не произошло, корректировка не требуется.

Корректировка на имущественные права

Наличие полного права собственности на объект недвижимости позволяет его владельцу распоряжаться объектом по своему усмотрению, не выходя за рамки законодательства, в таком случае стоимость объекта будет максимальной.

На основании сборника корректировок. Сегмент «Земельные участки» от 01.01.2017г.

(http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf)

Таблица 20. Шкала корректировок на передаваемые права на земельный участок

Вид объекта	До 3 лет*	До 10 лет	До 25 лет	До 49 лет	Более 49 лет	собственность
ВРИ 3,9,13	0,70	0,86	0,89	0,92	0,96	1,00
ВРИ 5,6,7,17	0,70	0,87	0,89	0,91	0,96	1,00
ВРИ 1	0,80	0,87	0,89	0,91	0,99	1,00
ВРИ 2,4	0,80	0,85	0,87	0,95	0,97	1,00
Земли с/х с возможностью возведения ОКС/без возможности возведения ОКС	0,70/0,30	0,75/0,50	0,80	0,85	0,95	1,00

Таблица 27

Корректировки	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Имущественные права	аренда на 49 лет	собственность	собственность	собственность
Корректировка на имущественные права (коэф)		0,85	0,85	0,85

Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. Таким образом, корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.). У

оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования; предполагаются типичные рыночные. Таким образом, цены аналогов не требуют корректировки по данному фактору.

Корректировка на местоположение

Общее местоположение земельных участков определяется их расположением по отношению к общей инфраструктуре территории, то есть близостью к крупным населенным пунктам, крупным торговым, промышленным и культурным центрам, основным транспортным магистралям.

На основании сборника корректировок. Сегмент «Земельные участки» от 01.01.2017г.

(http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf)

Граничит с н.п.	Удаленность до н.п. менее 1 км	Расстояние до н.п. от 1 до 10 км	Расстояние до н.п. свыше 10 км
1,12	1,05	1,00	0,91

Таблица 28

Корректировки	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	граничит с населенным пунктом	расстояние до н.п. от 1 до 10 км	расстояние до н.п. от 1 до 10 км	расстояние до н.п. от 1 до 10 км
Корректировка на местоположение (коэф.)		1,08/0,91=1,12	1,08/0,91=1,12	1,08/0,91=1,12

Корректировка на транспортную доступность:

На основании сборника корректировок. Сегмент «Земельные участки» от 01.01.2017г.

(http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf)

Таблица 29

Корректировки	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Транспортная доступность	рядом с а/м	рядом с а/м	расстояние до магистрали от 500 м	расстояние до магистрали от 500 м
Корректировка на местоположение (коэф.)		1,00	1,11	1,11

Корректировка на площадь

Если сравнивать стоимость одного кв.м. в участках разной площади, то чаще всего работает правило: чем меньше площадь участка, тем выше стоимость кв.м. Это связано с тем, что меньшие участки более ликвидны, их проще и быстрее продать.

На основании сборника корректировок. Сегмент «Земельные участки» от 01.01.2017г.

(http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf)

Таблица 45. Матрица корректировок фактора масштаба для земель сельскохозяйственного назначения

Объект оценки	До 1 Га	1-10 Га	10-100 Га	100-500 Га	500-1 000 Га	1 000-1 500 Га	Свыше 1 500 Га
Объект-аналог							
До 1 Га	1,00	0,95	0,92	0,85	0,90	0,87	0,65
1-10 Га	1,05	1,00	0,97	0,90	0,95	0,92	0,70
10-100 Га	1,09	1,03	1,00	0,93	0,98	0,95	0,73
100-500 Га	1,18	1,11	1,08	1,00	1,05	1,02	0,80
500-1 000 Га	1,11	1,05	1,02	0,95	1,00	0,97	0,75
1 000-1 500 Га	1,15	1,09	0,95	0,98	1,03	1,00	0,78
Свыше 1 500 Га	1,54	1,43	1,37	1,25	1,33	1,28	1,00

Таблица 30

Корректировки	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь общая, кв.м.	59 540	58 700	64 700	204 000
Корректировка на площадь, (коэф.)		1,00	1,00	1,03

Инженерно-геологические условия (рельеф)

Форма рельефа – искажение поверхности земельного участка от горизонтальной плоскости. Участок может иметь рельеф, форму которого можно исправить для целей будущего строительства, либо невозможную к исправлению форму рельефа или требующую существенных затрат на исправление. Стоимость таких участков значительно отличается от ровной формы участка (близкой к горизонтальной)

Аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на ВРИ

Вид разрешенного использования - это главный параметр, определяющий возможные способы использования земельного участка и объектов капитального строительства.

Аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на категорию земли

Категория земли принципиально определяет ее возможное использование, следовательно, определяет место участка на рынке и круг сравнимых объектов.

На основании сборника корректировок. Сегмент «Земельные участки» от 01.01.2017г.

(http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf)

Таблица 12. Матрица корректировок на категорию земель участков со схожим местоположением

Объект-аналог	Объект оценки	Прочие категории	Земли пром-ти, спец. назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов
Прочие категории		1,00	2,60	3,00	4,00
Земли сельскохозяйственного назначения		0,38	1,00	1,15	1,54
Земли пром-ти, спец. назначения		0,33	0,87	1,00	1,33
Земли населенных пунктов		0,25	0,65	0,75	1,00

Таблица 31

Корректировки	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Категория	Земли населённых пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка на категорию, (коэф.)		1,54	1,54	1,54

Корректировка на постройки

Аналоги не застроенные земельные участки, корректировка не требуется.

Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right) \times 100 \%$$

D – удельный вес, %

Q – всего корректировок

q – количество корректировок по данному аналогу

n – количество аналогов

Таблица 32. Внесение корректировок

№ п/п	Корректировки	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена предложения за 1 кв.м., руб.		2,8961	3,8640	4,4608
2	Перевод цены предложения в цену сделки, %		-18,0	-18,0	-18,0
3	Скорректированная цена, 1 кв.м.. (01+(02/100)), руб.		2,3748	3,1685	3,6578
	Время прод./предл.	31.12.2021г.	28.10.2021г.	05.11.2021г.	17.04.2021г.
4	Корректировка на время прод./предл., (коэф.)		1,00	1,00	1,00
5	Скорректированная цена, 1 кв.м. (03х04), руб.		2,3748	3,1685	3,6578
	Имущественные права	аренда на 49 лет	собственность	собственность	собственность
6	Корректировка на имущественные права (коэф)		0,85	0,85	0,85
7	Скорректированная цена, 1 кв.м. (05х06), руб.		2,0186	2,6932	3,1092
	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
8	Корректировка на условия финансирования		0,0	0,0	0,0
9	Скорректированная цена, 1 кв.м. (07+08), руб.		2,0186	2,6932	3,1092
	Местоположение	граничит с населенным пунктом	расстояние до н.п. от 1 до 10 км	расстояние до н.п. от 1 до 10 км	расстояние до н.п. от 1 до 10 км
10	Корректировка на местоположение (коэф.)		1,12	1,12	1,12
11	Скорректированная цена, 1 кв.м. (09х10), руб.		2,2608	3,0164	3,4823
	Транспортная доступность	рядом с а/м	рядом с а/м	расстояние до магистрали от 500 м	расстояние до магистрали от 500 м
12	Корректировка на местоположение (коэф.)		1,00	1,11	1,11
13	Скорректированная цена, 1 кв.м. (11х12), руб.		2,2608	3,3339	3,8488
	Площадь общая, кв.м.	59 540	58 700	64 700	204 000
14	Корректировка на площадь, (коэф.)		1,00	1,00	1,03
15	Скорректированная цена, 1 кв.м. (13х14), руб.		2,2608	3,3339	3,9643
	Инженерно-геологические условия (рельеф)	ровный	ровный	ровный	ровный
16	Корректировка на рельеф, %		0,0	0,0	0,0
17	Скорректированная цена, 1 кв.м. (15+(16/100)), руб.		2,2608	3,3339	3,9643
	ВРИ	для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для ведения сельскохозяйственного производства	Для ведения сельскохозяйственного производства
18	Корректировка на назначение, (коэф.)		1,00	1,00	1,00
19	Скорректированная цена, 1 кв.м. (17х18), руб.		2,2608	3,3339	3,9643
	Категория	Земли населённых пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
20	Корректировка на категорию, (коэф.)		1,54	1,54	1,54
21	Скорректированная цена, 1 кв.м. (19х20), руб.		3,4816	5,1342	6,1050
	Постройки	условно свободный	нет	нет	нет
22	Корректировка на постройки, %		0,0	0,0	0,0
23	Скорректированная цена, 1 кв.м. (21+(22/100)), руб.		3,4816	5,1342	6,1050
24	Коэффициент вариации		27,03%		
25	Количество корректировок		4	5	6
26	Весовой коэффициент, присвоенный аналогу		0,3667	0,3333	0,3000
27	Взвешенная стоимость, руб.		1,2766	1,7114	1,8315
28	Согласованная стоимость 1 кв.м., руб.		4,8195		
29	Стоимость земли округленно, руб.	287000			

Рыночная стоимость права аренды земельного участка с кад.№ 13:07:0104004:151 площадью 59540 кв.м., расположенного по адресу: Республика Мордовия, Ельниковский район, с.Ельники, ул.Толстого, д.6 на дату оценки с учетом округлений составляет по сравнительному подходу: 287000 (Двести восемьдесят семь тысяч) рублей.

Аналоги

https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-bolshie_berezhno-3464372656 67% ☆

170 000 Р
В среднем за 1.469 Р/га (нес)

Земли сельскохозяйственного назначения, 587 соток
Республика Мордовия, Большеберезниковский район, Большие Березники, Мордовия

В избранное
Получить подробное описание

Выбрать оптимальную программу



Секстанс

Ремизит объявления: 7 лет 11 мес.
-Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 8 месяцев: 1

3 500 115 000 00

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не спешите, не пропустите, если не уверены в надежности продавца или покупателя

Написать владельцу объявлений

1 из 2



Связаться с владельцем 3 500 115 000 00

Земли сельскохозяйственного назначения, 587 соток

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения, площадью 5 соток, на электричестве по границе участка.
С двух сторон участка дороги, что обеспечивает хороший доступ.
Рядом река, лес, тропинка к водным местам.
Подходит для строительства коттеджного поселка.

Информация о предложении

Тип: Участок
Расстояние от центра: 10 км
Площадь: 587 соток
Цена: 170 000 Р
Цена за сотку: 290 Р
Тип объекта: Земля СНТ
Дата публикации объявления: 1/8/2021
Дата обновления объявления: 29/10/2021

Номер и название: 3464372656

Расположение

Республика Мордовия, Большеберезниковский район, Большие Березники, Мордовия

● Это предложение ● Похожие предложения



250 000 Р

В ипотеку за 2 100 Р/мес

Выбрать ипотечную
программу

Земля сельхозназначения, 650 соток
Республика Мордовия, Лямбирский район, Лямбировское

В избранное

Получить последние объявления

Публичная кадастровая карта России



Фото лица

Размещает объявления: 10 лет 4 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 2

Всего за 3 недели: 2

+79271792999

Посмотреть владения объявлений



Связаться с владельцем

+79271792999

Земли сельхозназначения, 650 соток

Земля с/х назначения 6,5 Га. Продаётся. Кадастровый номер 13 18 0514013 308
Желательно звонить, писать на WhatsApp

Информация о предложении

Тип: Участок

Номер в каталоге: 1335503240

Расстояние от центра: 30 км

Площадь: 650 соток

Цена: 250 000 Р

Цена за сотку: 385 Р

Тип объекта: Земля СНТ

Дата публикации объявления: 3/5/2019

Дата обновления объявления: 30/10/2021

Расположение

Республика Мордовия, Лямбирский район, Лямбировское

● Это предложение ● Позиция предложения



910 000 Р

В ипотеку за 7 845 РУБ./мес.

% Выбрать ипотечную программу

Земли сельхозназначения, 2400 соток

Республика Мордовия, Кочкуровский район, село Булаково, Ялга, Мордовия

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления

Информация о предложении

Тип: Участок

Номер в каталоге: 1879768777

Расстояние от центра: 11 км

Площадь: 2400 соток

Цена: 910 000 Р

Цена за сотку: 379 Р

Тип объекта: Земли СХН

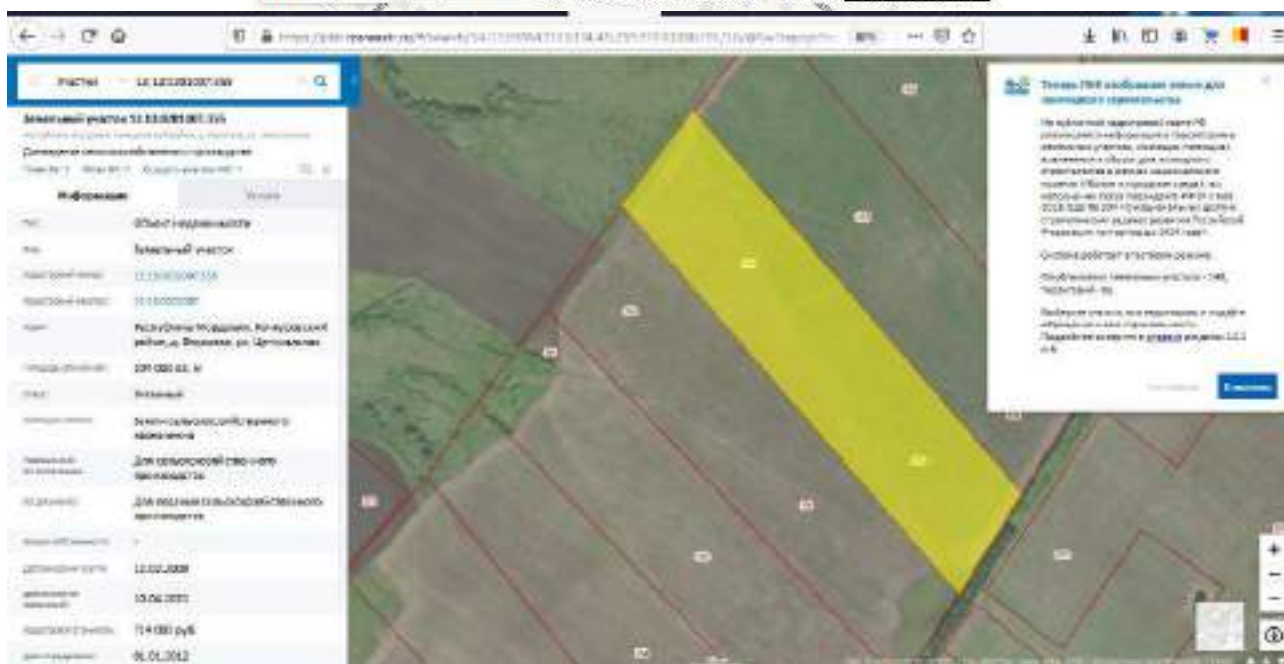
Дата публикации объявления: 5/10/2019

Дата обновления объявления: 17/4/2021

Расположение

Республика Мордовия, Кочкуровский район, село Булаково, Ялга, Мордовия

● Это предложение ● Похожие предложения



Из представленных сопоставимых продаж нами были отобраны аналоги, аналогичные объектам оценки.

Расчет рыночной стоимости административного здания

Таблица 33. Описание объектов-аналогов

№ п/п	Элементы сравнения	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Назначение	Нежилое здание	Здание свободного назначения с кад. №13:16:0101016:728	Нежилое здание с кадастровым №13:01:0132015:182	Нежилое здание с кадастровым №13:13:0104001:5113	Нежилое здание
2	Условия прод./предл.	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение
3	Время прод./предл.	31.12.2021г.	27.09.2021г.	18.10.2021г.	30.11.2021г.	07.09.2021г.
4	Права собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
5	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
6	Адрес	Республика Мордовия, Ельниковский район, с.Ельники, ул.Толстого, д.6	Республика Мордовия, Ромодановский р-н, пос. городского типа Ромоданово, ул. Кирова, 13	Республика Мордовия, Ардатовский район, г. Ардатов, пер. Л.Толстого, д. 27а	Республика Мордовия, р-н. Кочкуровский, с. Кочкурово, ул. Советская, д. 10, пом. 1	Республика Мордовия, Чамзинский р-н, пос. городского типа Чамзинка, Почтовая ул., 8
7	Привлекательность местоположен.	районный центр с/х района	районный центр с/х района	районный центр с/х района	районный центр с/х района	райцентр с развитой промышленностью
8	Функциональное назначение	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое
9	Площадь, кв.м.	465,9	619,1	443,6	519,3	577
10	Этаж расположения	1, 2	1, 2	1, 2	1, 2	1, 2
11	Площадь подвала, кв.м.	0,0	0	0	0	0
12	Площадь цокольного этажа, кв.м.	0,0	0	0	0,0	0,0
13	Площадь первого этажа, кв.м.	231,3	311,8	221,8	150,0	377,00
14	Площадь прочих этажей, кв.м.	234,6	307,3	221,8	369,3	200,00
15	Коммуникации	все	все	все	все	все
16	Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
17	Состояние отделки	требуется капитальный ремонт	Эконом (среднее состояние)	Эконом (среднее состояние)	Эконом (среднее состояние)	Эконом (среднее состояние)
18	Земля, кв.м.	условно свободный	собственность, площадью 1371 кв.м., кадастровый номер 13:16:0101016:966, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: магазины	собственность, площадью 1705 кв.м., кадастровый номер 13:01:0132015:47, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения здания.	собственность, площадью 988 кв.м., кадастровый номер 13:13:0104001:1537, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: Для размещения объектов торговли	собственность, площадью 800 кв.м., кадастровый номер 13:22:0114002:134, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения здания комбината бытового обслуживания
19	Цена предложения, руб.		7 700 000	4 105 000	7 500 000	8 500 000
20	Цена предложения за 1 кв.м. , руб.		12437,41	9253,83	14442,52	14731,37
21	Источник информации		https://ruads.org/	https://mordoviya.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_4436_kv_m_mordoviya_ardatovskiy_ardatov_per_lva_tols_togo_27a_6865963658/	https://ruads.org/	https://ruads.org/
22	Контактный телефон		89876950300	89584801346	89375198811	89271864477

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Корректировка на торг

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости и информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, данная корректировка необходима в связи с тем, что реальные сделки по продаже объектов недвижимости отличаются от цен предложения. Цены оферты, как правило, изначально завышены на торг. Кроме того, в данную цену могут быть заложены комиссионные риэлторов. Корректировка на уторгование оценщиком принимается на основании Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», - Н. Новгород, 2021, а так же анализа рынка, средняя корректировка для офисных объектов класса С и ниже составляет -9,6%.

Таблица 34. Поправка на торг, %

5.2. Значения скидок на торг на активном рынке

5.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 104

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	8,8%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%

Корректировка на время продажи/предложения

Корректировка учитывает разрыв во времени оценки и даты публикации информации о цене аналогов.

В данном случае корректировка не требуется, так как аналоги по времени максимально приближены к объекту оценки.

Передаваемые имущественные права.

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Как оцениваемый объект, так и объекты-аналоги, представляют собой помещения, оформленные на праве собственности. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. Таким образом, корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

Условия финансирования сделки.

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что

покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. При нетипичных условиях требуется корректировка. У оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования; предполагаются типичные рыночные. Таким образом, цены аналогов не требуют корректировки по данному фактору.

Корректировка на функциональное назначение

При выборе объектов сравнения следует отказаться от тех, которые после продажи используются не так, как объект сравнения. Поправку вводить нецелесообразно, так как аналоги подбирались среди предложений для аналогичных помещений.

Корректировка на местоположение и транспортная доступность

На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное местоположение. В случае отличия объектов аналогов от объекта оценки вносится корректировка.

Корректировка на местоположение оценщиком принимается на основании Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», - Н. Новгород, 2021.

Таблица 35

Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

Таблица 5

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Таблица 36

Матрицы коэффициентов

Таблица 3

цены		аналог				
объект оценки		I	II	III	IV	V
	I	1,00	1,24	1,38	1,65	2,06
	II	0,80	1,00	1,11	1,33	1,65
	III	0,72	0,90	1,00	1,19	1,49
	IV	0,61	0,75	0,84	1,00	1,25
	V	0,49	0,60	0,67	0,80	1,00

Таблица 37

Корректировки	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Привлекательность местоположен.	районный центр с/х района	районный центр с/х района	районный центр с/х района	районный центр с/х района	райцентр с развитой промышленностью
Код зоны	IV	IV	IV	IV	III
Корректировка на местоположение (коэф.)		1,00	1,00	1,00	0,84

Корректировка на физическое состояние здания

Аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному элементу сравнения, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь:

Корректировка на отличие размера площадей (или корректировка на масштаб, или корректировка на площадь) – учитывает зависимость стоимости аренды объекта оценки (помещения, здания) от общей площади объекта исследования. В общем случае удельная рыночная стоимость аренды большего по площади объекта будет ниже, чем у аналогичного по другим параметрам объекта с меньшей площадью. Согласно данным Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», - Н. Новгород, 2021, уравнение зависимости стоимости 1 кв.м. от площади имеет вид:

$$y = 1,5836x^{-0,129}$$

где y – удельный показатель, x – площадь, кв.м.

Рисунок 2

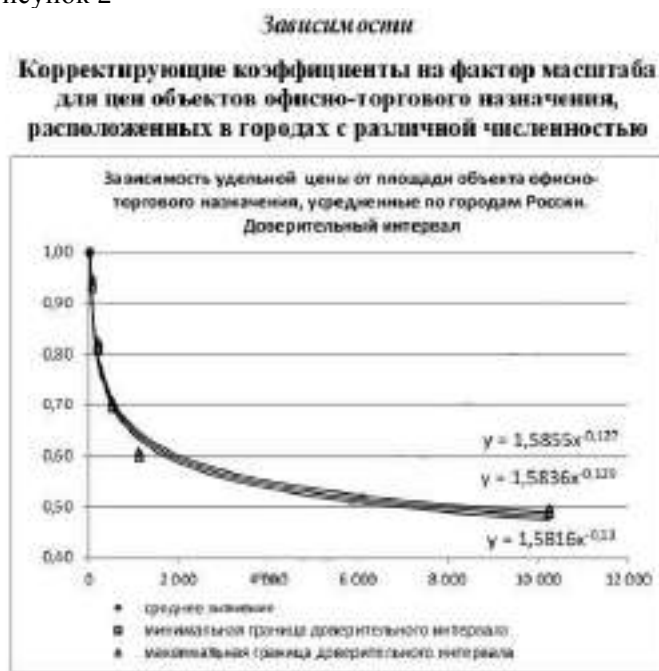


Таблица 38

Корректировки	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв.м.	465,9	619,1	443,6	519,3	577,0
$y = 1,5836x^{-0,129}$	0,7169	0,6910	0,7214	0,7069	0,6974
Корректировка на площадь, (коэф)		1,04	0,99	1,01	1,03

Корректировка на коммуникации:

Аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному элементу сравнения, корректировка не требуется.

Корректировка на этаж расположения

Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от этажа расположения. Наиболее привлекательным считается первый этаж, который обеспечивает удобный доступ для посетителей по сравнению с другими этажами. Цокольные и подвальные этажи имеют меньшую рыночную привлекательность по сравнению с вышерасположенными помещениями. Связано это, прежде всего, с тем, что в подвале, как правило, размещаются вспомогательные и складские помещения. Помещения, расположенные на втором этаже, также отличаются в меньшую сторону.

Корректировка оценщиком принимается на основании Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», - Н. Новгород, 2021.

Таблица 39

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 96

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,21	1,36	1,49
	2 этаж и выше	0,83	1,00	1,13	1,24
	цоколь	0,74	0,89	1,00	1,10
	подвал	0,67	0,74	0,91	1,00

Таблица 40

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	465,90	619,10	443,60	519,30	577,00
в т.ч.						
подвал	0,67	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
цоколь	0,74	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1-ый этаж	1	231,3	311,8	221,8	150,0	377,0
прочие этажи	0,83	234,6	307,3	221,8	369,3	200,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,50	0,50	0,50	0,29	0,65
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,50	0,50	0,50	0,71	0,35
Удельный показатель коэффициента	-	0,92	0,92	0,92	0,88	0,94
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,05	0,98

Корректировка на состояние отделки:

Известно, что одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость недвижимости, является состояние отделки, обусловленное уровнем проведенного ремонта. Объекты с высоким уровнем отделки на рынке недвижимости реализуются по большей стоимости, чем объекты с более низким уровнем отделки, в связи с чем при использовании в расчёте аналогов с отличающимся состоянием внутренних помещений требуется внесение корректировки, равной разнице стоимости ремонта объекта оценки и объекта-аналога

Корректировка оценщиком принимается на основании Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», - Н. Новгород, 2021.

Таблица 41

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

ценные торговые объекты		аналог				
		без отделки (требуется капитальный ремонт)	требуется косметического ремонта	отделка эконом	отделка «стандарт»	отделка «премиум»
объект оценки	без отделки (требуется капитальный ремонт)	1,00	0,88	0,81	0,72	0,85
	требуется косметического ремонта	1,14	1,00	0,92	0,82	0,74
	отделка эконом	1,24	1,09	1,00	0,88	0,81
	отделка «стандарт»	1,39	1,22	1,12	1,00	0,91
	отделка «премиум»	1,53	1,34	1,23	1,10	1,00

Таблица 42

Корректировки	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние отделки	требуется капитальный ремонт	Эконом (среднее состояние)	Эконом (среднее состояние)	Эконом (среднее состояние)	Эконом (среднее состояние)
Корректировка на состояние отделки, (коэф.)		0,81	0,81	0,81	0,81

Корректировка на наличие земельного участка:

Корректировка оценщиком принимается на основании «Справочника оценщика» под редакцией Л.А. Лейфера за 2020 г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 43

Границы расширенного интервала значений доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН

Таблица 54

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	0,80	0,71	0,89
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,78	0,70	0,87
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,81	0,72	0,90
4. Объекты свободного назначения	0,81	0,73	0,89

Таблица 44

Корректировки	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Земля, кв.м.	условно свободный	собственность, площадью 1371 кв.м., кадастровый номер 13:16:0101016:966, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: магазины	собственность, площадью 1705 кв.м., кадастровый номер 13:01:0132015:47, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения здания.	собственность, площадью 988 кв.м., кадастровый номер 13:13:0104001:153 7, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: Для размещения объектов торговли	собственность, площадью 800 кв.м., кадастровый номер 13:22:0114002:134, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения здания комбината бытового обслуживания
Корректировка на наличие земельного участка, (коэф.)		0,78	0,78	0,78	0,78

Определение коэффициентов весомости. Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:



где: D – удельный вес, %

Q – всего корректировок

q – количество корректировок по данному аналогу

n – количество аналогов

Таблица 45. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения

№ п/п	Корректировки	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Цена предложения за 1 кв.м., руб.		12 437,41	9 253,83	14 442,52	14 731,37
	Условия прод./предл.	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение
2	Перевод цены предложения в цену сделки, %		-9,6	-9,6	-9,6	-9,6
3	Скорректированная цена, 1 кв.м. (01+(02/100)), руб.		11 243,42	8 365,46	13 056,04	13 317,16
	Время прод./предл.	31.12.2021г.	27.09.2021г.	18.10.2021г.	30.11.2021г.	07.09.2021г.
4	Корректировка на время прод./предл., (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00
5	Скорректированная цена, 1 кв.м. (03х04), руб.		11 243,42	8 365,46	13 056,04	13 317,16
	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Корректировка на имущественные права, %		0,0	0,0	0,0	0,0
7	Скорректированная цена, 1 кв.м. (05+(06/100)), руб.		11 243,42	8 365,46	13 056,04	13 317,16
	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
8	Корректировка на условия финансирования		0,0	0,0	0,0	0,0
9	Скорректированная цена, 1 кв.м. (07+08), руб.		11 243,42	8 365,46	13 056,04	13 317,16
	Функциональное назначение	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое
10	Корректировка на функциональное назначение, (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00
11	Скорректированная цена, 1 кв.м. (09х10), руб.		11 243,42	8 365,46	13 056,04	13 317,16
	Привлекательность местоположен.	районный центр с/х района	районный центр с/х района	районный центр с/х района	районный центр с/х района	райцентр с развитой промышленностью
	Код зоны	IV	IV	IV	IV	III
12	Корректировка на местоположение (коэф.)		1,00	1,00	1,00	0,84
13	Скорректированная цена, 1 кв.м. (11х12), руб.		11 243,42	8 365,46	13 056,04	11 186,41
	Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
14	Корректировка на физическое состояние (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Скорректированная цена, 1 кв.м. (13х14), руб.		11 243,42	8 365,46	13 056,04	11 186,41
	Площадь, кв.м.	465,9	619,1	443,6	519,3	577,0
	$y=1,5836x^{-0,129}$	0,7169	0,6910	0,7214	0,7069	0,6974
16	Корректировка на площадь, (коэф.)		1,04	0,99	1,01	1,03
17	Скорректированная цена, 1 кв.м. (15х16), руб.		11 693,16	8 281,81	13 186,60	11 522,01
	Коммуникации	все	все	все	все	все
18	Корректировка на коммуникации, %		0,0	0,0	0,0	0,0
19	Скорректированная цена, 1 кв.м. (17+(18/100)), руб.		11 693,16	8 281,81	13 186,60	11 522,01
	Этаж расположения	1, 2	1, 2	1, 2	1, 2	1, 2
20	Корректировка на этаж расположения, (коэф.)		1,00	1,00	1,05	0,98
21	Скорректированная цена, 1 кв.м. (19х20), руб.		11 693,16	8 281,81	13 845,93	11 291,57
	Состояние отделки	требуется капитальный ремонт	Эконом (среднее состояние)	Эконом (среднее состояние)	Эконом (среднее состояние)	Эконом (среднее состояние)
22	Корректировка на состояние отделки, (коэф.)		0,81	0,81	0,81	0,81

23	Скорректированная цена, 1 кв.м. (21х22), руб.		9 471,46	6 708,27	11 215,20	9 146,17
	Земля, кв.м.	условно свободный	собственность, площадью 1371 кв.м., кадастровый номер 13:16:0101016:966, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: магазины	собственность, площадью 1705 кв.м., кадастровый номер 13:01:0132015:47, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения здания.	собственность, площадью 988 кв.м., кадастровый номер 13:13:0104001:1537, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: Для размещения объектов торговли	собственность, площадью 800 кв.м., кадастровый номер 13:22:0114002:134, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения здания комбината бытового обслуживания
24	Корректировка на наличие земельного участка, (коэф.)		0,78	0,78	0,78	0,78
25	Скорректированная цена, 1 кв.м. (23х25), руб.		7 387,74	5 232,45	8 747,86	7 134,01
26	Количество корректировок		4,00	4,00	5,00	6,00
27	Весовой коэффициент, присвоенный аналогу		0,2632	0,2632	0,2456	0,2281
28	Взвешенная стоимость, руб.		1 944,16	1 376,97	2 148,56	1 627,05
29	Согласованная стоимость 1 кв.м., руб.		7 096,74			
30	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округлений, руб.		3 306 000			

Аналоги

Уточненная площадь 619,1 кв.м.

127

Продается нежилое здание, 443.6 м², Ардатов, пер. Льва Толстого, 27а

4 105 000 Р

170 м²

Дмитрий И. С. Баринов

799 594 3675

Действительное



10 октября 2021

10

10.10.2021

10.10.2021 в 10:10

10.10.2021

10.10.2021

10.10.2021

10.10.2021



Агентство Mova
+7 (950) 400-13-46
Сделайте заявку, чтобы получить
информацию на портале Mova.ru
Посмотреть фото и видео
Посмотреть фото и видео
Посмотреть фото и видео

15 Р
100 170.0 Р -0.00 Р
100 170.0 Р -0.00 Р
100 170.0 Р -0.00 Р
100 170.0 Р -0.00 Р

Нежилое здание в продажу

Цена:	4 105 000 Р	Общая площадь:	443.6 м²
Семейство м²:	170.0 м²	Дата публикации:	10 октября 2021
Количество комнат:	1	Депозитов:	регистрация 00.00
Этаж:	1	И:	999 594 3675
Тип объекта:	нежилое здание		

Описание

Здание принадлежит к категории нежилых зданий площадью 443.6 кв. м. с земельный участок площадью 170 кв. м. с кадастровым номером 10/01/00015.47, категория земель - для размещения объектов складского назначения.

Адрес: Республика Мордовия, Ардатовский район, г. Ардатов, пер. Л. Толстого, д. 27а

* Нежилое здание, площадь 443.6 кв. м. с кадастровым номером 10/01/00015.47, категория земель - для размещения объектов складского назначения.

* Земельный участок, площадью 170 кв. м., кадастровый номер 10/01/00015.47, категория земель - для размещения объектов складского назначения.

Состояние на фото

Дата торж: 11.10.2021 г. в 10:00 по мск

Предлагается продать здание по адресу: Республика Мордовия, Ардатовский район, г. Ардатов, пер. Л. Толстого, д. 27а.

В случае заинтересованности, пожалуйста, свяжитесь с агентством Mova.ru по телефону 799 594 3675. Работаем ежедневно с 9:00 до 19:00 по МСК.

Информация

Предмет: Нежилое здание площадью 443.6 кв. м. Республика Мордовия, цена 4 105 000 руб.

На основании объявления вы можете увидеть объект в базе данных недвижимости портала недвижимости Mova.ru.

Change extension

₱7,500,000

lockkurvskommandoskaya, vedichmost' na hlyb, gornostehnye vychidnogo namacheniya 520 m. U786449259

Категория	Конференция неделеклассность	Оформитель	РМБС "МанаЭкс"
Возраст	Дети	Тип	487908
Телефон	0075198811	Кодир	1208446155
Адрес	Республика Мордовия, Конкурсный пункт, Конкурсная, Советская ул., 10.	История	10.12.2021
		Расположение	Россия, Конкурсная
		Дата публикации	Три Май 18 2021
		Дата обновления	Три Май 18 2021
		Дата окончания	Wed Dec 15 2021
		Ссылка на предварительное объявление	открыть



Продаётся нежилое помещение свободного назначения с земельным участком. Собственность. Все коммунальные. Арендаторы.

Уточненная площадь 519,3 кв.м.

Кадастровый номер	33:13:0104001:5113
Адрес	Республика Мордовия, р-н. Конкуровский, с. Конкурово, ул. Советская, д. 10, пом. 1
Тип	Объект капитального строительства

Выходные: На данном сайте есть ссылки о правах и/или ограничениях. Более подробная информация о них БЮДЕТ в справке!

Статус объекта	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	06.04.2018
Этаж	1
Площадь	510,3
Кадастровая стоимость	4 544 191,77 руб.
Дата определения стоимости	06.04.2018
Дата переоценки стоимости	06.04.2018
Дата утверждения стоимости	
Тип	Нежилое помещение
Вход в изл. эксплуатацию	
Завершение строительства	
Этажность	
Материал стен	
Подземная этажность	
Форма собственности	Частная



– поправки к ценам на различия в условиях продажи.

Поправки на техническую сопоставимость включают в себя:

- типоразмер (мощность, производительность);
- комплектация (наличие дополнительных приспособлений и устройств);
- возраст;
- качественные характеристики;
- состояние товарного вида и степень физического износа;
- месторасположение при продаже (на месте использования, на складе дилера).

Поправки к ценам на различия в условиях продажи включают в себя:

- дата продажи;
- серийность;
- условия платежа;

Сравнительный подход наиболее применим для тех объектов оценки, которые имеют развитый рынок.

При определении средней цены предложения используются источники информации по вторичному рынку.

Выбор объектов-аналогов.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже имущества.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке имущества проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене имущества, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Обзор доступных Оценщику источников информации для поиска возможных объектов аналогов и обоснование выбора источников информации.

Оценщик произвел обзор доступных источников информации для поиска возможных объектов аналогов и обоснование выбора источников информации и пришел к выводу, что основными источником информации является сайт: <https://ruads.org/>. На данном сайте размещено необходимое количество потенциальных аналогов на дату оценки.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика и адрес расположения аналога, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки.

В результате проведенного анализа выбраны предложения¹⁵ по продаже, которые расценены, как достаточно показательные для определения стоимости объекта оценки. В качестве аналогов во всех случаях выбирались печи РОТОР-АГРО 202Г по причине того, что именно они наиболее максимально приближены по своим характеристикам к объекту оценки.

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу.

Выбор элементов и единиц сравнения

К элементам сравнения при оценке относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Поэтому в практической работе оценщик должен руководствоваться принципом достаточности.

¹⁵ Копии интернет-объявлений (скриншоты) представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (пробег, износ, время и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

Таким образом, в целом ряде случаев приходится идти на ряд приближений, считая те или иные элементы сравнения фиксированными, т.е. имеющими в рамках данной оценки, с учетом собранных сведений об объекте и аналогах, общие качественные характеристики.

В этом случае Оценщик отказывается от использования таких единиц сравнения, поскольку выбранные аналоги достаточно точно соответствуют объекту оценки, и шкала корректировок не используется и не создается.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются: год выпуска, целевое назначение, физические характеристики.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами.

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 единицы имущества. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже имущества содержат показатель – цена предложения в рублях 1 единицы имущества, аналитические статьи, посвященные обзору рынков хлебopекарных печей, также содержат такой показатель как стоимость 1 единицы аналогов.

Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

1. Другие единицы сравнения не используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Таблица 46

Наименование	Объект оценки печь РОТОР-АГРО	Аналог № 1 печь РОТОР-АГРО	Аналог № 2 печь РОТОР-АГРО	Аналог № 3 печь РОТОР-АГРО
модель	202Г	202Г	202Г	202Г
Год ввода	2010	2010	2010	2010
срок службы, лет	11	11	11	11
Цена предложения, руб		590000	500000	499000
Дата предложения	31.12.2021г.	25.05.2021г	15.05.2021г	29.04.2021г.
Источники информации		https://ruads.org/	https://ruads.org/	https://ruads.org/
Контактный телефон		89182030111	89964039740	89281086046
Корректировка на торг, %		-11,3	-11,3	-11,3
Цена после корректировки на торг, руб.		523330	443500	442613
Корректировка на время предложения, %		0	0	0
Цена после корректировки на время предложения, руб.		523330	443500	442613
Корректировка на год выпуска, коэфф		1,000	1,000	1,000
Цена после корректировки на год выпуска, руб.		523330	443500	442613
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.		469814		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта округленно, руб.		470000		

Анализируя текущую ситуацию на рынке сельскохозяйственной техники, информацию полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик счел необходимым внести данную корректировку, так как реальные сделки по купле-продаже имущества несколько отличаются от цен предложения, так как цена оферты, как правило, изначально завышены на «торг». Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 0 до 20% от цены предложения. Учитывая все изложенные факты, а также ситуацию на рынке нами принята корректировка по рынку уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю для аналогов -10%.

Цены объектов недвижимости подвержены изменению во времени. При использовании информации по аналогу, дата предложения которого значительно отличается от даты оценки, требуется учет этого обстоятельства.

Аналоги сопоставимы с объектом по данному элементу сравнения, корректировка не требуется.

Аналоги



Архив бесплатных объявлений

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russia Advertisements online

Кабельная-92 [online] | Баланс: 3133 | вывести

[Назад к поиску](#)

Печи хлебопекарные

ufa/oborudovanie_dlya_biznisa/pечи_хлебопекарные_2300842355

₽500,000

Категория:	Оборудование для бизнеса	Оператор:	ООО "Скарта"
Контакт:	Мурод	Тип:	частное
Телефон:	82964020743	Номер:	2300842355
Адрес:	Республика Башкортостан, Уфа, Октябрьский район, микрорайон Сетайлово р/и Октябрьский	Метро:	от метро
		Расположение:	Росси, Уфа
		Дата публикации:	Thu Mar 15 2022
		Дата обновления:	Thu Mar 15 2022
		Дата окончания:	Wed Mar 16 2022
		Снимок оригинального объявления:	открыть

Продается 2 печи ротор агро 202г в идеальном состоянии по 500к каждая , так же выкупаю ваши предложения

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

Архив бесплатных объявлений

Ротационные печи Ротор-Агро 202 газ

rostov-na-donu/oborudovanie_dlya_biznisa/rotatsionnye_pечи_rotor-agro_202_gaz_3110144625

₽499,000

Категория:	Оборудование для бизнеса	Оператор:	ПАО "Мелитон"
Контакт:	Оборудование для хлебопекарен	Тип:	частное
Телефон:	80020306046	Номер:	3110144625
Адрес:	Ростовская область, Ростовский-Дон, пр-т Советский, 183 от Советский	Метро:	от метро
		Расположение:	Росси, Ростов-на-Дону
		Дата публикации:	Thu Apr 29 2021
		Дата обновления:	Thu Apr 29 2021
		Дата окончания:	Thu Apr 29 2021
		Снимок оригинального объявления:	открыть

Ротационные печи Ротор-Агро 202 газ в идеальном состоянии под выпуск 2010-2012... В комплекте к каждой печи 3-5 телок и чашки на 2 палочки протвона... Печи выпекают колбаски, сосиски и различные булочки, жаренки и т.д.!! Хлеб не выпадает!! Газовая проточная камера 300х2...!! В каменной 5-печей!! По договоренности можем демонтировать печь, привезти и собрать в Вас на производстве с последующим контролем выпечки!! Большой опыт работы с движением печей по системе (договариваемся о цене и ответственности до запуска у Вас на производстве печей на нас)!! Оплата частями!! Опытные мастера работы можем предоставить во многие регионы РФ... Всегда в работе онлайн по запросу... Также в наличии большой ассортимент хлебопекарного оборудования: Тестоделатели Тестоформователи Хлебобертоны Хлебные формы Тестовалялы Придавательные системы Дрожжевые машины Шнековые доработки Дрожжепроводы Ротационные печи Протвона Тестокарты для прокатки теста Тестомашины Тестокарты Тестокарты

Расчет рыночной стоимости имущества затратным подходом

Затратный подход к оценке имущества основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот

объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Реализация затратного подхода предполагает следующую последовательность действий:

1. расчет затрат на воспроизводство объекта без учета износа и устареваний;
3. определение величины накопленного износа и устареваний объекта;
4. расчет затрат на воспроизводство объекта с учетом накопленного износа и устареваний.

Для определения затрат на воспроизводство или замещение оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод;
- метод расчета по цене однородного аналога.

Метод удельных затрат на единицу заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (например на 1 м² площади или на 1 м³ объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т. д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта, либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Метод расчета по цене однородного объекта основывается на принципе замещения и заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемому, по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных цен и технико-экономических характеристик объектов-аналогов рассчитать стоимость оцениваемого объекта.

Расчет затрат на воспроизводство улучшений без учета износа и устареваний с использованием метода ценовых индексов. Учитывая то, что оцениваемые объекты имеют узкоспециализированный характер, а также тот факт, что объекты являются объектами нового строительства, расчет рыночной стоимости проводился с использованием метода ценовых индексов на основании первоначальной балансовой стоимости.

Метод ценовых индексов или метод индексации прошлых затрат (ИПЗ) учитывает факт исторических затрат на приобретение (или изготовление) техники (с учетом обязательной переоценки). На практике метод ИПЗ является иногда единственным работающим методом, когда по тем или иным причинам невозможно получить информацию об аналогичных продажах.

Метод сравнительной единицы.

Схожие объекты сравнения выбираются среди новых изделий, предлагаемых к продаже на первичном рынке машин и оборудования. Это означает, что на дату фиксации их цен объекты выпускаются или выпускались пред-приятными-изготовителями. Объекты сравнения подразделяются на два вида:

- 1) точные копии объекта оценки;
- 2) объекты, имеющие аналогичные полезные свойства, как у объекта оценки.

В зависимости от вида объекта сравнения получают промежуточный результат оценки: либо полную стоимость, задаваемую затратами на воспроизводство, либо полную стоимость, задаваемую затратами на замещение (в обоих случаях без учета износа и устареваний).

К данной группе относятся два метода:

- 1) метод расчета по ценам точных копий;
- 2) метод расчета по ценам объектов, имеющих аналогичные полезные свойства.

Метод расчета по ценам точных копий исходит из соображения о том, что если для объекта оценки подобрать полностью схожие с ним по модели, принципу действия, конструкции и назначению объ-

екты, то цены на эти объекты можно перенести на объект оценки без корректировок по параметрам и техническим характеристикам.

Практически для машин и оборудования идентификацией полного сходства служит совпадение наименования и модели. Конечно, стопроцентного сходства реально не существует хотя бы потому, что изготовители на протяжении выпуска одной и той же модели постоянно вносят в нее какие-то усовершенствования, о чем они обычно предупреждают покупателей в своих инструкциях на продаваемую технику. Но, тем не менее, метод прямого сравнения

с точными копиями широко применяется в оценочной практике и дает хорошие результаты.

Отнесение данного метода к затратному подходу можно объяснить тем, что цена новой точной копии задается в первую очередь затратами воспроизводства. Цена точной копии показывает также затраты потенциального покупателя на ее приобретение, а следовательно, такие же затраты понесет покупатель, приобретая объект оценки в состоянии «как новый».

При применении метода сравнения с точными копиями в их цены хотя и вносятся корректировки, но в самых малых количествах и размерах. Обычно это коммерческие и индексирующие корректировки по приведению цен к дате оценки. В этом привлекательность данного метода для практики оценки.

Техника внесения коммерческих и индексирующих корректировок точно такая же, как и в методе прямого сравнения с близкими объектами-аналогами в сравнительном подходе. Отметим те корректировки, которые часто выполняются.

Во-первых, дата, на которую зафиксирована цена точной копии, может не совпадает с датой оценки. Если эти даты разделяет существенный интервал, то цену точной копии необходимо проиндексировать.

Во-вторых, базис местоположения цены точной копии должен быть подведен к базису местоположения объекта оценки (места реализации).

В-третьих, у сравниваемых объектов может различаться комплектация, а стоимость элементов комплектации (инструмент, пресс-формы, технологическая оснастка, дополнительное оснащение, программные средства и т.д.) может быть достаточно весомой, и тогда необходимо внести соответствующую поправку в цену точной копии.

Согласно заданию на оценку могут быть предусмотрены обязательные к исполнению допущения. Оценщику необходимо решить, насколько велики возникающие в связи с этим различия между ценой точной копии и определяемой стоимостью объекта оценки. Например, нужно решить, сохранить или исключить НДС в цене, насколько существен фактор интегрированности с другими имущественными объектами и т.д.

Полная стоимость, соответствующая затратам на воспроизводство, рассчитывается как среднее арифметическое значение цен точных копий, включенных в выборку. Размер выборки зависит от разброса цен у точных копий после их корректировок. Чем больше разброс цен, тем больше должна быть выборка для

обеспечения достаточного доверительного интервала результата оценки.

Метод расчета по ценам объектов, имеющих аналогичные полезные свойства, обычно применяется тогда, когда не удается сформировать достаточную выборку из точных копий. У данных объектов должно соблюдаться сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия и конструктивной схеме.

Обычно выборка объектов сравнения образуется в виде однородной группы машин, принадлежащих одному семейству машин, выпускаемых каким-либо предприятием. При этом машины одного семейства различаются по своим главным параметрам, но имеют сходство по конструкции и принципу действия, в их конструкции имеются идентичные унифицированные элементы (блоки, агрегаты, детали). Все объекты такой выборки относятся к одному классу машин согласно отраслевому или фирменному классификатору.

Основным признаком принадлежности объекта оценки и объекта сравнения к одной однородной выборке является единство полного наименования и структуры обозначения модели, хотя отдельные цифры и буквы в обозначении модели могут различаться. Как правило, объекты сравнения производятся на одном предприятии.

При применении метода сравнения с объектами, имеющими аналогичные полезные свойства, в их цены вносятся коммерческие и параметрические корректировки.

Наиболее распространенными в практике оценки являются следующие виды коммерческих корректировок:

- 1) корректировки (в виде индексации) по приведению цен к дате оценки;
- 2) корректировки на условия доставки товара, связанные с различием цен по формуле «франко»;

- 3) специальные корректировки с учетом обнаруженных существенных различий (например, различия в комплектации, оптовых скидках, дополнительных услугах продавца и т.д.);
- 4) корректировка на наличие/отсутствие НДС в цене;
- 5) корректировки, вызванные допущениями в задании на оценку (учет монтажа/демонтажа, интеграции с другими объектами имущества и т.д.).

Коммерческие корректировки чаще всего вносят с помощью соответствующих коэффициентов, т.е. умножением исходной цены объекта сравнения на коэффициент или индекс. Последовательность их внесения большой роли не играет.

Параметрические (коэффициентные и поправочные) корректировки компенсируют различие в значениях основных ценообразующих параметров у сравниваемых объектов.

Техника внесения коммерческих и параметрических корректировок точно такая же, как при применении метода прямого сравнения с объектами-аналогами в рамках сравнительного подхода.

При использовании описанных выше методов прямого сравнения получают промежуточный результат оценки в виде полной стоимости, задаваемой затратами на замещение (без учета износа и устареваний).

В рамках данного метода предполагается следующие процедуры::

1. Определяется полная восстановительная стоимость в рыночных ценах на дату оценки на основе сравнения затрат на приобретение нового объекта такого же, как объект оценки модели, и с такими же характеристиками;
2. Определяется относительное значение остаточной стоимости на дату проведения оценки.
3. Определяется рыночная стоимость объекта оценки с учетом накопленного износа и прочих факторов, влияющих на стоимость

Восстановительная стоимость оцениваемого объекта определялась методом сравнения на основе сравнения с затратами на приобретение такого же, как объект оценки, нового изделия, который свободно продается на первичном рынке.

В качестве расчетной величины затрат на создание принимается конкретная стоимость завода изготовителя в ценах на дату оценки.

The screenshot shows the website <https://palirom.ru>. The main navigation bar includes links for **ПАЛЕРОМ**, **КОМПАНИИ**, **МАСТЕР-КЛАССЫ**, **ВЫПОЛНЕННЫЕ ПРОЕКТЫ**, and **КОНТАКТЫ**. A sidebar on the right contains contact information: **Телефон: (8442) 49-18-29** and **Бесплатно по России: 8-(800)-101-73-29**. The main content area displays the product **Ротационная печь Ротор-Агро 202 Г (газовая) ТАГРО-ТВЭПО в наличии!** with a price of **1 465 000 руб.**. The product is described as **Архитектур: 202 Г** and **Производитель: ТАГРО-ТВЭПО**. A table of characteristics is provided, showing **Табельный номер: 173025802005**, **Страна: Россия**, and **Мощность, кВт: 3.2**. The page also includes a **В КОРЗИНУ** button, a **НА СРАВНЕНИЕ** button, and a **ВЕРСИЯ ДЛЯ ПЕЧАТИ** button. A sidebar on the right contains contact information for **ЩЕТИНИН СЕРГЕЙ** with a phone number **+7 817-727-75-99** and an email **sergey@palirom.ru**. The page also includes a **ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК** button and a **ЗАДАТЬ ВОПРОС** button.

Определение относительной величины остаточной стоимости (pt)¹⁶

При определении относительной величины остаточной стоимости объекта, находящегося в эксплуатации некоторое время до даты оценки, следует учитывать накопленный совокупный износ, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревание.

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, накопленный износ определяется как совокупность трех типов износа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

Физический износ (Ифиз) - снижения стоимости, связанной с частичной или полной потерей конструктивными элементами имущества и его оборудования свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения, стихийных бедствий, аварий, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании или отступлении от требований и нормативов.

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

Потеря стоимости при **функциональном износе**, обусловлена факторами, присущими самой собственности: изменения в дизайне, используемых материалах, в наличии сверхмощностей, избыточных конструкций, недостатке функциональной полезности, повышенных эксплуатационных расходах.

При применении затратного подхода необходимо сравнивать оцениваемое оборудование с существующими аналогами. Усовершенствования и изменения в планировке, конструкции, материалах, производственных процессах, методах строительства, размерах и номенклатуре оборудования делают современные аналоги более предпочтительными как с точки зрения капитальных затрат (затрат на изготовление), так и эксплуатационных расходов (затраты на обеспечение функционирования).

Кроме того, способность применяться по своему наилучшему и наиболее эффективному использованию имеет определенное отношение к оценочной стоимости. Любое использование, отличное от наилучшего и наиболее эффективного, будет оказывать влияние на степень износа, так как это означает снижение с высшего предела стоимости. Это ограничение в использовании может быть описано как функциональное устаревание.

Исследуемое имущество по своим характеристикам соответствует основным современным требованиям, предъявляемым к подобному оборудованию, и, по мнению эксперта, функциональным износом не обладает.

Внешний (экономический) износ вызывается факторами извне - это потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самой собственности, таких как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьевыми материалами, изменение управленческих концепций, потеря рынков, потеря рабочей силы, недозагрузка производственных мощностей и т.д.

Как следует из анализа рыночной ситуации, изменений, способствующему экономическому износу оцениваемого оборудования, не выявлено, следовательно, на момент определения стоимости экономический износ отсутствовал.

Исходными данными для определения остаточной стоимости объекта являются:

Тэф – эффективный возраст;

Тср – средний срок службы,

Поскольку объект оценки эксплуатировался в стандартных условиях, в качестве эффективного возраста принимается фактический срок службы до даты оценки

$T_{эф} = 2021 - 2011 = 10$ лет

Средний возраст рассчитывается по формуле:

$T_{ср} = T_{норм} * (1 + K_{норм} / 100)$

¹⁶ Источник информации: «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», под редакцией Л. А. Лейфер, (г. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Издание второе, 2019 год)

Тнорм определено на основании Единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР(утв. постановлением СМ СССР от 22 октября 1990 г. N 1072). Объект оценки относится к технологическому оборудованию пищевой промышленности шифр 450, оборудование хлебопекарной, макаронной промышленности шифр 45005, норма амортизационных отчислений 12

Тнорм=100 лет/норму амортизационных отчислений, $100/12=8,3$

Кном определяется по таблице ниже. Объект оценки относится к группе «Узкоспециализированное оборудование» Для расчета используется среднее значение 83%

Таблица 47

5.2.1. Капитальные эксплуатационные оценки
Средние значения и доверительные интервалы коэффициента Кном в процентах

Таблица 5.2.1.1

Группа	Число оценок	Среднее	Среднее значение	Доверительный интервал	
				min	max
Транспорт и транспортные средства	152	82	5,21	71,5	92,4
Специальное оборудование	183	82	5,07	71,1	92,9
Машиностроительное оборудование	112	77	4,47	68,4	87,9
Сельскохозяйственное оборудование	101	84	5,89	72,2	96,7
Электротехническое оборудование	128	83	5,91	70,4	95,4
Средства хранения и транспортировки нефти и нефтепродуктов	178	68	5,08	58,2	78,9
Лесозаготовительное оборудование	184	80	4,28	41,8	94,4
Инструменты, измерительные приборы	110	65	5,88	53,3	79,1

Таким образом, $T_{ср}=8,3*1,83=15,2$ года

Метод оценки остаточной стоимости, основанный на модели остаточного срока службы (метод ПЦФКО)

Формула для расчета остаточной стоимости:

$$pt=(T_{ост}/T_{ср})/(T_{ф}/T_{ср}+T_{ост}/T_{ср}),$$

Где

$T_{ост}$ –остаточный срок службы, определён как $T_{ср}-T_{ф}=15,2-10=5,2$ лет

$T_{ф}$ – хронологический (фактический) срок службы на дату оценки. $T_{ф} = 10$ лет

$T_{ср}$ – средний срок службы. $T_{ср} = 15,2$ лет

$$pt=(5,2/15,2)/(10/15,2+5,2/15,2)=0,34$$

Таким образом, $pt=0,34$

Определение рыночной стоимости

Рыночная стоимость объекта оценки определяется как остаточная стоимость на дату проведения оценки, скорректированная по дополнительным факторам стоимости, не отраженным в базовой модели.

В данном случае учитывается скидка на «вторичный рынок»

Корректировка, учитывающая переход оборудования с первичного рынка на вторичный.

На этапе определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком внесена корректировка, учитывающая переход активов, оборудования с первичного рынка на вторичный.

Вторичный рынок активов, оборудования – это самоорганизующаяся система, где проводятся сделки по купле-продаже бывшего в употреблении оборудования. На нём активно работают многочисленные фирмы-трейдеры, которые скупают неиспользуемое и устаревшее оборудование у предприятий, организуют его ремонт и (или) модернизацию, либо на месте, либо на ремонтных заводах, а также последующее продвижение отремонтированной и обновленной техники на вторичный рынок.

Вторичный рынок отличается от первичного рынка, где продаются новые, только что изготовленные образцы машин, определенной нестабильностью, нерегулярностью и случайностью поставок товара, трудной предсказуемостью конъюнктуры по ассортименту и ценам. Вторичный рынок активен в тех сегментах, где спрос не полностью удовлетворяется первичным рынком. Например, вторичный рынок технологического оборудования в последние годы заметно оживился, так как из-за известной стагнации отечественное станкостроение не может быстро поставить новые машины некоторых моделей на первичный рынок, а новое импортное оборудование оказывается слишком дорогим для наших предприятий. В ряде случаев поставка нового оборудования возможна, но она связана с большими сроками выполнения заказа.

Вторичный рынок, хотя и является самостоятельной средой, тем не менее, находится под сильным влиянием первичного рынка. Как известно, любой покупатель, прицениваясь к подержанной машине, всегда мысленно сравнивает ее цену с ценой аналогичной, но новой машины.

Бывшее в употреблении оборудование, хоть и произведено заводом-изготовителем несколько месяцев назад, будет для потенциального покупателя всегда являться «подержанным». Кроме того, для покупателя существует риск того, что он может приобрести товар со скрытыми дефектами. Продавец же осознает, что у покупателя есть альтернатива приобретения товара на первичном рынке, поэтому готов снижать цену. Вышеуказанные психологические аспекты покупателя и продавца формируют поведенческую мотивацию участников рынка, которая и приводит к появлению обесценения при переходе на вторичный рынок.

Скидка при переходе на вторичный рынок, % - величина, показывающая, на сколько процентов изменяется стоимость объекта при переходе с первичного на вторичный рынок.

Размер скидки «при переходе на вторичный рынок» определялся в соответствии с данными научного издания «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования.», авторами которого являются Л.А. Лейфер, Н.Н. Фролова, Д.В. Дюбок, С.А. Маслов, Т.В. Крайникова (г. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Издание второе, 2019 год).

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «при переходе на вторичный рынок», в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)

Таблица 2.1.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и специальное оборудование	10,0	9,3	10,7
Специальное узкое оборудование	12,5	11,6	13,6
Железнодорожный и авиационный транспорт	11,4	10,3	12,5
Среднее оборудование дорожно-строительного назначения	11,3	10,4	12,2
Универсальное оборудование	13,5	12,3	14,7
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	12,1	11,1	13,1
Электронное оборудование	14,5	13,3	15,7
Инструменты, инвентарь, приборы	14,7	13,4	16,0

Размер скидки на вторичный рынок применен к узкоспециализированному оборудованию – 13,5%, данные отображены в таблице расчета стоимости ОС.

Сводные данные по определению рыночной стоимости имущества с использованием затратного подхода представлены в таблице ниже.

Таблица 48. Итоговые результаты затратного подхода

№ п/п	Наименование	количество, шт	Цена нового оборудования, руб./шт	Источник информации	Скидка при пере- ходе на вторичный рынок, %	Скидка при переходе на вторичный рынок, руб.	Цена, руб.	pt	Цена, руб.	Рыночная стоимость, руб. округ- ленно
1	Ротационная печь Ротор-Агро 202 Г (газовая)	1	1465000	https://palerom.ru/catalog/oborudovanie/hlebopekarnoe-i-konditerskoe/ovens/rotacionnie/rotating-oven-rotor-agro-202g-gas-tagro-tspo/	13,5	197775	1267225	0,34	430857	431000

Порядок расчета: $1465000 \cdot (1 - 13,5\%) \cdot 0,34 = 430857$ округленно 431000 руб.

Рыночная стоимость печи РОТОР-АГРО 202Г по состоянию на дату оценки с учетом округлений составляет по затратному подходу: 431000 (Четыреста тридцать одна тысяча) рублей.

Согласование результатов расчетов различными подходами

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки.

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

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании различных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования.

Достоинства и недостатки подходов при расчете стоимости объекта оценки

1. Сфера применения затратного подхода относится к объектам, которые характеризуются отсутствием достаточной информации для сравнительного и доходного подходов, т.е. в условиях слабого и малоактивного рынка, а также нестабильности экономики. Затратный подход в большей степени учитывает объективные факторы формирования цены с точки зрения фактических затрат создания аналогичного нового объекта и фактического состояния объекта оценки. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, Часть IV. п. 23). Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на воспроизводство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учётом износа оцениваемого объекта.

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей, так как рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другого объекта, обладающего такой же полезностью. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Сравнительный подход дает более точный результат, если используются цены реальных сделок. В то же время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях продаж объектов, их цене и др. Как правило, в условиях рынка, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложений на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Недостаток данного подхода состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить и количественно оценить.

3. Доходный подход позволяет учесть инвестиционный потенциал объекта. Данный подход в оценке стоимости следует применять с известной степенью осторожности, поскольку он базируется на принципе ожидания и учитывает предположения и допущения оценщика, объясняемые достоверностью исходной информации в методике оценки. Доходный подход, как правило, используется для оценки всего делового предприятия (бизнеса). При этом бывает сложно распределить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумном основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компании. Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Недостаток доходного подхода заключается в не гарантированности ожидаемых в будущем доходов, на которые опирается расчет.

Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки (V , руб.) определяется по формуле:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 + V_3 \times Q_3.$$

Где, V_1 , V_2 и V_3 - стоимость объекта, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.;

Все результаты, полученные, в ходе анализа сведены в таблицу ниже

Таблица 49. Согласование результатов о рыночной стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	вес	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	вес	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	вес	Рыночная стоимость, руб.
1	Административное здание площадью 465,9 кв.м	3306000	1,0	Не применялся	0	Не применялся	0	3306000
2	Хлебопекарная печь Ротор-Агро 202 Г	477000	0,5	431000	0,5	Не применялся	0	454000
3	Право аренды земельного участка площадью 59540 кв.м, (назначение: для сельскохозяйственного производства, категория: земли населенных пунктов), аренда сроком на 49 лет	287000	1,0	Не применялся	0	Не применялся	0	287000
	Итого	4070000		431000				4047000

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Диплом является государственной документацией в профессиональной деятельности Диплом дан <u>вручено на иждивение</u> <u>лицу</u> <u>профессиональной деятельности</u> Регистрационный номер <u>648</u>	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРИОДИЧНОСТИ ППИ № 784348 Настоящий диплом выдан <u>Евгению Валерьевичу</u> <u>Валдику</u> в том, что он(а) с <u>01 января 2007</u> по <u>06 июня 2007</u> принимал(а) профессиональную периодическую (по) <u>выполнению работ</u> <u>по устройству и ремонту</u> <u>и наладке</u> <u>и наладке</u> по <u>профессии</u> <u>Оценщик имущества при покупке</u> <u>(бизнес)</u> Государственная экзаменационная комиссия решением от <u>01 июня 2007</u> устанавливает право (содержит квалификацию) <u>Валдику</u> <u>Евгения Валерьевича</u> на занятие профессиональной деятельностью в сфере <u>бизнеса</u> <u>экономической деятельности (бизнеса)</u> Подпись <u>В. Валдику</u>
---	--

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 031855-3

« 19 » ноября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Ламзину Евгению Валерьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » ноября 20 21 г. № 227

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » ноября 20 24 г.

ИД 04101-Мод.300-И.12.017



Негосударственное образовательное учреждение
дополнительного профессионального образования
«Институт профессионального образования»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772400777764

Документ о кваліфікації

Регистрационный номер

0028/2014

Forbes

Москва

Astra 1024000

23.03.2014

Наибольшее уважительное отношение к тому, что

Ламзин

Евгений Валерьевич

процент(а) повышение квалификации в (на)

«ОЛЕГ ОЛЕГОВИЧ»

по дополнительной профессиональной программе

«Судебная экспертиза»

in offense

76 часов

Итоговая работа на тему:

«Судебная экспертиза»



Ю. В. Усов
М. А. Корольев



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

23 мая 2008 года
доп. вношение в реестр

2370
№ в реестре

Ламзин Евгений Валерьевич

паспорт 8905 949214 выдан ОВД Ленинского района г. Саранска 13.05.2006,
код подразделения 132-002, зарегистрирован: Республика Мордовия, г. Саранск,
ул. Гагарина, д. 16, кв. 5

является членом

**Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Ю.М. Федорова

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 9091R/776/00005/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 9091R/776/00005/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Оценщик Ламзин Евгений Валерьевич

Объект страхования:

имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай:

с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.

Франшиза: По настоящему Полису франшиза не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «15» апреля 2021 г. и действует до «14» апреля 2022г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Мокеева Ю.А./

Страхователь:

(Signature)

/ Ламзин Е.В./

Место и дата выдачи полиса:
г.Саранск
«31» марта 2021 г.

Полис № 9091R/776/00005/21.

Страховщик *(Signature)* (Мокеева Ю.А.)

Страхователь *(Signature)* (Ламзин Е.В.)

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 9091R/776/00010/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и подтверждения условий Договора страхования ответственности оценщиков № 9091R/776/00010/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2016, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки, экспертизы и права»
Местонахождение: 430005, РМ, г.Саранск, ул. Б.Хмельницкого, д. 59,
помещение 1а
ИНН 1327008179

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховой случай: события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек

Франшиза: не установлена

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «03» июня 2021 г. и действует до «02» июня 2022г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Мокшова Ю.А./

Страхователь:



Ламзина О.Б./

Место и дата выдачи полиса:
г.Саранск
«19» мая 2021 г.

Страховщик

(Handwritten signature of Mokshova Y.A.)

Мокшова Ю.А./

Страхователь

(Handwritten signature of Lamzina O.B.)

Ламзина О.Б./

Полис № 9091R/776/00010/21

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Документы, представленные Заказчиком

ВЫПИСКА из Единого государственного реестра юридических лиц

26.01.2022

№ ЮЭ9965-22-
28798954

дата формирования выписки

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице:

**СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ СНАБЖЕНЧЕСКИЙ СБЫТОВОЙ
КООПЕРАТИВ "ЮНОСТЬ"**

полное наименование юридического лица

ОГРН 1061314000769

включенные в Единый государственный реестр юридических лиц по состоянию на

« 26 » января 20 22 г.
число месяц год

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
Наименование		
1	Полное наименование на русском языке	СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ СНАБЖЕНЧЕСКИЙ СБЫТОВОЙ КООПЕРАТИВ "ЮНОСТЬ"
2	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2111314008122 14.07.2011
3	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи об исправлении технической ошибки в указанных сведениях	2161326343000 25.07.2016
Сокращенное наименование на русском языке		
4	Сокращенное наименование на русском языке	СПССК "ЮНОСТЬ"
5	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2111314008122 14.07.2011
6	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи об исправлении технической ошибки в указанных сведениях	2161326343000 25.07.2016
Место нахождения и адрес юридического лица		
7	Место нахождения юридического лица	РЕСПУБЛИКА МОРДОВИЯ, Р-Н ЕЛЬНИКОВСКИЙ, С ЕЛЬНИКИ
8	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2161314054042 28.02.2016

9	Адрес юридического лица	431370, РЕСПУБЛИКА МОРДОВИЯ, Р-Н ЕЛЬНИКОВСКИЙ, С ЕЛЬНИКИ, ПЛ. 1 МАЯ, Д.17
10	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2161314054042 28.02.2016
Сведения о регистрации		
11	Способ образования	Создание юридического лица
12	ОГРН	1061314000769
13	Дата регистрации	24.01.2006
14	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1061314000769 24.01.2006
Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица		
15	Наименование регистрирующего органа	Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Саранска
16	Адрес регистрирующего органа	430005,, Саранск г., Советская ул. д 7,,
17	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2161326080188 29.02.2016
Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица		
18	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	1061314000769 24.01.2006
19	Фамилия Имя Отчество	Романов Александр Александрович
20	ИНН	130700222716
21	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2181326152027 12.04.2018
22	Должность	ПРЕДСЕДАТЕЛЬ
23	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2181326152027 12.04.2018
Сведения об учете в налоговом органе		
24	ИНН юридического лица	1307000147
25	КПП юридического лица	130701001
26	Дата постановки на учет в налоговом органе	24.01.2006
27	Сведения о налоговом органе, в котором юридическое лицо состоит (для юридических лиц, прекративших деятельность - состояло) на учете	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по Республике Мордовия
28	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2061314000779 24.01.2006

Сведения о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации		
29	Регистрационный номер	011007002078
30	Дата регистрации в качестве страхователя	26.01.2006
31	Наименование территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации	Государственное учреждение "Управление Пенсионного фонда Российской Федерации по Ельниковскому району Республики Мордовия"
32	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2131314006547 30.04.2013
Сведения о регистрации в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации		
33	Регистрационный номер	130700126413001
34	Дата регистрации в качестве страхователя	27.01.2006
35	Наименование исполнительного органа Фонда социального страхования Российской Федерации	Государственное учреждение-региональное отделение Фонда социального страхования Российской Федерации по Республике Мордовия
36	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2071314014110 12.04.2007
Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности		
<i>Сведения об основном виде деятельности</i>		
<i>(ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2))</i>		
37	Код и наименование вида деятельности	46.21 Торговля оптовая зерном, переработанным табаком, семенами и кормами для сельскохозяйственных животных
38	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2071314013362 04.04.2007
<i>Сведения о дополнительных видах деятельности</i>		
<i>(ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2))</i>		
1		
39	Код и наименование вида деятельности	01.19.1 Выращивание однолетних кормовых культур
40	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2071314013362 04.04.2007
2		
41	Код и наименование вида деятельности	01.61 Предоставление услуг в области растениеводства
42	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1061314000769 24.01.2006
3		
43	Код и наименование вида деятельности	10.61.3 Производство крупы и гранул из зерновых культур

44	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1061314000769 24.01.2006
4		
45	Код и наименование вида деятельности	10.91.1 Производство готовых кормов (смешанных и несмешанных), кроме муки и гранул из люцерны, для животных, содержащихся на фермах
46	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1061314000769 24.01.2006
5		
47	Код и наименование вида деятельности	46.11 Деятельность агентов по оптовой торговле сельскохозяйственным сырьем, живыми животными, текстильным сырьем и полуфабрикатами
48	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2181326043490 05.02.2018
6		
49	Код и наименование вида деятельности	46.17.1 Деятельность агентов по оптовой торговле пищевыми продуктами
50	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2181326043490 05.02.2018
7		
51	Код и наименование вида деятельности	46.18 Деятельность агентов, специализирующихся на оптовой торговле прочими отдельными видами товаров
52	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2181326043490 05.02.2018
8		
53	Код и наименование вида деятельности	46.18.9 Деятельность агентов, специализирующихся на оптовой торговле товарами, не включенными в другие группировки
54	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2071314013362 04.04.2007
9		
55	Код и наименование вида деятельности	46.18.99 Деятельность агентов, специализирующихся на оптовой торговле прочими товарами, не включенными в другие группировки
56	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2071314013362 04.04.2007
10		
57	Код и наименование вида деятельности	46.21.19 Торговля оптовая сельскохозяйственным сырьем, не включенным в другие группировки

58	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2071314013362 04.04.2007
11		
59	Код и наименование вида деятельности	46.24 Торговля оптовая шкурами и кожей
60	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2071314013362 04.04.2007
12		
61	Код и наименование вида деятельности	46.31.11 Торговля оптовая свежим картофелем
62	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2071314013362 04.04.2007
13		
63	Код и наименование вида деятельности	46.32 Торговля оптовая мясом и мясными продуктами
64	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2071314013362 04.04.2007
14		
65	Код и наименование вида деятельности	46.32.1 Торговля оптовая мясом и мясом птицы, включая субпродукты
66	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2071314013362 04.04.2007
15		
67	Код и наименование вида деятельности	46.32.3 Торговля оптовая консервами из мяса и мяса птицы
68	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2071314013362 04.04.2007
16		
69	Код и наименование вида деятельности	46.33 Торговля оптовая молочными продуктами, яйцами и пищевыми маслами и жирами
70	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2071314013362 04.04.2007
17		
71	Код и наименование вида деятельности	46.73 Торговля оптовая лесоматериалами, строительными материалами и санитарно-техническим оборудованием
72	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2071314013362 04.04.2007
18		
73	Код и наименование вида деятельности	49.4 Деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам

74	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2111314008111 14.07.2011
19		
75	Код и наименование вида деятельности	49.41.1 Перевозка грузов специализированными автотранспортными средствами
76	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2111314008111 14.07.2011
20		
77	Код и наименование вида деятельности	49.41.2 Перевозка грузов неспециализированными автотранспортными средствами
78	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2111314008111 14.07.2011
21		
79	Код и наименование вида деятельности	82.99 Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки
80	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2181326043490 05.02.2018
Сведения о записях, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц		
1		
81	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	1061314000769 24.01.2006
82	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Создание юридического лица
83	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по Республике Мордовия
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
84	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ СОЗДАНИИ
85	Номер документа	36
86	Дата документа	23.01.2006
87	Наименование документа	УСТАВ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
88	Дата документа	12.01.2006
89	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
90	Номер документа	1
91	Дата документа	12.01.2006

92	Наименование документа	УЧРЕДИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
93	Дата документа	12.01.2006
94	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ УПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
95	Номер документа	00007087
96	Дата документа	23.01.2006
Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ		
97	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	13 001122046 24.01.2006
Сведения о статусе записи		
98	Статус записи	В запись внесены исправления в связи с технической ошибкой, допущенной регистрационным органом
99	ГРН и дата записи, которой в данную запись внесены исправления в связи с технической ошибкой	2061314008886 05.06.2006
2		
100	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2061314000779 24.01.2006
101	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе
102	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по Республике Мордовия
3		
103	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2061314008622 30.05.2006
104	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
105	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по Республике Мордовия
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
106	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ В ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ВНЕСЕНИЕМ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
107	Дата документа	26.05.2006

Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ		
108	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	13 001122672 30.05.2006
4		
109	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2061314008633 30.05.2006
110	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица, и внесение изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ
111	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по Республике Мордовия
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
112	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
113	Номер документа	488
114	Дата документа	26.05.2006
115	Наименование документа	УСТАВ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
116	Дата документа	26.05.2006
117	Наименование документа	УЧРЕДИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
118	Дата документа	29.05.2006
119	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
120	Дата документа	26.05.2006
121	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ УПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
122	Номер документа	0401060
123	Дата документа	26.05.2006
Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ		
124	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	13 001122673 30.05.2006
5		
125	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2061314008886 05.06.2006
126	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, в связи ошибками, допущенными регистрирующим органом

127	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по Республике Мордовия
128	ГРН и дата записи, в которую данной записью внесены исправления	1061314000769 24.01.2006
6		
129	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2071314013362 04.04.2007
130	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
131	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по Республике Мордовия
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
132	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ В ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ВНЕСЕНИЕМ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
133	Дата документа	03.04.2007
Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ		
134	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	13 001124680 04.04.2007
7		
135	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2071314014110 12.04.2007
136	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации
137	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по Республике Мордовия
8		
138	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2071314026892 08.11.2007
139	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
140	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по Республике Мордовия

Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
141	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ВНЕСЕНИЕМ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
142	Номер документа	830
Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ		
143	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	13 001129415 08.11.2007
9		
144	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2071314026903 08.11.2007
145	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица, и внесение изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ
146	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по Республике Мордовия
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
147	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
148	Номер документа	831
149	Дата документа	02.11.2007
150	Наименование документа	УСТАВ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
151	Дата документа	29.10.2007
152	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
153	Номер документа	3
154	Дата документа	29.10.2007
155	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ УПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
156	Номер документа	137
157	Дата документа	29.10.2007
Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ		
158	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	13 001129416 08.11.2007

10		
159	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2101314009212 11.06.2010
160	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
161	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по Республике Мордовия
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
162	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ В ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ВНЕСЕНИЕМ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
163	Номер документа	232
164	Дата документа	07.06.2010
165	Наименование документа	ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ УЧАСТНИКОВ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
166	Дата документа	03.06.2010
Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ		
167	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	13 001358141 11.06.2010
11		
168	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2101314009223 11.06.2010
169	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица, и внесение изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ
170	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по Республике Мордовия
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
171	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
172	Номер документа	233
173	Дата документа	07.06.2010
174	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ УПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
175	Дата документа	03.06.2010

176	Наименование документа	ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ УЧАСТНИКОВ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
177	Дата документа	03.06.2010
178	Наименование документа	УСТАВ
179	Дата документа	03.06.2010
Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ		
180	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	13 001358142 11.06.2010
12		
181	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2111314008111 14.07.2011
182	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
183	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по Республике Мордовия
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
184	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ВНЕСЕНИЕМ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
185	Номер документа	332
186	Дата документа	07.07.2011
Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ		
187	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	13 001281617 14.07.2011
13		
188	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2111314008122 14.07.2011
189	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица, и внесение изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ
190	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по Республике Мордовия
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
191	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА

192	Номер документа	333
193	Дата документа	07.07.2011
194	Наименование документа	ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ УЧАСТНИКОВ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
195	Дата документа	06.07.2011
196	Наименование документа	УСТАВ
197	Дата документа	06.07.2011
198	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ УПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
199	Дата документа	06.07.2011
Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ		
200	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	13 001281618 14.07.2011
Сведения о статусе записи		
201	Статус записи	В запись внесены исправления в связи с технической ошибкой, допущенной регламентирующим органом
202	ГРН и дата записи, которой в данную запись внесены исправления в связи с технической ошибкой	2161326343000 25.07.2016
14		
203	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2131314006547 30.04.2013
204	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации
205	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по Республике Мордовия
15		
206	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2141314003202 16.04.2014
207	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о выдаче или замене документов, удостоверяющих личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации
208	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по Республике Мордовия

Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
209	Наименование документа	СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ПАСПОРТНЫХ ДАННЫХ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ОРГАНАМИ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИМИ ВЫДАЧУ И ЗАМЕНУ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ЛИЧНОСТЬ ГРАЖДАНИНА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
16		
210	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2161314050863 20.02.2016
211	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
212	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по Республике Мордовия
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
213	Наименование документа	Р14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ.СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД.ДОКУМЕНТОВ (п.2.1)
214	Дата документа	15.02.2016
215	Наименование документа	ПРОТОКОЛ
216	Номер документа	4
217	Дата документа	15.02.2016
17		
218	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2161314054042 28.02.2016
219	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, в связи с переименованием (переподчинением) адресных объектов
220	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по Республике Мордовия
18		
221	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2161326343000 25.07.2016
222	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, в связи ошибками, допущенными регистрирующим органом
223	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Саранска

	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
224	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
225	Дата документа	25.07.2016
226	Наименование документа	Решение о внесении изменений в ЕГРЮЛ в связи с допущенными ошибками
227	ГРН и дата записи, в которую данной записью внесены исправления	2111314008122 14.07.2011
19		
228	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2171326155625 31.08.2017
229	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
230	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Саранска
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
231	Наименование документа	Р14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ.СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД.ДОКУМЕНТОВ (П.2.1)
232	Дата документа	24.08.2017
20		
233	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2181326043490 05.02.2018
234	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
235	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Саранска
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
236	Наименование документа	Р14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ.СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД.ДОКУМЕНТОВ (П.2.1)
237	Дата документа	29.01.2018
238	Наименование документа	ПРОТОКОЛ
239	Номер документа	1
240	Дата документа	25.01.2018
241	Наименование документа	ОПИСЬ
242	Дата документа	26.01.2018
243	Наименование документа	РЕЕСТР
244	Номер документа	783

245	Дата документа	26.01.2018
21		
246	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2181326152027 12.04.2018
247	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о выдаче или замене документов, удостоверяющих личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации
248	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Саранска

Выписка сформирована с использованием сервиса «Предоставление сведений из ЕГРЮЛ/ЕГРИП», размещенного на официальном сайте ФНС России в сети Интернет по адресу: <https://egrul.nalog.ru>



Ельниковское районное потребительское общество

431370, Российская Федерация, Республика Мордовия, Ельниковский район,
с. Ельники, Площадь 1 Мая, д. 17.

ОГРН 1021300836260 ИНН 1307028047 КПП 130701001

(Сокращенное наименование – Ельниковское райпо)

р/с 40703810500190000006 в АК КСБ «КС БАНК» (ПАО) г. Саранск

к/с 30101810500000000749 БИК 048952749

Тел. 8(83444) 2-13-32, 2-15-32 Факс. 8(83444) 2-14-65 E.mail: eil_raipo@mail.ru

10 июня 2020 года.

Сведения о доли участия в других организациях

Ельниковское районное потребительское общество, по состоянию на 10 июня 2020 года, является членом Сельскохозяйственного потребительского снабженческого сбытового кооператива «Юность» ОГРН: 1061314000769, дата присвоения ОГРН: 24.01.2006, ИНН: 1307000147, КПП: 130701001, адрес места нахождения: 431370, Республика Мордовия, Ельниковский район, с. Ельники, Площадь 1 Мая, д.17, с паявым взносом в 5 000 (пять тысяч) рублей, доля участия в процентном соотношении составляет - 12,8 %

Председатель правления
Ельниковского райпо



Романов А.А.

<i>Информация из Государственного информационного ресурса бухгалтерской (финансовой) отчетности (Ресурса БФО)</i>	
Дата формирования информации	26.01.2022
Номер загрузки информации	№ 0710099_1307000147_2019_000_20220126_09d40a0a-4b67-4a07-abcd-1f4befe01b9e
Настоящая выгрузка содержит информацию о юридическом лице:	
Полное наименование юридического лица	Сельскохозяйственный потребительский снабженческий сбытовой кооператив "Юность"
<i>включенная в Государственный информационный ресурс бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на 26.01.2022</i>	
ИНН	1307000147
КПП	130701001
Код по ОКПО	93382847
Форма собственности (по ОКФС)	16
Организационно-правовая форма (по ОКОПФ)	20100
Вид экономической деятельности по ОКВЭД 2	46.21
Местонахождение (адрес)	643.431370,13,Ельнинковский,Ельнинск,пл. 1 Мая,17,,
Единица измерения	Тыс. руб.
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	Нет
Наименование аудиторской организации/ФИО индивидуального аудитора	
ИНН	
ОГРН/ОГРНИП	

ИНН 1307000147
КПП 130701001

Форма по КНД 0710099
Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс
На 31 декабря 2019 г.

<i>Пояснения¹</i>	<i>Наименование показателя</i>	<i>Код строки</i>	<i>На 31 декабря 2019 г.</i>	<i>На 31 декабря 2018 г.</i>	<i>На 31 декабря 2017 г.</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
Актив					
I. Внеоборотные активы					
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	200	311	1 099
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	200	311	1 099
II. Оборотные активы					
	Запасы	1210	0	30	101
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	11 321	10 483	8 896
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	0	3	103
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	11 321	10 516	9 100
	БАЛАНС	1600	11 521	10 827	10 199

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
1	2	3	4	5	6
Пассив					
III. Капитал и резервы					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	39	39	39
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(-)²	(-)	(-)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	0	12	12
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	9 087	6 922	4 969
	Итого по разделу III	1300	9 126	6 973	5 020
IV. Долгосрочные обязательства					
	Заемные средства	1410	0	77	860
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	0	77	860
V. Краткосрочные обязательства					
	Заемные средства	1510	2 010	1 946	1 917
	Кредиторская задолженность	1520	385	1 831	2 402
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 395	3 777	4 319
	БАЛАНС	1700	11 521	10 827	10 199

Примечания

¹ Указывается номер соответствующего пояснения.

² Здесь и в других формах отчетов зачитаемый или отрицательный показатель указывается в круглых скобках.

Отчет о финансовых результатах
За 2019 г.

<i>Пояснения⁴</i>	<i>Наименование показателя</i>	<i>Код строки</i>	<i>За 2019 г.</i>	<i>За 2018 г.</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
	Выручка ⁴	2110	2 687	12 548
	Себестоимость продаж	2120	(2 630)	(12 372)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	57	176
	Коммерческие расходы	2210	(-)	(-)
	Управленческие расходы	2220	(833)	(1 701)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(776)	(1 525)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(1)	(62)
	Прочие доходы	2340	3 312	3 806
	Прочие расходы	2350	(302)	(75)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 233	2 144
	Налог на прибыль ⁵	2410	-	-
	в т.ч.:			
	текущий налог на прибыль	2411	(-)	(-)
	отложенный налог на прибыль ⁶	2412	-	-
	Прочее	2460	(80)	(191)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 153	1 953
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода ⁵	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода⁷	2500	2 153	1 953

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	За 2019 г.	За 2018 г.
1	2	3	4	5
СПРАВОЧНО				
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Приложения

¹ Указывается номер соответствующего пояснения.

² Взыскка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.

³ Отражается расход (доход) по налогу на прибыль.

⁴ Отражается суммарная величина изменений отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за отчетный период.

⁵ Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода", "Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода".

Дополнительные строки отчета о финансовых результатах

Данная информация за отчетный период 2019 года при принятии организацией решения о наименовании изменений, предусмотренных пунктом 2 приказа Минфина от 19.04.2019 г. №61н "О внесении изменений в приказ Министерства финансов Российской Федерации от 02.07.2010 г. №64н "О формах бухгалтерской отчетности организаций", до указанного в данном пункте срока"

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	За 2019 г.	За 2018 г.
1	2	3	4	5
	Текущий налог на прибыль ⁶	2410		
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-

⁶ Значения показателя исполняются по коду строки 2411 отчета о финансовых результатах.

Информация сформирована с использованием сервиса «Государственный информационный ресурс бухгалтерской (финансовой) отчетности», размещенного на официальном сайте ФНС России в сети Интернет по адресу: <https://bo.nalog.ru>



Информация о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности из Государственного информационного ресурса бухгалтерской (финансовой) отчетности, подписанная усиленной квалифицированной электронной подписью, равнозначна информации о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности на бумажном носителе, подписанной собственноручной подписью должностного лица налогового органа и заверенной печатью налогового органа (пункты 1 и 3 статьи 6 Федерального закона от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи»).

<i>Информация из Государственного информационного ресурса бухгалтерской (финансовой) отчетности (Ресурса БФО)</i>	
Дата формирования информации	26.01.2022
Номер выгрузки информации	№ 0710099_1307000147_2020_000_20220126_f0d4f745-5a07-43f2-b201-603c433ad011
Настоящая выгрузка содержит информацию о юридическом лице:	
Полное наименование юридического лица	Сельскохозяйственный потребительский снабженческий сбытовой кооператив "Юность"
<i>включенная в Государственный информационный ресурс бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на 26.01.2022</i>	
ИНН	1307000147
КПП	130701001
Код по ОКПО	93382847
Форма собственности (по ОКФС)	16
Организационно-правовая форма (по ОКОПФ)	20100
Вид экономической деятельности по ОКВЭД 2	46.21
Местонахождение (адрес)	643.431370,13,Ельничковский, Ельнички,пл. 1 Мая,17,,
Единица измерения	Тыс. руб.
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	Нет
Наименование аудиторской организации/ФИО индивидуального аудитора	
ИНН	
ОГРН/ОГРНИП	

ИНН 1307000147
КПП 130701001

Форма по КНД 0710099
Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс
На 31 декабря 2020 г.

<i>Пояснения¹</i>	<i>Наименование показателя</i>	<i>Код строки</i>	<i>На 31 декабря 2020 г.</i>	<i>На 31 декабря 2019 г.</i>	<i>На 31 декабря 2018 г.</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
Актив					
I. Внеоборотные активы					
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3 206	200	311
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 206	200	311
II. Оборотные активы					
	Запасы	1210	210	-	30
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	8 275	11 321	10 483
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6	-	3
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	8 491	11 321	10 516
	БАЛАНС	1600	11 697	11 521	10 827

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
1	2	3	4	5	6
Пассив					
III. Капитал и резервы					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	39	39	39
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(-) ²	(-)	(-)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	0	-	12
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	9 226	9 087	6 922
	Итого по разделу III	1300	9 265	9 126	6 973
IV. Долгосрочные обязательства					
	Заемные средства	1410	0	-	77
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	0	0	77
V. Краткосрочные обязательства					
	Заемные средства	1510	2 010	2 010	1 946
	Кредиторская задолженность	1520	422	385	1 831
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 432	2 395	3 777
	БАЛАНС	1700	11 697	11 521	10 827

Примечания

¹ Указывается номер соответствующего пояснения.

² Здесь и в других формах отчетов зачитаемый или отрицательный показатель указывается в круглых скобках.

Отчет о финансовых результатах
За 2020 г.

<i>Пояснения⁴</i>	<i>Наименование показателя</i>	<i>Код строки</i>	<i>За 2020 г.</i>	<i>За 2019 г.</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
	Выручка ⁴	2110	0	2 687
	Себестоимость продаж	2120	(0)	(2 630)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	0	57
	Коммерческие расходы	2210	(-)	(-)
	Управленческие расходы	2220	(0)	(833)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	0	(776)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(0)	(1)
	Прочие доходы	2340	430	3 312
	Прочие расходы	2350	(255)	(302)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	175	2 233
	Налог на прибыль ⁵	2410	-	-
	в т.ч.:	2411	(-)	(-)
	текущий налог на прибыль			
	отложенный налог на прибыль ⁶	2412	-	-
	Прочее	2460	(36)	(80)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	139	2 153
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода ⁵	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода⁷	2500	139	2 153

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	За 2020 г.	За 2019 г.
1	2	3	4	5
СПРАВОЧНО				
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Приложения

¹ Указывается номер соответствующего пояснения.

² Взыскка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.

³ Отражается расход (доход) по налогу на прибыль.

⁴ Отражается суммарная величина изменений отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за отчетный период.

⁵ Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода", "Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода".

Дополнительные строки отчета о финансовых результатах

Данная информация за отчетный период 2020 года при принятии организацией решения о наименовании изменений, предусмотренных пунктом 2 приказа Минфина от 19.04.2019 г. №61н "О внесении изменений в приказ Министерства финансов Российской Федерации от 02.07.2020 г. № 60н "О формах бухгалтерской отчетности организаций", до указанного в данном пункте срока"

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	За 2020 г.	За 2019 г.
1	2	3	4	5
	Текущий налог на прибыль ¹	2410		
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-

¹ Значения показателя исполняются по коду строки 2411 отчета о финансовых результатах.

Информация сформирована с использованием сервиса «Государственный информационный ресурс бухгалтерской (финансовой) отчетности», размещенного на официальном сайте ФНС России в сети Интернет по адресу: <https://bo.nalog.ru>



Информация о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности из Государственного информационного ресурса бухгалтерской (финансовой) отчетности, подписанная усиленной квалифицированной электронной подписью, равнозначна информации о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности на бумажном носителе, подписанной собственноручной подписью должностного лица налогового органа и заверенной печатью налогового органа (пункты 1 и 3 статьи 6 Федерального закона от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи»).

Приложение
к приказу Минсельхоза России
от _____ № _____

Форма

ОТЧЕТ
о финансово-экономическом состоянии
товаропроизводителей агропромышленного комплекса
за отчетный период 2021 год

Сельскохозяйственный потребительский снабженческий
сбытовой кооператив «Юность»

(наименование организации, органа исполнительной власти)

Адрес: _____ 431370, РМ Ельняки с, Пл 1 Мая 17

Коды					
ОКЕДО	ННН	КПП	ОКВЭД 2*	ОКОПФ*	ОКУФС*
93382847	1307000147	130701001	46.21.	85	16

Руководитель

Романов А.А.

883444 2-13-32

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии))

(телефон)

Главный бухгалтер

Шеянова З.С.

883444 2-10-65

(при наличии)

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии))

(телефон)

* Орган исполнительной власти графу не заполняется.

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС*
на 31 декабря 2021 г.

Организация (организационно-правовая форма)
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности**
Организационно-правовая форма***
Единица измерения:
Местонахождение (адрес)

СПКСК «Юноста»
Снабженческое хозяйство
тыс. руб.
431370, РМ Елизаветинский район Елизаветин с., на 1 Мая 17

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКПФ
ОКФС
по ОКЕЛ

КО/ВБ		
0710001		
31	12	2021
93382847		
130700147		
46.21		
85	16	
184		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту

☐ ДА

☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/
Фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/
индивидуального аудитора

ИНН

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/
индивидуального аудитора

ОГРН/
ОГРНИП

Наименование показателя	Коды	2021 год на 31 декабря	2020 год на 31 декабря	2019 год на 31 декабря
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	200	3204	200
Долговые вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
ИТОГО по разделу I	1100	200	3204	200
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	1210	-	280	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность	1230	11313	8275	11321
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3	6	-
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
ИТОГО по разделу II	1200	11316	8461	11321

БАЛАНС	1608	11316	11497	
--------	------	-------	-------	--

Наименование показателя	Код	декабрь 2021 года № 31	декабрь 2020 года № 31	декабрь 2019 года № 31
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)****	1310	39	39	39
Собственные акции, выкупленные у акционеров*****	1320	-	-	-
Переоценка необоротных активов	1340	-	-	-
Добавочный капитал (без переоценки)*****	1350	-	-	-
Резервный капитал*****	1380	16	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)*****	1370	113 9995	9126	9387
ИТОГО по разделу III	1300	10334	9165	9426
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1410	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства	1430	-	-	-
Прочие обязательства	1450	-	-	-
ИТОГО по разделу IV	1400	-	-	-
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1510	1231	2010	2010
Кредиторская задолженность	1520	29	422	145
Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
Оценочные обязательства	1540	-	-	-
Прочие обязательства	1550	-	-	-
ИТОГО по разделу V	1500	1260	2432	2155
БАЛАНС	1700	11316	11697	11521

переработанные материалы.

*** Организация обязана указать на балансе: "На основании формы, утвержденной приказом Министра России от 2 июля 2010 г. № 66 в "О формах бухгалтерской отчетности организаций"

Сведения о регистрации в Министре России 2 августа 2018 г., регистрационный № 18023) с изменениями, внесенными приказом Министра России

от 3 октября 2011 г. № 124) (зарегистрирован Министром России 17 декабря 2011 г., регистрационный № 22199),

от 17 августа 2012 г. № 113) (зарегистрирован Министром России 4 октября 2012 г., регистрационный № 21992),

от 4 декабря 2012 г. № 154) (зарегистрирован Министром России 29 декабря 2012 г., регистрационный № 26501),

от 6 января 2015 г. № 57) (зарегистрирован Министром России 30 апреля 2015 г., регистрационный № 27100),

от 6 марта 2018 г. № 4) (зарегистрирован Министром России 11 мая 2018 г., регистрационный № 51000),

от 19 апреля 2019 г. № 6) (зарегистрирован Министром России 29 мая 2019 г., регистрационный № 50667).

** Организация обязана указать на балансе: "Организация обязана указать на балансе: наличие обязательств, услуг в отношении клиентов, товаров, готовых к переработке материалов."

*** Организация обязана указать на балансе: "Организация обязана указать на балансе: наличие обязательств, услуг в отношении клиентов, товаров, готовых к переработке материалов."

Для информации о состоянии (состояние организации):

**** по строке 1310 "Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)" - "Полный фонд",

***** по строке 1320 "Собственные акции, выкупленные у акционеров" - "Денежный капитал",

***** по строке 1350 "Добавочный капитал (без переоценки)" - "Денежный капитал",

***** по строке 1370 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" - "Фонд ликвидности и фонд развития деятельности",

***** по строке 1380 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" - "Резервный и прочие активы фонда".

Руководитель

Главный бухгалтер
(подпись)

(подпись)

(подпись)

Романов А.А.
(расшифровка подписи)Шенкина З.С.
(расшифровка подписи)

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ*

на 31 декабря 2021 г.

		на 31 декабря 2021 г.			
		Формы ОКУД	КОДЫ		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация (организационно-правовая форма)	СПОСР «Юности»	по ОКПО	93382847		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	1307000147		
Вид экономической деятельности**	СПОСР «Юности»	по ОКВЭД 2	46.21		
Организационно-правовая форма***		по ОКПОФ	45	16	
Единица измерения	тыс. руб.	по ОКЕЛ	184		

Наименование показателя	Коды	за 12 месяцев	за 12 месяцев
		2021 года за 12 месяцев	2020 года за 12 месяцев
1	2	3	4
Выручка	2110	-	-
Себестоимость продаж	2120	-	-
Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
Коммерческие расходы	2210	-	-
Управленческие расходы	2220	-	-
Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
Проценты к получению	2320	-	-
Проценты к уплате	2330	-	-
Прочие доходы	2340	1192	430
Прочие расходы	2350	253	253
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	939	177
Налог на прибыль	2410	-	-
текущий налог на прибыль, том числе:	2411	-	-
текущий налог на прибыль	2412	-	-
отложенный налог на прибыль	2413	-	-
Прочее	2460	138	14
Чистая прибыль (убыток)	2400	769	129

Наименование показателя	Коды	За 12 месяцев 2021 года	За 12 месяцев 2020 года
1	2	3	4
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
Совокупный финансовый результат периода	2500	769	139
СПРАВОЧНО:			
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

* На основании формы, утвержденной приказом Минфина России от 2 июля 2018 г. № 64н "О формах бухгалтерской отчетности организаций" (зарегистрирована Минюстом России 2 августа 2018 г., регистрационный № 18037) с изменениями, внесенными приказами Минфина России от 2 октября 2018 г. № 122н (зарегистрирован Минюстом России 19 декабря 2018 г., регистрационный № 22599), от 17 августа 2012 г. № 113н (зарегистрирован Минюстом России 4 октября 2012 г., регистрационный № 25592), от 4 декабря 2012 г. № 154н (зарегистрирован Минюстом России 25 декабря 2012 г., регистрационный № 26503), от 6 апреля 2013 г. № 37н (зарегистрирован Минюстом России 18 апреля 2013 г., регистрационный № 37105), от 6 марта 2015 г. № 41н (зарегистрирован Минюстом России 15 мая 2015 г., регистрационный № 51113), от 19 апреля 2019 г. № 1н (зарегистрирован Минюстом России 29 мая 2019 г., регистрационный № 54667).

** Орган исполнительной власти исполняет функцию хозяйственного ведения государственного казенного учреждения, услуги в области оказания помощи, оказания и переработки товаров промышленного назначения.

*** Орган исполнительной власти функцию не исполняет.

Руководитель

(подпись)

Ромашин А.А.
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер
(при наличии)

(подпись)

Шеломова Т.С.
(расшифровка подписи)

**ОТЧЕТ ОБ ОТРАСЛЕВЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ОРГАНИЗАЦИЙ АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА**
за 2021 год

Форма № 6-АПК (годовой)
Дата (число, месяц, год)

Организация (орган исполнительной власти)

СПССК «Юность»

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид деятельности*

Сельскохозяйственное хозяйство

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма**

по ОКПО/ОКОПФ/ОКОФС

Единица измерения по ОКЕИ:

тыс. руб. - 384

КОДЫ		
31	12	2021
93382847		
1307000147		
46.21		
85	16	

Наименование показателя	Коды	На 31 декабря 2021 г.
Среднесписочная численность, чел.	60001	1
Фонд оплаты труда, тыс. руб.	60002	182
Предсчитанная задолженность по оплате труда, тыс. руб.	60003	-

Раздел 6-1: В сводный отчет включены

Наименование показателя Организационно-правовая форма в соответствии с учредительными документами	Коды	Количество организаций, единиц/Количество организаций, единиц	Уставный капитал (паевой фонд)	
			Всего	в том числе федеральные средства
Государственные и муниципальные унитарные предприятия (стр.61100+ 61120+ 61130+ 61140) Коммерческие организации (юридические лица), за исключением государственных и муниципальных унитарных предприятий	61100			
в том числе:				
акционерные общества (стр.61111+ 61112) в том числе:	61110			
публичные	61111			
непубличные	61112			
хозяйственные товарищества, партнерства	61120			X
общества с ограниченной ответственностью	61130			X
сельскохозяйственные производственные кооперативы	61140			X
Государственные и муниципальные унитарные предприятия	61200			
в том числе: федеральные	61210			
государственные унитарные предприятия и их подведомственные Минсельхозу России	61211			
иные предприятия	61212			
Прочие организации и индивидуальные предприниматели (стр.61310+ 61320+ 61330)	61300			X
в том числе:				
сельскохозяйственные потребительские кооперативы (без кредитных)	61310			X
сельскохозяйственные потребительские кредитные кооперативы	61320			X
прочие, не включенные в другие группировки (стр.61331+ 61332)	61330			X
крестьянские (фермерские) хозяйства	61331			X
прочие	61332			X
Всего (стр.61100+ 61200+ 61300)	61000			
из строки 6/000 - организации с иностранным капиталом	61010			X

* Орган исполнительной власти включает строку в соответствии со следующими видами деятельности: сельское хозяйство, услуги в области сельского хозяйства, пищевая и переработанная промышленность.

Раздел 6-2. Расшифровка показателей формы № 1 "Бухгалтерский баланс"

Наименование показателя	Коды	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
1	2	3	4	5
Из строки 1190 "Прочие внеоборотные активы":	62110	-	-	-
непокрытые капитальные вложения в производственные объекты	62111	-	-	-
стоимость изношенных объектов, не достигших эксплуатационного возраста (не истекших сроков товарного использования)	62112	-	-	-
Из строки 1230 "Долгителская задолженность":	62114	-	-	-
долгителская задолженность за сельскохозяйственное	-	-	-	-
в том числе: за сельскохозяйственную продукцию, поставленную для государственных и муниципальных нужд	62134.1	-	-	-

Наименование показателя	Коды	2021 г. На 31 декабря	2020 г. На 31 декабря	2019 г. На 31 декабря
1	2	3	4	5
(стр. 62101 + 62102 + 62103 + 62104 + 62105) Из строки 1520 "Кредителская задолженность":	62160	29	422	345
(стр. 62101.1 + 62101.2 + 62101.3 + 62101.4 + 62101.5 + 62101.6 + 62101.7 + 62101.8 + 62101.9 + 62101.10 + 62101.11) задолженность перед поставщиками и заказчиками	62161	-	-	-
в том числе:	-	-	-	-
за электроэнергию, тепло, пар, газ и тепловую энергию	62161.1	-	-	-
за газ и тепловую энергию	62161.2	-	-	-
за горюче-смазочные материалы, дизельное топливо	62161.3	-	-	-
за минеральные удобрения	62161.4	-	-	-
за средства защиты растений	62161.5	-	-	-
за корма	62161.6	-	-	-
за семена	62161.7	-	-	-
организации, обслуживающие сельские хозяйства	62161.8	-	-	-
посредством строительных организаций	62161.9	-	-	-
за железнодорожные грузовые перевозки	62161.10	-	-	-
перед прочими поставщиками и заказчиками	62161.11	-	-	-
задолженность перед персоналом организации	62162	9	21	-
задолженность по кредитам, займам и займам на приобретение	62163	3	3	-
задолженность по налогам и сборам	62164	17	35	15
прочие кредиторы	62165	-	363	363
Из строки 1450 и 1520 - кредителская задолженность по ликвидным обязательствам в платежах	62180	-	-	-
в том числе:	-	-	-	-
за сельскохозяйственную технику	62181	-	-	-
за земельный фонд	62182	-	-	-

СВЕДЕНИЯ о наличии ценностей, учитываемых на забалансовых счетах

Наименование показателя	Коды	2021 г. На 31 декабря	2020 г. На 31 декабря	2019 г. На 31 декабря
1	2	3	4	5
(стр. 62211 + 62212 + 62213 + 62214 + 62215 + 62216) Архивные средства:	62210	-	-	-
в том числе:	-	-	-	-
зданий и сооружений, в том числе:	62211	-	-	-
зданий и сооружений	62211.1	-	-	-
зданий и сооружений	62212	-	-	-
зданий и сооружений	62212.1	-	-	-
транспортные средства	62213	-	-	-
в том числе по договору	62213.1	-	-	-
рабочий и продуктивный скот	62214	-	-	-
в том числе по договору	62214.1	-	-	-
инвентарные наложения	62215	-	-	-
прочие	62216	-	-	-
в том числе по договору	62216.1	-	-	-

СВЕДЕНИЯ о полученных кредитах и займах и расходах на их обслуживание в текущем году

Наименование показателя	Коды	За 2021 г.	За 2020 г.
1	2	3	4
Получено кредитов с начала года за период: (стр.62310+ 62320)	62300		
краткосрочных	62310	-	-
в том числе: по системе льготного кредитования	62311	-	-
долгосрочных	62320	-	-
в том числе: по системе льготного кредитования	62321	-	-
Обслуживание кредитов: (стр.62410+ 62420)	62400		
краткосрочных	62410	-	-
в том числе: по системе льготного кредитования	62411	-	-
долгосрочных	62420	-	-
в том числе: по системе льготного кредитования	62421	-	-
Получено займов с начала года за период: (стр.62510+ 62520)	62500		
краткосрочных	62510	-	-
долгосрочных	62520	-	-
Обслуживание займов: (стр.62610+ 62620)	62600		
краткосрочных	62610	-	-
долгосрочных	62620	-	-
Остаток осудной задолженности по выданным льготным кредитам: (стр. 62710 + 62720)	62700		
краткосрочных	62710	-	-
долгосрочных	62720	-	-

Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение	62220	-	-	-
Товары, принятые на комиссию	62230	-	-	-
Списанные в убыток ликвидированные неплатежеспособных дебиторов	62240	-	-	249
Нематериальные активы, переданные в пользование	62250	-	-	-
Прочие ценности, учитываемые на забалансовых счетах (в том числе внос основных средств), не включенные в другие группировки	62260	153	33	113

Раздел 6-3. Расшифровка показателей формы №2 "Отчет о финансовых результатах"

Форма № 6-А/ЕТ с. 4

Наименование показателя	Коды	За 2021 г.	За 2020 г.
Из строки 2110 "Выручка":			
(стр. 63110+ 63120+ 63130+ 63140) Из строки 2110 "Выручка":	63100		
(стр. 63110+ 63120+ 63130+ 63140)			
от реализации сельскохозяйственной продукции собственного производства, а также продукции ее первичной и последующей (промышленной) переработки	63110		
промышленной продукции	63120		
товаров	63130		
работ и услуг	63140		
в том числе: услуг сельскохозяйственным товаропроизводителям в области растениеводства и животноводства	63141		
исключительно сельскохозяйственной продукции			
(стр. 63210+ 63220+ 63230+ 63240) Из строки 2120 "Себестоимость продаж":	63200		
реализованной сельскохозяйственной продукции собственного производства, а также продукции ее первичной и последующей (промышленной) переработки	63210		
промышленной продукции	63220		
товаров	63230		
работ и услуг	63240		
в том числе: услуг сельскохозяйственным товаропроизводителям в области растениеводства и животноводства	63241		
Ис строки 2340 "Прочие доходы":	63300	1192	430
субсидии из бюджетов всех уровней	63310		
в том числе: субсидии из бюджетов по чрезвычайным ситуациям	63311		
чрезвычайные доходы	63320		
Ис строки 2350 "Прочие расходы":	63400	285	254
чрезвычайные расходы	63410		
в том числе: по стихийным бедствиям	63411		
СПРАВОЧНО: доля дохода от реализации произведенной сельскохозяйственной продукции, включая продукцию переработки, в общем доходе от реализации товаров, работ, услуг (%)	63500		

196

© 2000 Blackwell Science Ltd

[illegible]

**реализации Федерального закона от 9 июля 2002 г. № 83-ФЗ
"О финансовом оздоровлении сельскохозяйственных товаропроизводителей"**^{*,**}

Наименование показателя	Коды	2021 г. На 1 января 2021 г.	2021 г. На 31 декабря
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
Количество участников программы по финансовому оздоровлению, единиц	66109		
количество участников, утративших право на реструктуризацию, единиц, том числе:	66110	X	
количество участников, по которым завершена реструктуризация в связи с выполнением условий реструктуризации, в том числе досрочно, единиц	66120	X	
количество участников, осуществляющих уплату в соответствии с графиком погашения задолженности, единиц	66130	X	
Сумма задолженности участников, на которую заключены соглашения о реструктуризации долгов (стр.66210+ 66220)	66200		
по основному долгу и начисленным процентам (стр.66211+ 66212+ 66213+ 66214+ 66215+ 66216) в том числе:	66210		
по основному долгу и начисленным процентам			
по налогам и сборам, страховым взносам в государственные внебюджетные фонды и т.п.:	66211		
по налогам и сборам, страховым взносам в государственные			
по договорам финансовой аренды (лизинга)	66212		
по ссудам и кредитам в том числе по контролируемым кредитным бюджетным ссудам (в том числе по контролируемым	66213		
кредитам)			
по ставкам и штрафам	66214		
задолженность за электроэнергию, газ, тепловую энергию	66215		
прочие кредиторы	66216		
по пеням и штрафам	66220		
Сумма задолженности участников, на которых утрачено право на реструктуризацию	66300	X	
Сумма задолженности участников, по которым завершена реструктуризация в связи с выполнением условий реструктуризации, в том числе досрочно	66400	X	
Сумма задолженности участников, уплаченная и соответствия с графиком погашения	66500	X	
Списано пеня и штрафов в соответствии с условиями реструктуризации задолженности	66600	X	

СПРАВОЧНО:	Коды	На 31 декабря 2021 г.
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
Списано пеня и штрафов в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 16.07.2003 № 784 "О дополнительных мерах по улучшению финансового состояния сельскохозяйственных товаропроизводителей" ^{***}	66700	-

* (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 28, ст. 2787; 2014, № 20, ст. 4227).

** (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 29, ст. 2999).

Раздел 6-7. Финансовые результаты плательщиков единого сельскохозяйственного налога*

Форма № 6-А/Кл. 6

Наименование показателя	Коды	За 2001 год		За 2003 год	
		доход (прибыль)	расход (убыток)	доход (прибыль)	расход (убыток)
Количество организаций - плательщиков единого сельскохозяйственного налога, единиц**	67100				
Выручка от реализации продукции (работ, услуг) (по строку 2110 формы № 2)	67120		X		X
в том числе: от продажи сельскохозяйственной продукции собственного производства и продукции ее переработки (по строку 63110 формы № 6-АПК)	67121		X		X
от оказания услуг сельскохозяйственным кооперативам в области растениеводства и животноводства (по строку 63141 формы № 6-АПК)	67122		X		X
Собственная продукция товаров, продукции, работ, услуг (по строку 2120 формы № 2)	67130	X		X	
в том числе: продукцией сельскохозяйственной продукции собственного производства и продукции ее переработки (по строку 63210 формы № 6-АПК)	67131	X		X	
услуг сельскохозяйственным кооперативам в области растениеводства и животноводства (по строку 63241 формы № 6-АПК)	67132	X		X	
Прибыль (убыток) по налогообложению (по строку 2300 формы № 2)	67160				
Чистая прибыль (по строку 2400 формы № 2)	67150				
Налоговая база для исчисления единого сельскохозяйственного налога	67160		X		X
Единый сельскохозяйственный налог - исчислено (налоговая декларация)	67170	X		X	

* Раздел 6-7 включает показатели единого сельскохозяйственного налога.

** Организации, отражающие по строку 2300 формы № 2 прибыль, указывают количество организаций по графе "доход", а организации убыток - по графе "расход".

Форма № 6-АПБ

и финансовых документов **Раздел 6-8. Движение средств финансирования инвестиций (в нематериальные активы и основные средства)**

Наименование показателя	Коды	Остаток на начало отчетного года	за отчетный год/внесено	за отчетный год/использовано	Остаток на конец отчетного года
1	2	3	4	5	6
Всего собственных и привлеченных средств (стр.68110+ 68120) Всего собственных и привлеченных средств (стр.68110+ 68120)	68100				
Собственные средства (стр.68111+ 68112) Собственные средства (стр.68111+ 68112)	68110				
в том числе:					
проблем, оставшихся в распоряжении организации тем числе проблем, оставшихся в распоряжении организации	68111				
прочие	68112				
Привлеченные средства (стр.68121+ 68122+ 68123+ 68124+ 68125+ 68126) Привлеченные средства (стр.68121+ 68122+ 68123+ 68124+ 68125+ 68126)	68120				
в том числе:					
кредиты банков тем числе:	68121				
кредиты банков	68121.1				
из них: кредиты иностранным банкам	68121.1				
кредиты других организаций	68122				
кредиты, полученные в виде займов, устав и строительство	68123				
кредиты, полученные на финансирование различных уровней	68124				
кредиты на инвестиции	68125				
прочие привлеченные средства	68126				
СПРАВОЧНО:					
Незамороженное строительство и незавершенные операции по приобретению и модернизации основных средств	68210	X	X		X
Приобретение нематериальных активов	68220	X	X		X
Долгосрочные займы и кредиты	68230	X	X		X
Прочие	68240	X	X		X

Раздел 6-9. СВЕДЕНИЯ о расчетах федеральных государственных унитарных предприятий, федеральных казенных предприятий с собственником
(заполняется только предприятиями, подведомственными Минсельхозу России)

Наименование показателя	Коды	Начислено	Перечислено	Заполненность по итогам отчетного года
1	2	3	4	5
Сумма прибыли, предназначенная в оплату и федеральный бюджет в виде дохода собственнику	69110			
от чистой прибыли за 2019 год	69111			
от чистой прибыли за 2020 год	69112			
Наименование показателя	Коды	На начало отчетного года	Поступило (убыло) за отчетный год	По итогам отчетного года
1	2	3	4	5
Стоимость имущества, включенного в реестр федеральной собственности	69210			
Износ имущества, включенного в реестр федеральной собственности	69220		X	

Руководитель

(подпись)

Романов А.А.
(расшифровка подписи)Главный бухгалтер
(или кассир)

(подпись)

Киселева З.И.
(расшифровка подписи)

Информация об оказании услуг сельскохозяйственными потребительскими кооперативами (кроме кредитных)
за 2021 год

Организация (организационно-правовая форма) _____ СВОСК «Юность»
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид деятельности _____ Сельскохозяйственная
 Организационно-правовая форма _____
 Единичный номер по ОКЕИ _____ тыс. руб. - 384; млн - 792; шт. - 796; тн. - 059; млн - 836
 Наименование регионального союза _____ Мухомовский районский «Сотрудничество»

Форма № 1-св
 Дата составления, месяц, год 31 12 2021
 по ОКПО 95382847
 ИНН 107000147
 по ОКВЭД 2 46.21
 по ОКФС/ОКОФС 85 16

К О Д Ы		
31	12	2021
по ОКПО		
95382847		
ИНН		
107000147		
по ОКВЭД 2		
46.21		
по ОКФС/ОКОФС		
85	16	

Наименование кооператива	Коды	Наименование, адрес
1	2	3
Кооперативы в составе регионального союза	221001	1
Кооперативы, являющиеся региональным кооперативом	221002	

Раздел 22-1. Информация о членах кооператива

Наименование кооператива	Коды	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.	Количество членов, которые пользуются услугами кооператива	Сумма предоставленных займов членам кооператива, тыс. руб.
1	2	3	4	5	6
Члены кооператива, единицы (стр. 221110 + 221120 + 221129 + 221140 + 221150 + 221190)	221100	27	19	27	
в том числе:	221110	24	24	24	
граждане, использующие личное подсобное хозяйство					
крестьянские (фермерские) хозяйства	221120	-	-	-	
из них: без образования юридического лица (главы крестьянских (фермерских) хозяйств)	221121	-	-	-	
подписавшиеся граждане (кроме глав крестьянских (фермерских) хозяйств), являющиеся сельскохозяйственными товаропроизводителями	221130	-	-	-	
сельскохозяйственные организации	221140	1	1	1	
сельскохозяйственные потребительские кооперативы	221150	-	-	-	
прочие	221190	-	-	-	

Раздел 22-2. Информация о размере пассивного фонда, доходах и расходах кооператива

Наименование показателя	Коды	За отчетный период 2021 г.	За аналогичный отчетный период 2020 г.
1	2	3	4
Расшифровка капитала кооператива:			
Пассивный фонд кооператива на конец периода	222210	39	39
Составляющие:			
акт сего пассивный фонд с начала года СПРАВОЧНО:	222211	-	-
изменения пассивного фонда	222212	-	-
кооператива пассивный фонд с начала года	222220	-19	12
Резервный фонд кооператива на конец периода	222230	9995	9226
Иные фонды кооператива на конец периода	222235	-	-
в том числе:			
за счет бюджетных средств (гранты) в том числе:	222235	-	-
за счет бюджетных средств (гранты) в том числе:	222240	-	-
Размер пассивных активов, указанных в описании хозяйственной деятельности кооператива	222240	-	-
последующего уровня (кассовых и иных)			
за отчетный период	222300	1192	430
(стр. 222310+ 222320+ 222330) Доходы (выручка) кооператива за отчетный период			
222310+ 222320+ 222330			
от реализации товаров (работ, услуг)	222310	-	-
по хозяйственной деятельности в том числе:			
от реализации товаров (работ, услуг)	222311	-	-
из них: предоставлены членам и ассоциированным членам кооператива	222312	-	-
от реализации товаров (работ, услуг)	222320	-	-
по хозяйственной деятельности в том числе:			
от реализации товаров (работ, услуг)	222321	-	-
из них: предоставлены членам и ассоциированным членам кооператива	222330	1192	430
прочие доходы	222331	-	-
из них: сумма доходов за отчетный период от оказания услуг членам кооператива	222400	285	255
Расходы кооператива за отчетный период			
(стр. 222410+ 222430)			
в том числе:			
проценты по обязательствам кооператива	222410	-	-
из них:			
перед членами и ассоциированными членами кооператива	222411	-	-
перед кооперативом	222412	-	-
последующего уровня			
перед кредитными	222413	-	-
организациями (по привлеченным кредитам)			
прочие расходы (включая расходы на содержание кооператива)	222430	243	255
из них:			
расходы на оплату труда с отчислениями	222431	243	207
СПРАВОЧНО:	222500	1	1
среднегодовая численность работников кооператива, чел.			
Численность постоянных работников по состоянию на отчетную дату, чел.	222501	-	-
Наличие основных фондов по полной учетной	222600	200	3200
стоимости на конец отчетного периода			

СПРАВОЧНО: НАЛИЧИЕ НА КОНЕЦ ОТЧЕТНОГО ПЕРИОДА

Сельскохозяйственная техника - всего, шт.	222710	-	-
Земельные участки и объекты приусадебного хозяйства - всего, га	222720	-	-
из них:			
пашни, га	222721	-	-
сады, га	222722	-	-
посевы, га	222723	-	-
леса, га	222724	-	-
земли, занятые жилищным и сельскохозяйственным использованием, га	222730	-	107
Поголовье крупно-рогатого скота (дожде - КРС) - всего, гол.	222731	-	100
из них:			
коровы основного стада молочного направления, гол.	222732	-	-
поголовье КРС мясного направления, гол.	222740	-	-
Поголовье овец и коз, гол.			
из них:			
овцы, гол.	222741	-	-

Раздел 22-3. Информация о деятельности кооператива

Наименование показателя	Коды	За отчетный период 2021 г.	За аналогичный отчетному периоду 2020 г.
Получено кооперативом кредитов и займов за отчетный период - всего	223100		
от членов и ассоциированных членов кооператива том числе:	223110		
от членов и ассоциированных членов кооператива том числе:			
от кооперативов последующего уровня	223120		
от кредитных организаций (кредиты банков)	223130		
Задолженность по кредитам и займам (основной долг) на конец периода - всего	223300		
от членов и ассоциированных членов кооператива том числе полученных:	223210	1153	2010
от членов и ассоциированных членов кооператива том числе полученных:			
от кооперативов последующего уровня	223220		
от кредитных организаций (кредиты банков)	223230		
Кредиторская задолженность по уплате процентов по привлеченным кооперативом средствам на конец периода - всего	223340		
от членов и ассоциированных членов кооператива том числе полученных:	223310		
от членов и ассоциированных членов кооператива том числе полученных:			
от кооперативов последующего уровня	223320		
от кредитных организаций (кредиты банков)	223330		
Расшифровка обычной деятельности:			
приобретение/закупка продукции в стоимостном выражении - всего (стр.223411+ 223412+ 223413)	223410		
в том числе:			
продукция растениеводства (зерно, картофель, овощи и прочее) в том числе:	223411		
продукция растениеводства (зерно, картофель, овощи и прочее) в том числе:			
из них: у членов кооператива	223411.1		
продукция животноводства (молоко, скот и прочее)	223412		
из них: у членов кооператива	223412.1		
прочая продукция	223413		
из них: у членов кооператива	223413.1		
расходы на хранение, сортировку, сушку, мойку, расфасовку и прочее (в стоимостном выражении) - всего	223420		
Расшифровка снабженческой деятельности:			
закупка материальных ресурсов в стоимостном выражении - всего (стр.223431+ 223432+ 223433+ 223434+ 223435+ 223436+ 223437)	223430		
в том числе:			
семена и посадочного материала том числе:	223431		
семена и посадочного материала том числе:			
кормов для животных (злаковых добавок и комбикормов)	223432		
удобрений, биологических препаратов для растений	223433		
средств защиты растений и животных, ветеринарных и препаратов	223434		
(в том числе бензина, дизельного топлива) нефтепродуктов, используемых на технологические цели	223435		
запасных частей и материалов для ремонта основных средств, инвентаря, приборов и других средств труда	223436		
прочих материальных ресурсов	223437		
Из строки 223430 поставлено/реализовано (в стоимостном выражении) материальных ресурсов членам кооператива - всего	223440		
Расшифровка перерабатывающей деятельности:			
затраты на переработку сельскохозяйственной продукции за отчетный период (в стоимостном выражении) - всего	223500		
в том числе: затраты на закупку сырья для последующей переработки	223510		
из них: на закупку сырья у членов кооператива	223511		
Расшифровка обслуживающей деятельности:			
затраты по выполнению прочих работ и услуг в стоимостном выражении	223610		
в том числе: для членов кооператива	223611		

Руководитель

Главный бухгалтер
(при наличии)

(подпись)

(подпись)

Романов А.А.
(расшифровка подписи)Щеглова З.С.
(расшифровка подписи)

кредит отсрочке НДС - руб.	222742		
Получение средств от реализации, тыс. руб.	222750		

Сельскохозяйственный потребительский снабженческий, сырьевой кооператив "Юность" ИНН 1307090147
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 01.01 за 1 января 2022 г.

Выданные данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Основное средство						
01.01	1 335 500,77				1 335 500,77	
Административное здание	400 000,00				400 000,00	
кадастровый номер 13.07.01040006-1762						
Хлебобулочная печь, Форор-Агро	935 500,77				935 500,77	
202 г						
Итого	1 335 500,77				1 335 500,77	

Обязательство с/сч.х. кооператива
 30.01.22



Генеральный директор
 Генеральный директор
 Иванова З.С.

Сельскохозяйственный потребительский снабженческий сбытовой кооператив "Юность" ИНН 1307000147

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 76 за Декабрь 2021 г.

Выводятся данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
76	1 522 690,44	12 435,00	3 000,00	44 700,00	1 490 990,44	12 435,00
ТХ «Аэродром»	1 444 690,44			41 700,00	1 402 990,44	
АО "Центр информатизации Республики Мордовия"		1 035,00				1 035,00
Пискаев Александр (Фермерское) хозяйство Овчинников Павел Николаевич	55 000,00				55 000,00	
Ельнинское районное потребительское общество		11 400,00				11 400,00
Муниципальное районное общество сельскохозяйственных производителей "Содружество"			3 000,00	3 000,00		
000 Расчет	23 000,00				23 000,00	
Итого	1 510 255,44		3 000,00	44 700,00	1 468 555,44	
Итого развернутое	1 522 690,44	12 435,00	3 000,00	44 700,00	1 490 990,44	12 435,00



Бухгалтер
Субхитов

С.С.С. "Юность"

Вручен для
исполнения

Сельскохозяйственный потребительский снабженческий сыпловый кооператив "Юность" ИНН 1307000147
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 60 за 2021 г.

Входящие данные: 60 (данные бухгалтерского учета)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрпартнеры						
60	92 697,80	363 530,67	373 530,67	10 000,00	102 697,80	10 000,00
АО НПТ "Восход"					92 697,80	
Госа крестьянского (фермерского) хозяйства Осипинская Татьяна Николаевна	92 697,80					
Ельнинское Районное потребительское общество		363 530,67	363 530,67			
Итого		270 932,87	373 530,67		102 697,80	
Итого развернутое	92 697,80	363 530,67	373 530,67		102 697,80	

Общество с ограниченной ответственностью "Юность"
 директор


 бухгалтер

Сельскохозяйственный потребительский снабженческий сбытовой кооператив "Юность" ИНН 1307006147
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 62 за 1 января 2022 г.

Выявленные данные: БУ (активные бухгалтерские счета)

Счет Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
62	9 350 358,29				9 350 358,29	
62.01	9 350 358,29				9 350 358,29	
"Хлебоснабжит"	2 823 358,00				2 823 358,00	
Глава крестьянского (фермерского) хозяйства Овчинников Павел Николаевич	260 593,00				260 593,00	
Инициативный предприниматель Глава крестьянского (фермерского) хозяйства Романов Александр Александрович	3 216 345,12				3 216 345,12	
ООО "Ельничковское РПНТО"	160 175,26				160 175,26	
ООО "Рассвет"	1 401 151,98				1 401 151,98	
СПК "Рассвет"	1 488 732,28				1 488 732,28	
Итого	9 350 358,29				9 350 358,29	
Итого развернутое	9 350 358,29				9 350 358,29	



Отдел бухгалтерии
 Руководитель
 С.А. Давыдов

Расшифровка дебиторской и кредиторской задолженности
По СПССК «Юность» на 1.01.2022 года

Отрасль /вид деятельности/ снабжение-сбытовая по ОКПО

Организационно-правовая форма частная

Единица измерения тыс.руб.

5. Сведения о дебиторской задолженности

№ п/п	ИНН организации и дебитора	Наименование организации дебитора	Дата возникновения долга	Ожидаемый срок оплаты	Сумма задолженности в тыс руб
		1.1. Государственные и муниципальные предприятия			
		1.3 Прочие организации			
1	1307005868	СПК «Рассвет»	01.11.11		1488,0
3	1307001165	ООО «Рассвет»	01.12.12		1424,0
4	1307077774	ООО «Хлебозавод»	18.12.16		4226,0
7	1307000813	ООО «Ельнинское райпо»	17.12.2018		160,0
8	130700383600	ИП ГКФХ Овчинников П.Н.	2018 год		408,0
9	130700222716	ГКФХ ИП Романов А.А.			3216,0
10	Счет 58.03	Заемные средства			191,0
		итого			11113,0

2. Сведения о кредиторской задолженности

№ п/п	ИНН организации кредитора	Наименование организации кредитора	Дата возникн. долга	Ожидаем срок оплаты	Сумма задолженности тыс. руб.
		1.3. Прочие организации			
2		Текущая задолженность по налогам	Декабрь 2021 г	Текущая по налогам	17,0
3		Взносы во внебюджетн.фонды	Декабрь 2021г	Текущая	3,0
4		Задолженность по з/те	Декабрь 2021	текущая	9,0
5	130700992507	Заемные средства (б/процентные) ф.л. Дорожкин М.А.	2019	Декабрь 2022 года	1253,0
		ИТОГО			1282,0

Председатель СПССК «Юность»

Романов А.А.

Date 07-20
 At Al. Stepanov to Dr.
 Chairman of the Jury Examination
 for the given work on the subject "Biology"
Grade 10 Dr.

(Circular official stamp of the Ministry of Education and Science of the Republic of Belarus, dated 07.20.2020, with handwritten text: "Судебная психология", "07.20.2020", "10 класс", "Бiology", "Dr.")



**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ, ОСНОВАННОЕ
НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ, "РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ -
ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
ФИЛИАЛ ПО РЕСПУБЛИКЕ МОРДОВИЯ
ЕЛЬНИКОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА

Административное здание

Адрес (местоположение)

Область, республика	Республика Мордовия					
Район	Ельниковский					
Город	с. Ельники					
Улица	Толстого					
№ дома	6					
Корпус						
Инвентарный номер	5191					
Регистровый номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на **06.11.2009**

I. Регистрация права собственности

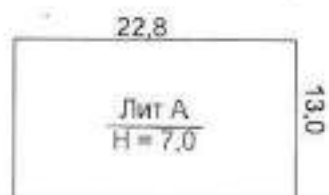
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием, кем, когда и за каким номером выданы	Должностное участие при обилии собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи	Дата исполнения
-------------	---	--	--	--	-----------------

04.03.2014. Симбирский завод Собственность Кудряшова В.А.
 производственный Сибирского
 завод "Автомат" государственной
 регистрации права
 от 08.02.2014.
 № 55/0853/14

25.08.14. СБСЗ "Юность" Договор купли-продажи от 24.08.2014.
 отменен из ЕГРН от 14.05.2014.

Федеральное государственное учреждение
 "Росреестр"
 Федеральное БТИ по Республике Мордовия
 Краснослободское отделение

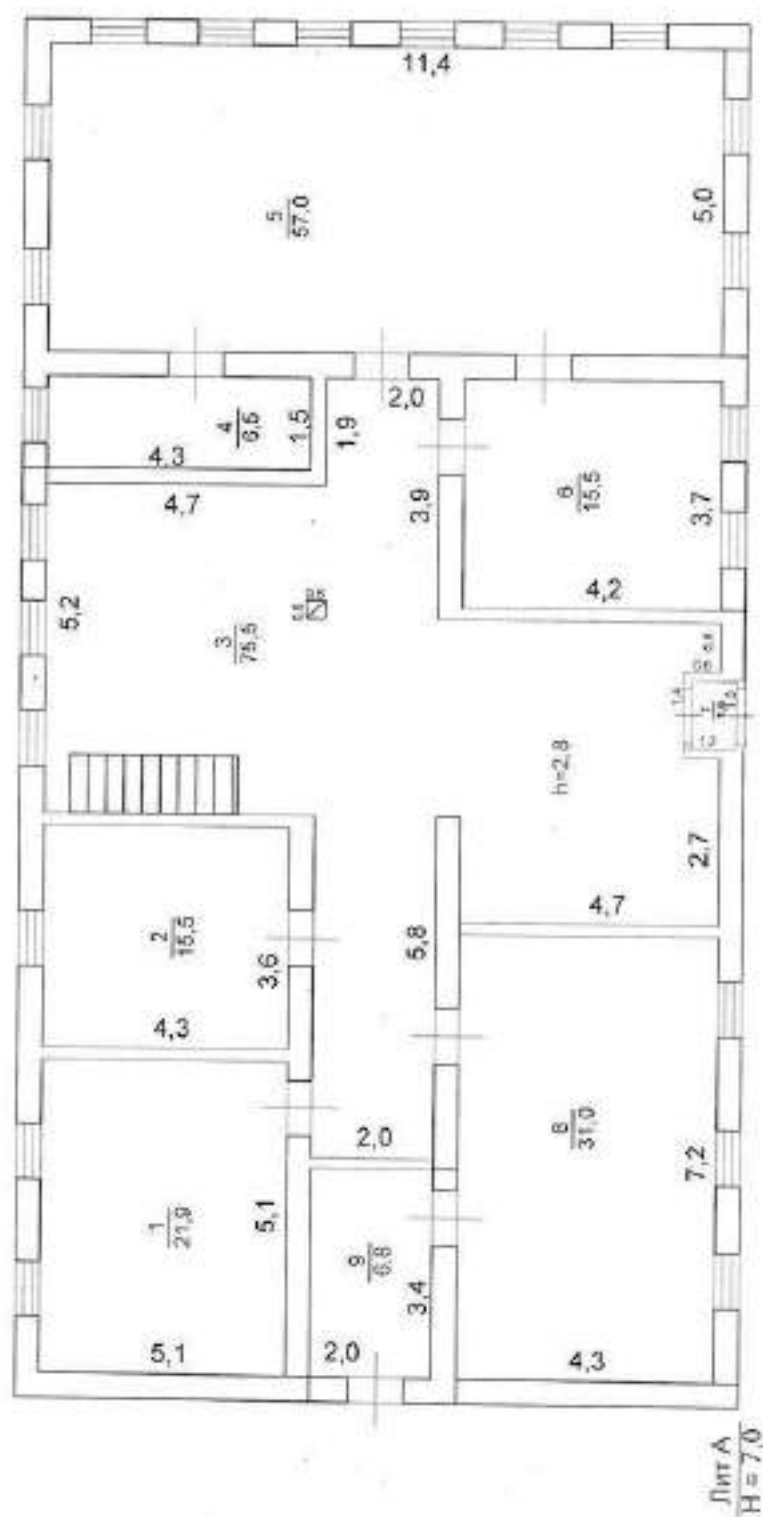
ЗЕМЕЛЬНЫЙ ПЛАН административного здания
Ельниковский район, с. Ельники
улица Толстого, д - 6.
(МАСШТАБ 1:500)



Улица Толстого

Дата	Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» по РМ	
06.11.2009	Составил	Бушукина М.В.
06.11.2009	Проверил	Крысин Н.Н.

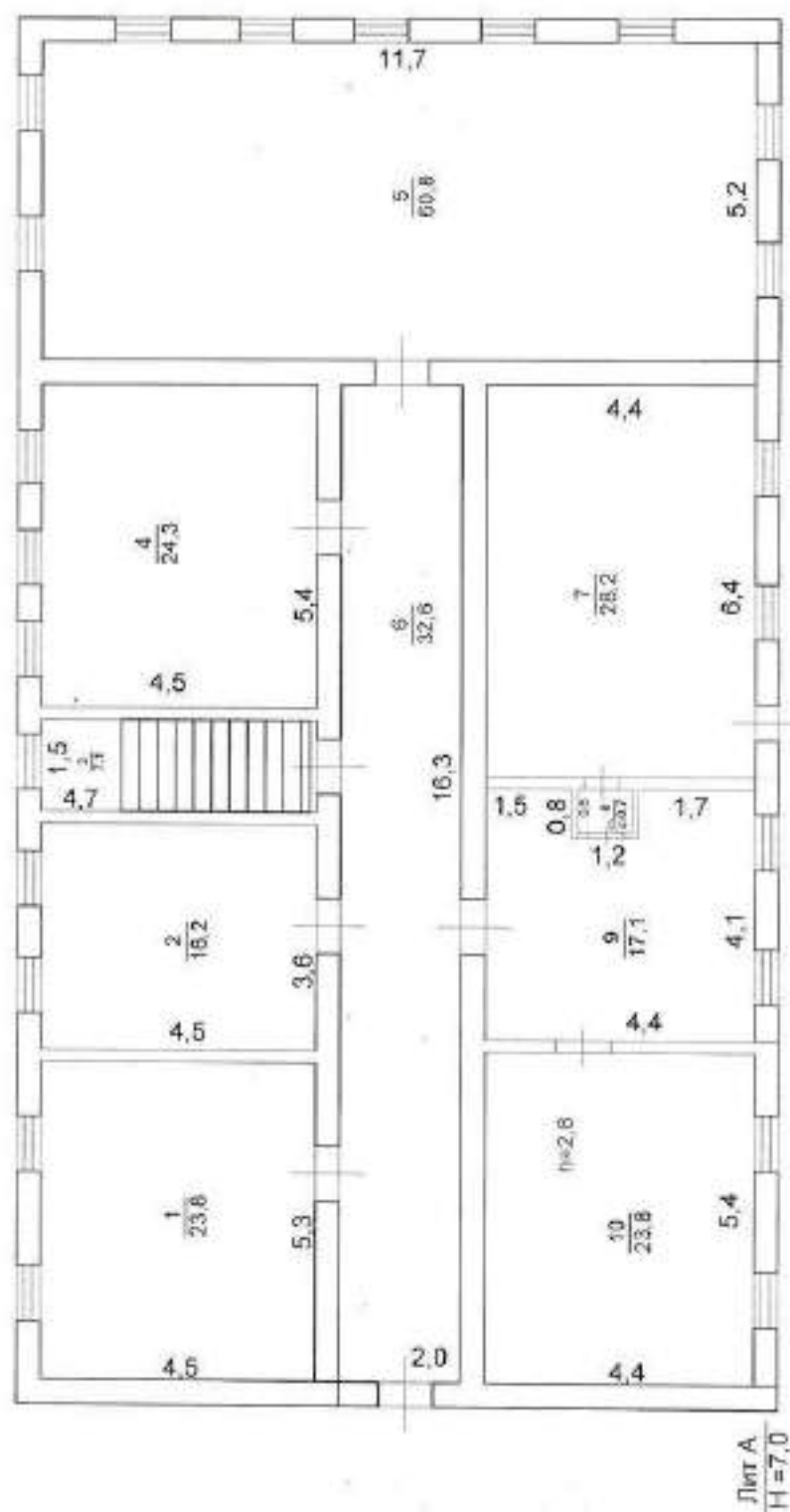
5



Улица Толстого

Дата	Филиал ФГУП «Росатом-инвест» в г. РМ
06.11.2009	Составил Бушукина М.В.
06.11.2009	Проверил Крысин Н.Н.

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН административного здания
Ельниковский район, с. Ельники,
улица Толстого, д - 6.
(МАСШТАБ 1:100)
2 этаж



Улица Толстого

Дата	Филиал ФГУП «Росгосинвентаризация» по РМ
06.11.2009	Составил Бушукина М.В.
06.11.2009	Проектировщик Крысин Н.Н.

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Административное здание

с. Ельники Толстого 6

Литера по плану	Этаж	Наименование помещений	Площадь помещений по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под помещения		Площадь помещений по внутреннему обмеру	Итого по этажу	Характер помещений
				основная	используемая			
А	I	1 кабинет	4,3*5,1	21,9		2,8	21,9	основная
		2 котельная	3,8*4,3		15,5	2,8	15,5	используемая
		3 коридор	(5,2*4,7)+(2,0*5,8)+(1,9*2,8)+(1,0*2,0)+(4,8*4,7)+(4,9*2,0)+(0,6*0,6)+(1,4*0,6)		25,5	2,8	15,5	используемая
		4 кабинет	1,5*4,3	6,5		2,8	6,5	основная
		5 кабинет	11,4*5,0	57		2,8	57	основная
		6 кабинет	3,7*4,2	15,5		2,8	15,5	основная
		7 тамбур	1,3*1,2		1,6	2,8	1,6	используемая
		8 кабинет	4,3*7,2	31		2,8	31	основная
		9 коридор	2,8*3,4		6,8	2,8	6,8	используемая

Итого по этажу I

131,9 99,4 231,3

А	II	1	кабинет	4,5*5,3	23,8		2,8	23,8	основная
		2	кабинет	4,5*3,6	16,2		2,8	16,2	основная
		3	лестничная клетка	4,7*1,3		7,1		7,1	используемая
		4	кабинет	5,4*4,5	24,3		2,8	24,3	основная
		5	холл	11,7*5,2	60,8		2,8	60,8	основная
		6	коридор	10,3*2,0		32,6	2,8	32,6	используемая
		7	кабинет	6,4*4,4	28,2		2,8	28,2	основная
		8	тамбур	0,8*0,9		0,7	2,8	0,7	используемая
		9	кабинет	(4,4*8,1)+(0,8*1,2)	17,1		2,8	17,1	основная
		10	кабинет	4,4*3,4	23,8		2,8	23,8	основная

Итого по этажу II

194,2 40,4 234,6

Всего

326,1 139,8 465,9

II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.

Площадь участка					
по документам	фактически	застроенная	Незастроенная площадь		
			замощенная	озелененная	прочая
1	2	3	4	5	6
0,0	294,4	0,0	0,0	0,0	0,0

III. Благоустройство здания - кв. м.

Водопроезд	Отопление						Центрально-горяч. водоснабжение	Ванная		
	от ТЭЦ	груп. котельн.	соб. котельн.	от АОГВ	лучное	другое		С центр. горяч. водосн.	С газовыми колонками	С дровяными колонками
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
485,9	0,0	0,0	485,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Канализация	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты		Радио	Телефон	Вентиляция	Сигнализация
	Централизованное	Жидким газом		Пассажирские	Грузовые				
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
485,9	0,0	0,0	485,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

инвентарный № 6191

IV. Общие сведения

Назначение Нежилое

Использование административное здание

Другие сведения

V. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
A	административное здание	13,0*22,8	296,4	7	2075
Итого исчисленно:			296,4		2075

инвентарный № 5191

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 1970 г. капит. ремонта _____ Число этажей II
 Группа капитальности I Вид отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Процент износа, уд. весу в %	Удельный вес с поправками	Износ в %	Процент износа в строении	Текущие изменения износа %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	бутобетонные ленточные		9	1	9	20	1,8		
2	Стены и перегородки	стены кирпичные		21	1	21	20	4,2		
3	Перекрытия	железобетонные		14	1	14	20	2,8		
4	Крыша	Металлическая по деревянной обрешетке		4	1	4	25	1		
5	Полы	Дошчатые		8	1	8	25	2		
6	Проемы	Дважды створные, переплеты деревянные		10	1	10	25	2,5		
7	Отделочные работы	окраска, побелка		16	1	16	15	2,4		
8	Внутреннее санитарно-техническое и электрическое устройство	отопление, электроснабжение,		9	1	9	15	1,35		
9	Прочие работы	отметка		9	1	9	25	2,25		
ИТОГО				100,0		100,0		20,3		

% износа, приведенный к 100 : $\frac{\text{процент износа, из табл. 100}}{\text{удельный вес (г.г.)}}$ = 20

**IX. Исчисление восстановительной и действительной
стоимости здания и его частей**

Питер	Наименование строений и сооружений	М. табл.	Измер. ит.	Стоим. показат. по таблице	Ценов. ст. коэфф.	Стоим. после прим. ценност. коэфф.	Стоим. после итог. с поправк.	Кол-вост во объем. пло- щадях	Восстановительн. ая стоим. в ценах 1967 г.	% зона- са	Действительн. ая стоим. в ценах 1967 г.
А	Административное здание	2885 а.	куб м	19,1	1	19,10	19,89	1073	39 432	24	31 706

инвентарный № 6191

Х. Инвентаризационная стоимость (для целей налогообложения),(руб.)

Оценочные строки	Восстановительная стоимость в рублях	1998 г.	Действительная стоимость в рублях	1998 г.
		39 632,00р.		31 706,00р.
Итого:		39 632р.		31 706р.

	Балансовая стоимость	Остаточная стоимость
административное здание	384 515,00р.	23 938,00р.
Итого:	384 515,00р.	23 938,00р.

06.11.2009

Исполнил:

Бушужина М.В.

06.11.2009

Проверил:

Крысин Н.Н.

06.11.2009

Управляющий

Крысин Н.Н.

Постановка на технический учет

№ п/п	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись дата
1	Административное здание			

XII. Ведомость последующих обследований

Исполнил (Ф.И.О., должность)	20.08.2014		
Проверил (Ф.И.О., должность)			

Изменений нет
Дата 20.08.2014
Подпись



М.П.

М.П.

инвентарный № 5191

ДОГОВОР АРЕНДЫ №5
земельного участка

с.Ельники
(место заключения договора)

"10" февраля 2011г.

Администрация Ельниковского муниципального района, в лице Гуджиной Татьяны Гавриловны – главы администрации Ельниковского муниципального района, действующей на основании Устава и решения Совета депутатов Ельниковского муниципального района Республики Мордовия от 31.05.2007г. №218, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», и сельскохозяйственный производственный кооператив «Рассвет» в лице председателя СПК «Рассвет» Малоозсмова Александра Владимировича действующего на основании Протокола от 20.03.2008г. №1, именуемый в дальнейшем «Арендатор», при совместном упоминании именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов:

участок общей площадью 59540 кв.м. сроком на 49(сорок девять) лет

с кадастровым N 13:07:0104004:151

находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): Республика Мордовия, Ельниковский район, с.Ельники, ул.Толстого, дом 6

для сельскохозяйственного производства

1.2. На Участке находится административное здание

2. Срок действия Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 10 февраля 2011г. до 10 февраля 2060г.

2.2. В соответствии со ст. 425 Гражданского кодекса РФ условия настоящего Договора применяются к отношениям, фактически возникшим между Сторонами с 10 февраля 2011г.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за год составляет: 1243(одна тысяча двести сорок три) рубля

3.2. Арендатор вносит арендную плату ежеквартально – до 10 числа последнего месяца квартала, (Администрация Ельниковского муниципального района), ИНН 1307076097 КПП 130701001; Банк получателя: ГРКЦ НБ РМ Банка России г. Саранск, р/с N 40101810900000010002, БИК 048952001, КБК 9001110501010 0000120 ОКАТО 89218825000

3.3. Арендная плата начисляется с 10 февраля 2011г., расчет арендной платы к Договору, является его неотъемлемой частью.

3.4. Обязательство Арендатора по внесению арендной платы считается исполненным после фактического поступления в полном объеме денежных средств на расчетный счет, указанный в п. 3.2 настоящего Договора. Квитанции или другие документы об оплате арендной платы предоставляются Арендодателю в течение 5 (пяти) дней после оплаты.

3.5. Размер арендной платы пересматривается в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а также изменения срока аренды. В этом случае исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляются на основании дополнительных соглашений к Договору.

3.6. Размер арендной платы может пересматриваться Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год, в случае изменения действующих на момент заключения договора ставок земельного налога или введения коэффициентов к ним и в других случаях, предусмотренных правовыми актами РФ и РМ. При этом составляется новый расчет арендной платы на текущий год.

3.7. Не использование Арендатором Участка не является основанием для невнесения арендной платы.

4. Права и обязанности Сторон

Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 3 месяца в случае не подписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору в соответствии с п. 3.5 и нарушения других условий Договора.

4.1.2. Беспрепятственного доступа на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. Требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Своевременно информировать Арендатора об изменениях платежных реквизитов и ставок земельного налога.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Нести бремя содержания участка.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.4. Не допускать передачи арендуемого земельного участка в субаренду, а также передачи своих прав и обязанностей по Договору третьим лицам без письменного согласия Арендодателя.

4.4.5. Своевременно уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.6. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.7. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.9. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4.4.10. Ограничения и обременения на земельный участок отсутствуют.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующего на момент просрочки, от размера не внесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.2 Договора. 5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванное действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме предусмотренных п. 3.6 Договора.

6.2. По истечении срока действия Договора, указанного в п. 2.1, и неполучения от Арендатора письменного уведомления о намерении продлить его Договор прекращает свое действие.

6.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.4. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

7. Заключительные положения

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

7.3. По согласованию Сторон оформляется акт приема-передачи земельного участка.

7.4. Стоимость неотделимых улучшений Участка, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит.

7.5. Договор составлен в 3(трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Арендатора, Арендодателя, один направляется в Краснослободский отдел Управления Росреестра по РМ.

8. Реквизиты Сторон

Арендодатель: Администрация Ельниковского муниципального района Республики Мордовия

Юридический адрес: 431370 Республика Мордовия,

Ельниковский район, с.Ельники, ул.Ленина, д.18

ИНН 1307076097, КПП 130701001, ОКОНХ 97610, ОКПО 04048280, ОГРН 1021300834686

УФК по Республике Мордовия (Администрация Ельниковского муниципального района) лицевой счет 03900079010 Расчетный счет: 40204810300000000179, в ГРКЦ НБ Республики Мордовия, г. Саранск, БИК 048952001

Арендатор: Сельскохозяйственный производственный кооператив «Рассвет»

Юридический адрес: 431370 Республика Мордовия,

Ельниковский район, с.Ельники, ул.Толстого, д.6

ИНН 1307005868, КПП 130701001, ОКОНХ 21210, ОКПО 03713781, ОГРН 1021300833883,

БИК 048952750, Р/с 40702810520050000042, К/с 30101810900000000750, МРФ ОАО «Россельхозбанк» с.Ельники, РМ

9. Подписи Сторон



Администрация
Ельниковского муниципального района
Генеральный директор Ельниковского
муниципального района


Т.Г. Гулькина
(подпись)

10 февраля 2011г.

Арендатор: Сельскохозяйственный
производственный кооператив «Рассвет»

Председатель СПК «Рассвет»




А.В. Малоземов
(подпись)

10 февраля 2011г.

Приложения к Договору:

1. Расчет арендной платы на соответствующий год.

Р а с ч е т
арендной платы за земельный участок

1. Кадастровый номер: 13:07:0104004:151
2. Арендатор: Сельскохозяйственный производственный кооператив «Рассвет»
3. Юридический адрес: Республика Мордовия, Ельниковский район, с. Ельники, ул. Толстого, д.6
4. Категория: земля; земли населенных пунктов
5. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства
6. Местоположение земельного участка: Республика Мордовия, Ельниковский район, с. Ельники, ул. Толстого, дом 6
7. Сводный код экономических зон (кадастровый квартал): 04004
8. Наименование вида функционального использования земельного участка: земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного производства
9. Реквизиты для перечисления арендной платы за землю:
Получатель: УФК по РМ (Администрация Ельниковского муниципального района), ИНН: 1307076097 КПП: 130701001 Банк получателя: ГРКЦ ЦБ РМ Банка России г. Саранск, р/с N 4010181090000010002, БИК 048952001, КБК 90011105010100006120 ОКАТО 89218825000
10. Сведения для расчета арендной платы:
 - площадь земельного участка 59540 кв.м;
 - кадастровая стоимость земельного участка 1,29 руб./кв.м;
 - процентная ставка к кадастровой стоимости 0,3%;
 - базовый размер арендной платы 0,1 руб./кв.м;
 - коэффициент кратности с учетом вида деятельности арендатора 2,0
 - сводный индекс потребительских цен сложившийся за прошлый год 1,071
11. Арендная плата:
 - размер арендной платы за арендуемую площадь в годовом исчислении: 1275 (одна тысяча двести семьдесят пять) рублей
12. Коэффициент поправки в расчетный период: 355
13. Сумма платежа за расчетный период: 1243 (одна тысяча двести сорок три) рубля;
14. Сроки оплаты арендной платы: до 10 числа последнего месяца квартала.

**Акт
приема передачи земельного участка**

Мы, нижеподписавшиеся, администрация Ельниковского муниципального района, в лице Гулькиной Татьяны Гавриловны - главы администрации Ельниковского муниципального района, действующей на основании Устава и решения Совета депутатов Ельниковского муниципального района Республики Мордовия от 31.05.2007г. №218, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», и сельскохозяйственный производственный кооператив «Рассвет» действующий на основании Устава зарегистрирован Постановлением №25 от 03.04.1997г. администрацией Ельниковского района РМ, в лице председателя СПК «Рассвет» Малоземова Александра Владимировича действующего на основании Протокола от 20.03.2008г. №1, именуемый в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, составили акт приема-передачи о том, что земельный участок находится по адресу: Республика Мордовия, Ельниковский район, с.Ельники, ул.Телецкого, дом 6, с кадастровым номером 13:07:0104004:151 передан от АРЕНДОДАТЕЛЯ к АРЕНДАТОРУ.

Претензий по передаче предмета договора у сторон не имеется.

Акт передачи составлен «10» февраля 2011г.

ПОДПИСИ:

9. Подписи Сторон



Гулькиная Татьяна Гавриловна
(подпись)

«10» февраля 2011г.

Арендатор: Сельскохозяйственный
производственный кооператив «Рассвет»

Председатель СПК «Рассвет»



А.В. Малоземов
(подпись)

«10» февраля 2011г.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ МОРДОвия

Номер регистрационного округа 13

Президент Республики Мордовия

Дата регистрации 01 января 2011

Номер документа 13-13-04/002/004-172

Регистратор Шушкова Т.В.
(подпись) (И.И.О.)



Пронумеровано: с обратной стороны
на втором листе.



Составлен: с учетом сведений
о состоянии деловых отношений
с органами государственной власти

С.В.

2011 г.

**Соглашение
о перемене лиц в обязательстве по Договору аренды земельного
участка № 5 от 10 февраля 2011 года.**

Республика Мордовия, Ельниковский район, село Ельники,
Первого июня две тысячи семнадцатого года.

Сельскохозяйственный производственный кооператив «Рассвет» Ельниковского района Республики Мордовия, ОГРН 1021300833883, ИНН 1307005868, КПП 130701001, юридический адрес: Республика Мордовия, Ельниковский район, село Ельники, улица Толстого, дом 6, в лице исполняющего обязанности председателя Малоозеова Александра Александровича, действующего на основании Устава и Протокола внеочередного общего собрания членов Сельскохозяйственного производственного кооператива «Рассвет» Ельниковского района Республики Мордовия от 04 апреля 2017 года, с одной стороны и Сельскохозяйственный потребительский снабженческий сбытовой кооператив «Юность», ОГРН 1061314000769, ИНН 1307000147, КПП 130701001, юридический адрес: Республика Мордовия, Ельниковский район, село Ельники, Пашада 1 Мая, дом 17, в лице председателя Романова Александра Александровича, действующего на основании Устава и Протокола № 1 общего собрания членов сельскохозяйственного потребительского снабженческого сбытового кооператива «Юность» от 12 января 2016 года, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Сельскохозяйственный производственный кооператив «Рассвет» Ельниковского района Республики Мордовия, является Арендатором земельного участка, с кадастровым номером 13:07:0104004:151, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 59540 кв.м., адрес (описание местоположения): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира Республика Мордовия, Ельниковский район, с. Ельники, ул. Толстого, дом 6.

Арендодателем указанного земельного участка является Администрация Ельниковского муниципального района Республики Мордовия, ОГРН 1021300834686, ИНН 1307076097 КПП 130701001.

2. По взаимному согласию Сторон, в соответствии с пунктами 5, 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации, Сельскохозяйственный производственный кооператив «Рассвет» Ельниковского района Республики Мордовия, в лице исполняющего обязанности председателя Малоозеова Александра Александровича, передает, а Сельскохозяйственный потребительский снабженческий сбытовой кооператив «Юность», в лице председателя Романова Александра Александровича, принимает права и обязанности Арендатора по вышеуказанному договору аренды, в том же объеме и на тех же условиях, которые существовали до момента такого перехода.

3. При подписании настоящего соглашения Сельскохозяйственный производственный кооператив «Рассвет» Ельниковского района Республики Мордовия, в лице исполняющего обязанности председателя Малоозеова Александра Александровича, передает документы, имеющие отношение к указанному земельному участку.

4. В соответствии с пунктом 2 статьи 389 Гражданского кодекса РФ настоящее соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия.

5. Настоящее соглашение составлено в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр соглашения находится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия, остальные экземпляры находятся у Сторон, передающих и принимающих переход права аренды.

6. Все вопросы, связанные с какими-либо претензиями одной стороны к другой, решаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Соглашение вступает в силу с момента государственной регистрации.

Подписи сторон

Арендатор по Договору аренды земельного участка № 5 от 10 февраля 2011 года,
Сельскохозяйственный производственный кооператив «Рассвет» Ельниковского района Республики Мордовия
Исполняющий обязанности председателя Малоозеов Александр Александрович

Арендатор по настоящему соглашению
Сельскохозяйственный потребительский снабженческий сбытовой кооператив «Юность»

Председатель Романов Александр Александрович

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ МОРДОВИЯ

№... регистрационного округа 12

Промышленность государственной регистрации

Владимир

Дата регистрации *16.06.2018*

Номер документа *151-1/2018-3*

Регистратор *И.О. Усильева*



Договор поставки № СХП00121

город Саратов

16 июня 2010 года

«Поставщик» - ООО «ТПКА Хлебопечение» в лице генерального директора ООО «А.Г.Р.О. - Поволжье» Ситникова И. В., действующего на основании Доверенности № 18/09 от 21.12.2009 г., и «Покупатель» - СПСК «Юность» в лице председателя Романова А. АЮ действующий на основании Устава, именуемые в дальнейшем - «Стороны», подписали настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

- 1.1. Поставщик обязан поставить оборудование, в соответствии с Приложением № 1 к договору поставки № СХП00121 от 16 июня 2010 г., являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.
- 1.2. Покупатель обязан оплатить и принять данное оборудование.
- 1.3. Условия поставки оборудования: автотранспортом транспортной компании за счет Поставщика.

2. Порядок расчетов и стоимость договора.

- 2.1. Общая стоимость договора составляет 725 621 (Семьсот двадцать пять тысяч шестьсот двадцать один) руб., в т.ч. НДС 18% - 110 687,96 руб.
- 2.2. Расчеты по настоящему договору осуществляются следующим образом:
 - 2.2.1. Покупатель производит первый, авансовый платеж на расчетный счет Поставщика в размере 363 310 (Триста шестьдесят три тысячи триста десять) руб., в срок до 21 июня 2010 г.
 - 2.2.2. Покупатель производит второй, окончательный платеж на расчетный счет Поставщика в размере 363 311 (Триста шестьдесят три тысячи триста одиннадцать) руб., в срок 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения от Поставщика сообщения о готовности оборудования к отгрузке со склада Поставщика в г. Москва.
 - 2.3. Если Покупатель задерживает назначенный срок оплаты согласно п.2.2.1. настоящего договора, Поставщик имеет право изменить срок поставки и стоимость оборудования в одностороннем порядке, уведомив об этом Покупателя.

3. Обязанности Поставщика и Покупателя.

- 3.1. Поставщик обязан:
 - 3.1.1. Подготовить оборудование к отгрузке со склада в г. Москва в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента поступления платежа согласно п. 2.2.1. на расчетный счет Поставщика. Сообщить Покупателю о готовности оборудования к отгрузке.
 - 3.1.2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента готовности оборудования к отгрузке, произвести отгрузку оборудования в адрес транспортной компании. Отгрузка производится со склада Поставщика в г. Москва на условиях самовывоза оборудования автотранспортом транспортной компании для последующей поставки оборудования на склад Покупателя по адресу: Республика Мордовия, Ельниковский р-н, с. Ельники, ул. Толстого 20.
 - 3.1.3. Оплатить услуги транспортной компании по доставке оборудования, согласно условий поставки оборудования настоящего договора.
 - 3.1.4. Произвести отгрузку оборудования при условии полной оплаты Покупателем за оборудование согласно условий настоящего договора.
 - 3.1.5. Отгрузить оборудование в упаковке, предусмотренной заводом-изготовителем для данного вида оборудования.
 - 3.1.6. В случае нарушения сроков готовности и отгрузки оборудования, выплатить Покупателю на основании его письменного требования только пени в размере 0,1% от стоимости недопоставленного оборудования за каждый день просрочки, но не убытки. Требование об оплате должно быть оформлено в письменном виде и подписано Покупателем. В случае отсутствия письменного требования пени не начисляются и не уплачиваются.
 - 3.1.7. Выплата пени не освобождает Поставщика от выполнения обязательств по настоящему договору.
- 3.2. Покупатель обязан:
 - 3.2.1. Произвести оплату оборудования на условиях и в сроки, предусмотренные настоящим договором.
 - 3.2.2. Получив сообщения от Поставщика о готовности оборудования к отгрузке, согласовать с Поставщиком порядок отгрузки оборудования. В случае, если Покупатель не произвел согласование или выборку оборудования со склада Поставщика в срок 15 (Пятнадцать) рабочих дней, он обязан оплатить Поставщику за хранение оборудования на складе Поставщика из расчета 250 (Двести пятьдесят) рублей за сутки. Оплатить услуги по хранению оборудования в срок 5 (Пять) рабочих дней с момента предоставления счета на оплату.
 - 3.2.3. Разгрузить автотранспорт транспортной компании в течение 1 (Одного) дня с момента его прибытия на склад Покупателя за свой счет и собственными средствами.
 - 3.2.4. Принять оборудование по количеству и комплектности в момент приема-передачи оборудования на складе Поставщика. В случае несоответствия условиям договора поставки оборудования по количеству и комплектности, составить об этом двусторонний акт недостачи оборудования.
 - 3.2.5. В случае нарушения сроков оплаты согласно п.п.2.2.2., п.п.3.2.2. выплатить Поставщику на основании его письменного требования только пени в размере 0,1% от суммы неоплаченных вовремя денежных средств за каждый день просрочки, но не убытки. Требование об оплате должно быть оформлено в письменном виде и подписано Поставщиком. В случае отсутствия письменного требования пени не начисляются и не уплачиваются.
 - 3.2.6. Выплата пени не освобождает Покупателя от выполнения обязательств по настоящему договору.

4. Гарантийные обязательства.

- 4.1. Поставщик гарантирует соответствие поставляемого оборудования нормативно-технической документации завода-изготовителя и сертификатам качества.
- 4.2. Гарантийный срок на поставленное оборудование устанавливается на срок 12 (Двенадцать) месяцев со дня получения данного оборудования Покупателем.

Поставщик:

Покупатель:

4.3. Гарантия Поставщика не относится к естественному износу, а также к ущербу, возникшему вследствие ненадлежащего хранения, обслуживания или эксплуатации оборудования, а также вследствие повреждения оборудования по причине огня, воды, стихийных бедствий, аварий и при использовании источников электропитания иной характеристикой, чем назначенная в технической документации.

4.4. Условия гарантии не распространяются на расходные материалы и комплектующие оборудования, такие как: уплотнители, прокладки, стекло, смазки, масло, ТЭНы, датчики, фильтры.

4.5. Покупатель обязан известить Поставщика в письменном виде (по факсу или заказным письмом) о нарушении условий договора по количеству и комплектности оборудования в течение 10 (Десяти) дней со дня получения оборудования. Не извещение Поставщика в указанный срок лишает Покупателя права предъявлять Поставщику претензию на устранение недостатков, замену, доукомплектование оборудования.

4.6. Покупатель обязан известить Поставщика в письменном виде (по факсу или заказным письмом) о нарушении условий договора по качеству оборудования в течение всего гарантийного срока, предоставленного Поставщиком на оборудование. Не извещение Поставщика в указанный срок лишает Покупателя права предъявлять Поставщику претензию на устранение недостатков, замену, доукомплектование оборудования.

4.7. Претензия о нарушении условий договора по качеству оборудования должна включать в себя характер дефекта, его причину и день его обнаружения.

4.8. Покупатель, в случае получения не качественного оборудования, вправе требовать у Поставщика безвозмездного устранения недостатков или замены оборудования (доукомплектования). Если Поставщик в срок 25 (Двадцать пять) рабочих дней устранил недостатки, заменил (доукомплектовал) оборудование, неустойка и убытки с него не взыскиваются.

4.9. Если, для устранения дефекта оборудования по гарантии, необходим выезд инженера-наладчика Поставщика на объект Покупателя, то расходы, связанные с работой и поставкой необходимых комплектующих для устранения дефекта оборудования по гарантии, несет Поставщик. Покупатель компенсирует Поставщику только его командировочные расходы.

4.10. В случае если срок устранения недостатков, замены (доукомплектования) оборудования ненадлежащего качества в срок, указанный в п. 4.8. настоящего договора, Поставщик уплачивает Покупателю только неустойку в размере 10% от стоимости поставленного оборудования ненадлежащего качества, но не убытки.

5. Прочие условия.

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств настоящего договора, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, имеющих объективный характер в виде стихийных бедствий или иных обстоятельств, которые невозможно предотвратить, при условии, что Стороны приняли все возможные меры для выполнения условий настоящего договора.

5.2. Покупателем выполняются все требования действующего законодательства РФ и учредительных документов самого Покупателя в связи с подписанием настоящего договора.

5.3. Заключение настоящего Договора и выполнение его условий осуществляется в рамках обычной хозяйственной деятельности Покупателя и не приведет к нарушению какого-либо решения, распоряжения или приказа какого-либо судебного или государственного органа, положений действующего законодательства РФ, а также учредительных документов Покупателя, а равно не приведет к нарушению третьих лиц и Поставщика.

5.4. Стороны обязуются решать все споры путем переговоров, и в случае невозможности разрешения споров путем переговоров они будут разрешаться в Арбитражном суде г. Москва с обязательным соблюдением претензионного порядка.

5.5. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, либо по другим основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

5.6. Настоящий договор, а также Приложения к нему, переданные по факсимильной связи являются юридически значимыми.

5.7. Договор и Приложения к нему вступают в действие с момента их подписания и действуют до окончания взаиморасчетов Сторон.

5.8. Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

5.9. Приложения к настоящему договору:

Приложение № 1. Спецификация поставляемого оборудования.

6. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон.

Поставщик:

ООО «ТПКА Хлобаченне»
129110, г. Москва, ул. Щегкина, д. 58, стр. 3
Тел.: (495) 721-20-77
ИНН 7702547816
КПП 770201001
Р/с 40702810700000006747 в ОАО «НК Банк» г. Москва
БИК 044578278
К/с 30101810900000000278

Покупатель:

СПСК «Юность»
431370, Республика Мордовия, Ельниковский р-н,
с. Ельники, Площадь 1 Мая, д. 17
Т/ф.: (83444) 2-10-65, 2-14-65
ИНН 1307000147
Р/с 40703810320050000018 в Мордовском региональном
филиале ОАО «Россельхозбанк» деп. Офис с. Ельники
334920/05, БИК 048952750
К/с 30101810900000000750

Представитель ТПКА

ООО «ТПКА Хлобаченне»

Генеральный директор

ООО «ТПКА Хлобаченне»

Синица В.А.

Председатель

Романов А. А.

Спецификация поставляемого оборудования.

№	Наименование оборудования	Кол-во	Цена, руб.	Сумма, руб.
1	Печь ротационная Ротор-Агро 202Г	1	637 808,00	637 808,00
2	Тележка ТХ201-18,00	3	8 379,00	25 137,00
3	ЛПС-3 600x800x20 лист (скос)	36	551,00	19 836,00
4	Форма №1015 с ручками 600 мм	72	595,00	42 840,00
Итого:				725 621,00

Всего 4 (Четыре) наименования оборудования на общую сумму 725 621 (Семьсот двадцать пять тысяч шестьсот двадцать один) руб., в т.ч. НДС 18% - 110 687,96 руб.

Представитель
ООО «ТПКА Хлебобулочное»
Генеральный директор
ООО «ТПКА Хлебобулочное»
Ситниченко В.П.



Председатель
СПСК «Юность»
Романов А.А.

Сергей Иванович
Медведев Евгений
8. 927. 223. 30. 87 1/3 - 1000. 000000
8. 927. 223. 30. 87 1/3 - 1000. 000000
8. 927. 223. 30. 87 1/3 - 1000. 000000

Подрядчик:

ООО «А. Г. Р. О. - Поволжье»
410031, г. Саратов, ул. Челюскинцев, д. 59
Т/ф (8452) 28-54-18, 48-61-77, 48-61-78,
ИНН 6450041865
КПП 645001001
Р/с 40702810700640000435 в филиале «Саратовский» ОАО Банк «ОТКРЫТИЕ», г. Саратов
К/с 30101810900000000854 БИК 046311854

Заказчик:

СПСК «Юность»
431370, Республика Мордовия, Ельниковский р-н, с. Ельники, Площадь 1 Мая, д. 17
ИНН 1307900147
Р/с 40703810320050000018 в Мордовском региональном филиале ОАО «Россельхозбанк» доп. Офис с. Ельники 3349/20/05, БИК 048952750
К/с 301018109000000000750

**АКТ
СДАЧИ-ПРИЕМКИ РАБОТ**

с Ельников Р. Мордовия «02» июня 2014 г.

к Договору/Счету № С 0100004 от «11» апреля 2014 г.

После завершения работ по монтажу, обжимке на газовой магистрали, Ротор-Вулк 202Г

202Г
Наименование

457
Заказчик №

01.10.08
Дата выпуска

—
Наименование

—
Заказчик №

—
Дата выпуска

—
Наименование

—
Заказчик №

—
Дата выпуска

Наименование работ:

- ☒ Сборочные (монтажные)
☒ Пусконаладочные
☐ Техническое обслуживание
☒ Техническое обследование и Ремонт

Время проведения работ с «20» апреля 2014 г. по «25» апреля 2014 г.
с «29» апреля 2014 г. по «31» апреля 2014 г.

25.04.2014-26.04.2014, 27.05.2014-14.05.2014, 30.05.2014 и 02.06.2014.

Мы, нижеподписавшиеся, представители Подрядчика

Мас.технический Сергей Сурков Ф.Г. с одной стороны,

и представитель Заказчика Председатель филиала СПСК «Юность»

Роговцев А.А.

(подпись, фамилия и инициалы)

составили настоящий акт о том, что выполненные работы удовлетворяют условиям договора и технического задания.

Подробное описание проведенных работ:

- 1) 26.04.2014-28.04.2014 - монтаж и наладка работ, пуско-наладочные работы. Входит из строк БУ и других работ. Работы выполняются
- 2) 29.05.2014-31.05.2014 - БУ и других работ. Входит из строк БУ и других работ. Работы выполняются
- 3) 25.04.2014-26.04.2014 - на месте выполнения работ. Входит из строк БУ и других работ. Работы выполняются

Отпустил

238

ООО «ТАГРО»

513121

Код продукции

Зав. №

457



Большая золотая медаль
сибирской выставки «Продсиб-2003»



Медаль экспонента
«Агробиенос-Черномыш ВГАУ»



Золотая медаль
выставки «Продтех 2004»

**Печь хлебопекарная
с газовым и жидкотопливным обогревом ротационная сборная
типа «РОТОР-АГРО»**



Высшая общественная награда Российской Федерации
в сфере производства продовольствия "ЗА ИЗОБИЛИЕ И ПРОЦВЕТАНИЕ РОССИИ"
в номинации «Лидер общественного машиностроения для отраслей АПК»

ПАСПОРТ

ПГ11-00.00.000 ПС (РОТОР-АГРО 202 Г) ✓
ПД11-00.00.000 ПС (РОТОР-АГРО 202 Д)
ПГ13-00.00.000 ПС (РОТОР-АГРО 302 Г)
ПД13-00.00.000 ПС (РОТОР-АГРО 302 Д)



TM02

4.03.10

2010 г.

Настоящий паспорт является техническим документом, совмещающим руководство по эксплуатации и инструкцию по монтажу, пуску, регулированию и обкатке изделия, удостоверяющим основные параметры и характеристики печи «РОТОР-АГРО» с газовым и жидкотопливным обогревом (далее по тексту – печь), и содержит сведения, необходимые для ее правильного монтажа, пуска, регулирования, технического обслуживания и использования по назначению.

Нормальная работа печи гарантируется только при соблюдении указанных ниже условий эксплуатации и обслуживания.

Перед монтажом и эксплуатацией печи необходимо ознакомиться с настоящим паспортом и изложенными в его разделах описаниями, инструкциями, характеристиками и требованиями.

Завод-изготовитель оставляет за собой право вносить изменения в конструкцию печи, не ухудшающие ее качества и потребительские свойства и не отраженные в данном паспорте.

1 НАЗНАЧЕНИЕ

Печи хлебопекарные с газовым и жидкотопливным обогревом, ротационные, сборные предназначены для выпечки широкого ассортимента хлеба, хлебобулочных и кондитерских изделий.

Условия эксплуатации печи должны соответствовать климатическому исполнению УХЛ 4.2 ГОСТ 15150-69, кроме температуры окружающей среды. Температура окружающей среды при эксплуатации печи должна быть в пределах от плюс 10 до плюс 30° С.

Режим работы – двухсменный (16 + 18 ч).

Срок эксплуатации 10 лет.

Нормы качества электрической энергии по ГОСТ 13109-97, подводимой холодной питьевой воды – по ГОСТ Р 51232-98 с давлением в сети 0,3 + 0,6 МПа (3,0 + 6,0 кг/см²).

Пример обозначения при заказе печи хлебопекарной ротационной конвекционной типа 202 с газовым обогревом:

Печь «РОТОР-АГРО 202 Г».

То же с жидкотопливным обогревом

Печь «РОТОР-АГРО 202 Д».

2 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Печь имеет пекарную камеру, системы нагрева и циркуляции воздуха, механизм вращения стеллажной тележки, систему пароувлажнения и панель управления.

Обогрев камеры выпечки обеспечивается воздухом, который проходит через тепловой блок. Пригудительная циркуляция воздуха осуществляется двухскоростным вентилятором. Получение равномерной выпечки достигается за счет распределения воздушного потока группой шиберов и вращением тележки. Температура в пекарной камере поддерживается автоматически в соответствии с заданной программой системы управления.

Перед началом работы необходимо разогреть печь до необходимой для выпечки температуры, с учетом времени разогрева парогенератора, открыть дверь пекарной камеры, ввести загруженную тестовыми заготовками тележку, зафиксировать ее, закрыть дверь. После окончания выпечки стеллажная тележка выводится из пекарной камеры.

После окончания работы печь, в соответствии с программой, охлаждается до заданной температуры и автоматически отключается.

С левой стороны печи (см. рис. 14) установлена маркировочная табличка, содержащая обозначение печи, заводской номер и год выпуска.

Печь обслуживается рабочим – пекарем. К обслуживанию газового (жидкотопливного) оборудования (горелка, газовая рампа, арматура и т.д.) допускается только обученный квалифицированный персонал.

3 ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Паспорт «РОТОР-АГРО» г/де

- 3.1 Печь соответствует требованиям технических условий ТУ 5131-012-18566245-2003 к комплекту технической документации.
3.2 Основные размеры и параметры печей приведены в таблице 1.

Таблица 1

Наименование параметра	Тип печи	
	202	302
Номинальная потребляемая электрическая мощность, кВт	2,2	
Диапазон рабочих температур, °C	60÷300	
Максимальная температура дымовых газов, °C	450	
Номинальное напряжение питающей сети, В	380 (с нулевым рабочим проводом)	
Род тока	Трехфазный переменный	
Частота тока, Гц	50	
Давление воды в водопроводе, присоединенном к печи, МПа (атм.)	0,3 (3) ÷ 0,6 (6)*	
Средний расход воды, л/час	18±2,5	
Рабочее давление природного газа, кПа	2÷10	
Рабочее давление сжиженного газа, кПа	2,8÷3,5	
Средний расход жидкого топлива, кг/ч	4,6**	5**
Средний расход природного газа, м³/ч	6	7
Средний расход сжиженного газа, кг/ч	4,6**	5**
Максимальное потребление природного газа, м³/ч	8,5	9
Количество стеллажных тележек, устанавливаемых в камеру выпечки, шт	1	
Габаритные размеры без трапа, мм		
ширина	1720	1945
длина	2820	3070
высота	2510	2510
Масса печи, кг, не более	1600	1850
Время выхода на рабочий режим, мин до 270°C	25***	30***
с учетом прогрева парогенератора	40	45

зметание.

* При меньшем давлении рекомендуется применять станцию повышения давления воды (опция). В качестве станции можно использовать насос мощностью 0,6÷1,1 кВт с накопительным баком не менее 20 л, который укомплектован системой управления, имеющей возможность поддерживать давление 3÷6 атм. и реле сухого хода.

** Расчетный параметр.

*** При давлении газа в коллекторе не менее, чем указано в паспорте на горелку.

1. Характеристики используемых тележек и данные по производительности печей приведены в таблицах 2.1 и 2.2.

Таблица 2.1

Таблица 2.1

№ п/п	Наименование параметра	Тип печи			
		202		302	
1	Обозначение тележки	ТХ201		ТХ301	
2	Количество форм на тележку, шт	№ формы			
		7	10	7	10
		150 (10 ярусов)		180	225
				(9 ярусов)	
3	Размер подового листа, мм	600x800		600x1100	
4	Количество ярусов/ расстояние между направляющими тележек, кол/мм	15 / 104			
		18 / 87,5			
		20 / 79,5			
5	Подовая площадь, м ² (18 ярусов)	8,7		11,9	

Расчетная производительность печи «РОТОР-АГРО 202»

Таблица 2.2

Вид изделия	Вес одного изделия (в кг)	Кол-во штук на одной полке	Время выпечки ***	Размер подового листа (мм)	Производительность (кг/ч)			
					Количество направляющих			
					15	18	20	24
Печенье сахарное (листы перфорированные)	0,008	80	10	600x400 (2 листа)	нет	69,1	76,8	92,2
Печенье слоеное с начинкой	0,022	88	20	600x800 2x600x500	87,1 110,9	104,5 133,1	116,2 147,8	нет
Изделия слоеные булочные / изделия слоеные	0,07	35	22	600x800 2x600x500	100,2 114,5	120,3 137,5	133,6 152,7	нет
Изделия слоеные булочные (булочная мелочь)	0,1	30	25	600x800 600x1100	108,0 144,0	129,6 172,8	нет	нет
Изделия булочные из пшеничной муки (батон столовый)*	0,3	12	28	600x800 600x1100	115,7 135,0	138,9 162,0	нет	нет
Изделия булочные из пшеничной муки (батон нарезной)*	0,4	10	30	600x800 600x1100	120,0 144,0	144,0 172,8	нет	нет
Хлеб подовый ржано-пшеничный («Дарницкий»)**	0,7	8	45	600x800 600x1100	112,0 140,0	нет	нет	89,6 112,0
Загрузка тележки через полку								
Хлеб формовой из пшеничной муки (форма № 7/5 с ручками)	0,5	15 20	45	600x800 600x1100	нет	90,0 120,0	100,0 133,3	нет
Хлеб формовой ржано-пшеничный (форма № 7/5 с ручками)	0,7	15 20	55		нет	103,1 137,5	114,5 152,7	нет

Примечание:

* – укладка на лист из расчета размеров батончиков, предусмотренных техническими условиями на данную продукцию;

** – на тележку с 24-мя направляющими загрузка через полку;

*** – с учетом времени прогрева печи до посадочной температуры.

- ром поз. 5 и внутренней перегородкой теплового блока опускается вниз и через зазор между подом и внутренней перегородкой поступает в нижнюю часть теплового блока.
- 5.3 Теплообменник (рис. 13) состоит из горелочного устройства поз. 5, корпуса теплообменника поз. 1, дымоотводной трубы поз. 4. В дымоотводной трубе установлены термодатчик поз. 2 и предохранительный клапан поз. 3. В качестве горелочного устройства в печах с газовым обогревом используется газовая вентиляторная одноступенчатая горелка фирмы «RIELLO S.P.A.» модели BS2 с газовой рампой (мультиблоком) типа MBD 407 с присоединением питающей сети G 3/4. В качестве горелочного устройства в печах с жидкотопливным обогревом используется жидкотопливная (дизельная) одноступенчатая горелка фирмы «RIELLO S.P.A.» модели RG2 с присоединением питающей сети G 3/8.
- 5.6 Для контроля температуры нагретого воздуха и управления процессом выпечки в воздуховод встроены термодатчик поз. 7 (рис. 3).
- 5.7 Технологический пар для увлажнения тестовых заготовок вырабатывается парогенератором (рис. 4), расположенном вдоль задней стены пекарной камеры за декоративной решеткой. Парогенератор состоит из четырех секций поз. 1, установленных одна на другой над ванной поз. 2. Подводящий водопровод подключается к внешней сети через шаровой кран поз. 5. Количество воды поступающей для парообразования задается по программе или вручную (см. раздел 9) и определяется временем открывания электромагнитного клапана поз. 7. Вода подается одновременно на все четыре секции и течет по наклонным пароспарительным лоткам. Часть воды, не испарившаяся в парогенераторе, собирается в ванне и удаляется по отводящей трубе поз. 4 в канализацию. Пар через пазы в декоративной решетке попадает в пекарную камеру.
- 5.8 Количество воды, подаваемой для парообразования определяется перед началом работы печи и программируется на панели управления. Во избежание ухудшения парообразования, вследствие чрезмерного охлаждения парогенератора избытком воды, следует подавать такое ее количество, которое бы испарилось полностью, при этом вода из отводящей трубы вытекать не будет.
- 5.9 Тележка с тестовыми заготовками закатывается в печь по трану и устанавливается на поворотном столе поз. 1 (рис. 5) с подпружиненным фиксатором поз. 2. Шарик фиксатора должен войти в отверстие основания (узла фиксации) тележки и надежно зафиксировать ее. В случае необходимости произвести регулировку узла фиксации тележки с помощью регулировочного болта (на основании тележки). Опорой стола служит упорный подшипник поз. 7. Плоскость стола должна быть выше плоскости трана на 1±2 мм. Это достигается установкой компенсаторов поз. 8 под упорный подшипник. Для осмотра и смазки подшипника необходимо подложить под поворотный стол деревянные клинья, отвернуть 4 болта M12, снять подпружиненный фиксатор. Сборку произвести в обратном порядке.
- 5.10 На крыше камеры (рис. 5) установлен привод поз. 4, от которого вращение через рамку поз. 3 передается столу. Загрузка и выгрузка стеллажных тележек производится при опущенном столе. Для контроля положения стола служит датчик поз. 5.
- 5.11 Привод (рис. 6) состоит из червячного мотор-редуктора поз. 1 и открытой зубчатой передачи, выходной вал которой соединен с рамкой поворотного стола. Смазка подшипников верхнего подшипникового узла привода производится через маслянку поз. 3. Выходной вал уплотнен сальниковой набивкой поз. 4, величина поджатия которой регулируется из пекарной камеры гайкой поз. 5 с левой резьбой.
- 5.12 Для защиты передачи мотор-редуктора от перегрузок в редуктор встроены ограничитель вращающего момента (предохранительная муфта). Регулировка вращающего момента осуществляется гайкой поз. 2. Стол с рамкой должен поворачиваться при надавливании на рамку с усилием 15±20 кгс.

Таблица 4

Число оборотов регулировочной гайки	1/2	2/3	1	1 1/3	1 2/3	2	2 1/3	2 2/3	3	3 1/3
Момент, Нм	21	27	41	55	65	79	89	101	112	124

Привод следует отрегулировать таким образом, чтобы стол с нагруженной тестовыми заготовками тележкой гарантировано вращался при этом муфта должна срабатывать при возникновении перегрузок.

- 5.13 Система пароудаления (рис. 7), состоит из трубы с приводной заслонкой для притока воздуха поз. 1, короба приточного поз. 2, короба вытяжного поз. 4, трубы вытяжной поз. 3. При закрытой заслонке, вследствие отсутствия притока внешнего воздуха в пекарную камеру, отсутствует тяга в вытяжном коробе. В конце выпечки при открывании заслонки тепловой вентилятор засасывает через приточный короб внешний воздух в тепловой блок. Воздух, пройдя через нагреватель, поступает в пекарную камеру. Давление в пекарной камере возрастает, что приводит к возникновению тяги в вытяжном коробе. Для регулирования тяги используется шибер в нижней части вытяжного короба. Пронесением удаление пара и дыма из печи. Заслонка управляется по программе.

Для сбора и удаления дыма и пара, выходящих из печи при открывании двери, служит козырек с установленным на нем осевым вентилятором.

- 5.14 Основу двери (рис. 8) составляет корпус поз. 1, заполненный утеплителем из минеральной ваты. На внутренней стороне двери герметично установлено термостойкое стекло поз. 4. На наружной стороне корпуса двери установлены петли, механизм запора, лампы освещения поз. 8, закрываемые лицевыми панелями поз. 2. Наружное декоративное стекло – подвижное. Для обеспечения доступа к лампам освещения необходимо отвернуть два декоративных винта, расположенных вдоль левой кромки стекла и повернуть стекло вокруг оси вдоль правой кромки стекла.

Замена лампы (лампа галогеновая DECOSTAR 51 GU5.3, 35 Вт, 12В или других производителей с цоколем GU5.3, напряжением 12В) производится после охлаждения печи и ее отключения от электросети. Для снятия лампы необходимо переместить ее по пазу фиксатора (на себя) до полного освобождения, отсоединить патрон. Для установки лампы необходимо подсоединить патрон, вставить лампу между панелью и фиксатором и сдвинуть ее вдоль паза фиксатора (от себя) до упора.

- 5.15 Механизм запора двери (рис. 8) управляется наружной поз. 5 и внутренней поз. 6 ручками. Дверь имеет ограничитель открывания поз. 7, соединяющий верхний торец двери с косяком камеры. На нижней части внутренней поверхности двери установлен регулируемый уплотнитель порога поз. 9 из высокотемпературной силиконовой резины.
- 5.16 Дверь навешивается на косяк правого блока. Конструкция петель поз. 2 (рис. 9) и механизма запора поз. 3 позволяет перемещать корпус двери поз. 1 в его плоскости в вертикальном и горизонтальном направлении (показано стрелками) для выставки двери относительно дверного проема.

Уплотнение двери пекарной камеры осуществляется высокотемпературным силиконовым профилем закрепленным на корпусе камеры. Для регулировки плотного прилегания профиля к плоскости двери используются компенсаторы поз. 6 (рис. 9), установленные под петлями и механизмом запора.

На нижнем запоре установлен датчик открывания двери. При открывании двери происходит автоматическое выключение теплового вентилятора, механизма вращения стеллажной тележки, теплового блока, электромагнитного клапана парогенератора и включение вытяжного вентилятора.

6 МЕРЫ БЕЗОПАСНОСТИ

- 6.1 Работы по монтажу, пуску, обслуживанию и ремонту должны производиться лицами, обученными безопасным методам работы и имеющим удостоверение на право работы с данным оборудованием.
- 6.2 К работе с печью допускаются лица, изучившие настоящий паспорт, инструкцию по технике безопасности при работе на данном оборудовании, а также прошедшие инструктаж на месте и имеющие квалификационную группу по технике безопасности не ниже III.
- 6.3 При вводе печи в эксплуатацию первое включение должно производиться после проверки электрических соединений, наличия тяги в дымоходе и герметичности топливных и газовых трубопроводов.

6.4 Во избежание ожогов горячим воздухом при открывании двери печи необходимо открывать дверь пекарной камеры в два этапа:

- приоткрыть дверь пекарной камеры на 5-10 см и выждать в течение 20-30 сек до полной остановки теплового вентилятора;
- открыть дверь полностью.

При этом работник должен находиться за дверью.

6.5 Во избежание ожогов горячим воздухом при установке и извлечении стеллажной тележки из горячей печи, а также для защиты от ожогов при случайном касании нагретых поверхностей при манипуляциях с дверью, необходимо использовать защитные теплоустойчивые рукавицы по ГОСТ 12.4.010-01. При этом работник должен быть одет в костюм из Х/Б ткани.

6.6 Не вносить в печь легко воспламеняющиеся и другие опасные вещества.

6.7 Не использовать печь для сушки различных не пищевых продуктов.

6.8 Не вносить изменений в устройство печи без согласования с производителем.

6.9 Не превышать вес, загрузку и габариты рекомендованных в паспорте тележек.

6.10 Не загромождать свободный доступ к вентиляционным отверстиям.

6.11 Отключать оборудование при техническом обслуживании и санитарной обработке.



ВНИМАНИЕ! Во избежание создания угрозы жизни персонала при возникновении аварийной ситуации, при обнаружении утечки газообразного или жидкого топлива, появления запаха газа:

1. Не допускать возникновения огня и образования искр (включение/выключение света и электроприборов).
2. Закрывать запорный кран подвода топлива.
3. Включить систему вентиляции для проветривания помещения, в котором установлена печь.
4. Отключить печь, нажав на кнопку аварийного отключения (красный грибок рис. 1, поз. 15), выключить печь кнопкой (2) на панели управления, отключить печь от электросети вводным выключателем, расположенным на электрошкафу (поз. 1 рис. 10, 11).
5. Вызвать специалиста, имеющего допуск и соответствующую квалификацию на проведение ремонтных работ.
6. Устранить причину неисправности, при необходимости охладить печь.



ВНИМАНИЕ! При ремонте или техническом обслуживании печи должна быть отключена подача электроэнергии, на месте ее подключения к электросети висеть табличка «Не включать – работают люди».



ВНИМАНИЕ! Категорически запрещается работать с печью при отсутствии соединения заземляющего зажима печи с контуром заземления цеха.



ВНИМАНИЕ! При возникновении неисправности в работе печи (ненормальный шум, запах горелой изоляции и т.д.) отключить печь от вводной системы и электросети и вызвать ремонтную службу.



ВНИМАНИЕ! Не допускать попадания в горелку влаги, посторонних предметов, предотвращения механических ударов и других повреждений.



ЗАПРЕЩАЕТСЯ! Включать печь при утечке топлива!

ЗАПРЕЩАЕТСЯ! Включать печь при обнаружении запаха газа!

ЗАПРЕЩАЕТСЯ! Во избежание выхода из строя теплового вентилятора, теплового блока, отключать печь без предварительного охлаждения ее до заданной программой температуры или времени.



ЗАПРЕЩАЕТСЯ! Мыть печь струей воды!

ЗАПРЕЩАЕТСЯ! Протирать влажной тряпкой горячее стекло!

ЗАПРЕЩАЕТСЯ! Запрещается производить самостоятельно какие-либо работы с горелкой!

ЗАПРЕЩАЕТСЯ! Снимать защитный кожух горелки при ее включении/выключении!

13 ПРАВИЛА ТРАНСПОРТИРОВАНИЯ И ХРАНЕНИЯ

- 13.1 Печь в заводской упаковке может транспортироваться любым видом транспорта в соответствии с «Правилами перевозки грузов», действующих для данного вида транспорта. Условия транспортирования и хранения в части воздействия механических факторов по ГОСТ 23170-78 для средних (С) условий транспортирования.
- 13.2 Печь должна храниться в заводской упаковке на складских помещениях под навесом в вертикальном положении в один ярус по группе условий хранения – 5 по ГОСТ 15150-69. При нарушении потребителем условий и срока хранения печи, предприятие-изготовитель не несет ответственности за её работоспособность.
- 13.3 Срок хранения печи в заводской упаковке в складских помещениях – 1 год. Упаковка печи (2 ящика) представлена на рисунке 12.
- 13.4 Срок хранения исчисляется со дня изготовления печи.
- 13.5 При погрузке и выгрузке печь следует поднимать за специальные строповочные устройства или вилочным погрузчиком за транспортировочный поддон. Схема строповки представлена на рисунке 12.

14 ГАРАНТИИ ИЗГОТОВИТЕЛЯ

Предприятие-изготовитель гарантирует работоспособность печи при соблюдении потребителем правил транспортирования, хранения, монтажа, эксплуатации и технического обслуживания, установленных настоящим паспортом.

Гарантийный срок эксплуатации печи – 12 месяцев со дня ввода в эксплуатацию, но не более 14 месяцев со дня поступления её к потребителю.

В период гарантийного срока предприятие-изготовитель устраняет все неисправности, возникшие в процессе эксплуатации по вине изготовителя, при условии соблюдения правил, установленных настоящим паспортом. Гарантии не распространяются на механические повреждения, повреждения дверного проема, лампы освещения, повреждения подшипников в случае некачественной смазки или использования смазки не предусмотренной настоящим паспортом.

15 СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАЦИИ ИЗДЕЛИЯ

Номер сертификата – РОСС RU.AH62.B01592

Срок действия – с 19.02.2010 г. по 19.02.2012 г.

Орган, выдавший сертификат – РОСС RU.0001.11AH62 Орган по сертификации продукции "Профисерт" ООО "Центр сертификации "СОБУС"

111024, г. Москва, ул. 3-я Кабельная, д. 1, стр. 1.

Тел./факс: (495) 673-12-08.

Обозначение стандартов, на соответствие которым проводилась сертификация – ГОСТ 12.2.124-90 (р.р. 1-10), ГОСТ 26582-85 (р.р. 1,2), ГОСТ Р 50620-93 (р.р. 3-9).

Санитарно-эпидемиологическое заключение № 77.99.05.513.Д.001305.02.08 от 18.02.2008, выданное Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.

Срок действия до 17.02.2013 г.

16 СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРИЁМКЕ

Паспорт «РОТОР-АГРО» №

Печь «РОТОР-АГРО» 202 Г 458
заводской номер

изготовлена и принята в соответствии с обязательными требованиями ГОСТ Р 51367-99 «Безопасность бытовых и аналогичных электрических приборов». Частные требования к электрическим шкафам с принудительной циркуляцией воздуха для предприятий общественного питания», действующей технической документацией и признана годной для эксплуатации.

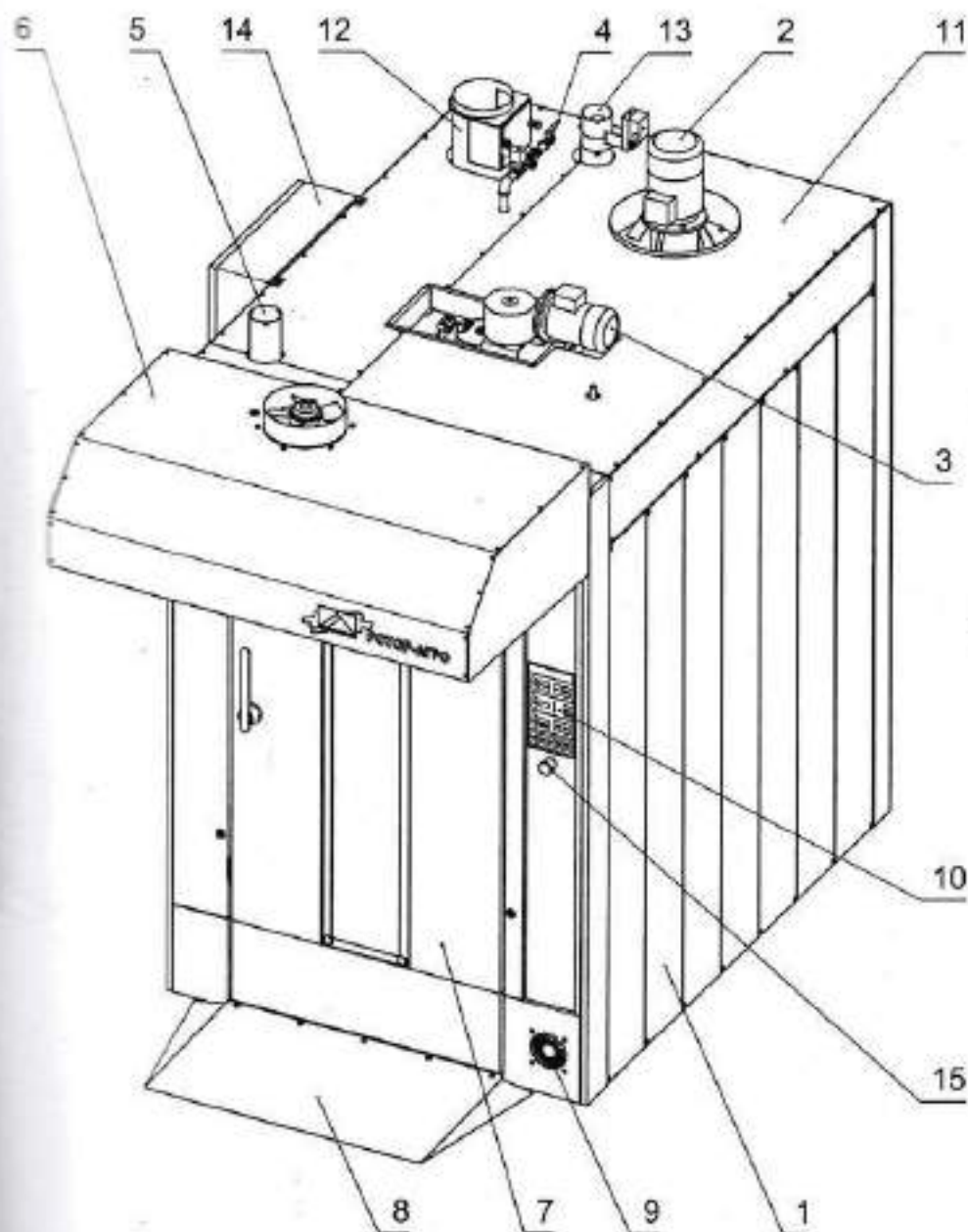
Начальник ОТК

личная подпись

расшифровка подписи

Волосарев 8.12

М.П.



- | | |
|---|---|
| 1 – корпус печи, | 9 – вентилятор охлаждения, |
| 2 – тепловой вентилятор, | 10 – панель управления, |
| 3 – привод поворотного стола, | 11 – верхние листы, |
| 4 – трубопровод парогенератора, | 12 – труба дымоотвода, |
| 5 – труба вытяжной вентиляции (пароудаления), | 13 – труба с приводной заслонкой для подвода воздуха, |
| 6 – козырек с осевым вентилятором, | 14 – шкаф электрооборудования, |
| 7 – дверь, | 15 – кнопка аварийного отключения |
| 8 – трап, | |

Рисунок 1. Общий вид печи

ГАРАНТИЙНЫЙ ТАЛОН

Издатель: РОТОР-АГРО

МОДЕЛЬ 2027

М.П. Изготовителя

Служебный номер: 457

Подпись Изготовителя

Дата выпуска: 08.2019

Исполнитель: ООО «ТАГРО», г. Тверь

Восприятие _____

М.П. Прохвиза

INDEX

Телефон/факс _____

Подпись Продавца

— продажи _____

«Оско-наладочное предприятие»

телефон/факс _____

Подпись: иллдринск

напуска _____

ОТМЕТКИ ПО ГАРАНТИЙНОМУ ТАЛОНУ

[illegible]