Общество с ограниченной ответственностью
Экспертно-оценочная компания «Проф-Эксперт»

420012, РТ г. Казань, ул. Бутлерова, д. 56, а/я 104 **☎☎ (843) 249-54-30**

ОТЧЕТ №45/2-17

По определению рыночной стоимости саженцев липы мелколистной Гринспаер, принадлежащих ООО «Новые Технологии» (адрес: 420087, г. Казань, ул. Гвардейская, д. 54)

По состоянию на 17 января 2018 г.

Дата составления отчета: 24 января 2018 г.

ЗАКАЗЧИК: ***ООО «Новые Технологии»***
ИСПОЛНИТЕЛЬ: ***ООО ЭОК «Проф-Эксперт»***

г. Казань 2018 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО 3

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4

2. СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 5

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ 7

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ 8

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 10

6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 12

7. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМОГО ВИДА СТОИМОСТИ 13

8. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 15

9.1. Обзор первичного рынка 15
9.2. Обзор вторичного рынка 15
9.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 15

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ .. 16

11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 18

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 24

13. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ 25

14. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ 26

15. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ 27

ПРИЛОЖЕНИЯ 28

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Конкурсному управляющему
ООО «Новые Технологии»
г-ну Шакирову И. М.

Уважаемый Ирек Махмутович!

По Вашей просьбе Оценщик провел оценку рыночной стоимости саженцев липы мелколистной Гринспаер, принадлежащих ООО «Новые Технологии» (адрес: 420087, г. Казань, ул. Гвардейская, д. 54).

Оценщиком не проводилась, как часть работы, юридическая экспертиза правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности. Оценщик исходил из допущения, что имущество не обременено долговыми обязательствами. 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. Оценщиком не проводилась аудиторская и иная финансовая проверка данных, предоставленных Заказчиком. Указанная информация принята как достоверная.

Обращаем Ваше внимание, что части прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Результаты оценки приводятся в прилагаемом отчете.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными Стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297-299 ФСО №1,2,3), №611 (ФСО №7) от 25.09.2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки».

Деятельность Оценщика осуществляется на основании свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0018389, выданного Саттаровой Л. Ш. от 24.09.2014 г. Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика застрахована СПАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование» (страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/17/0321R/776/00001/7-004645 от 07 апреля 2017 г., срок действия до 31.12.2018 г.).

***Рекомендуемая** рыночная стоимость стоимости саженцев липы мелколистной Гринспаер, принадлежащих ООО «Новые Технологии» (адрес: 420087, г. Казань, ул. Гвардейская, д. 54) по состоянию на 17.01.2018 г. составляет (с учетом округления):*

171 066 (Сто семьдесят одна тысяча шестьдесят шесть) рублей

С уважением, директор
ООО Экспертно-оценочная
компания «Проф-Эксперт» 

/Губаева Н. К./

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Саженцы липы мелколистной Гринспаер
Имущественные права на объект оценки	Оценивается право собственности
Цель проведения оценки	Определение рыночной стоимости имущества
Предполагаемое использование результатов оценки	Использование сведений о текущей рыночной стоимости имущества
Ограничения (обременения) прав	Не выявлено
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата проведения оценки	17 января 2018 г.
Срок проведения оценки	17 января 2018 г.- 24 января 2018 г.
Дата составления и порядковый номер отчета	Дата составления – 24 января 2018 г. Порядковый номер отчета –45/2-17

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надёжной и достоверной.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки.
- Заданием на оценку оценщики не проводили иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект оценки. Оценщики не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав. Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в отчете.

2. СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Данный Отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и **Федеральными стандартами** оценки:

- приказ от 20.05.2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;

- приказ от 20.05.2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;

- приказ от 20.05.2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;

- приказ от 01.06.2015 г. №328 «Об утверждении Федерального Стандарта оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)".

Ниже приведены используемые в данном отчете **термины и определения**, которые соответствуют вышеуказанным Закону и Стандартам оценки.

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ 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 Совершении 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. 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.
7. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
8. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
9. 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.
10. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

11. Рыночная стоимость (определяется при целях оценки- при изъятии имущества для гос. нужд, при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества, при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке, при определении стоимости не денежных вкладов в уставной капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.
12. инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки, при этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен)
13. ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным).
14. кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения).

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

При составлении настоящего отчёта приняты следующие допущения и ограничительные условия:

- Оценка была проведена для целей, указанных в главе 3. Настоящий Отчет действителен только в полном объёме, любое использование отдельных частей Отчёта не отражает точку зрения Оценщика.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Объект оценки, по предположениям Оценщика, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость.
- В соответствии с заданием на оценку оценщики не проводили иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект оценки. В Отчете оценивалось право собственности. Оценщики не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав. Рассматриваемые в отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня, при этом оценщики исходят из того, что все необходимые лицензии, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, для которого произведена оценка, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций. Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в отчете
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.
- Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами собственности. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц. От Оценщиков не требуется и они не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом собственности.
- Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними, кроме случаев предоставления отчета для целей контроля качества. Оценщики сохранят конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Организационно-правовая форма и полное наименование заказчика оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Новые Технологии»
Реквизиты заказчика	ООО «Новые Технологии» Адрес: 420087, г. Казань, ул. Гвардейская, д. 54 ИНН 1660177422, ОГРН 1121690082733 от 26 ноября 2012 г.
Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Саттарова Лейсан Шамилевна
• номер контактного телефона, • почтовый адрес, • адрес электронной почты оценщика	(843)249-54-30, 420088, г. Казань, пр. Победы, д. 210, кв.67 Leys.sat@mail.ru
Информация о членстве в СОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков» №0018389 от 24.09.2014 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Института экономики, управления и права о профессиональной переподготовке по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)". № ПП-522815 от 26.03.2005 г. (Регистрационный номер 83/2005-ПП)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/17/0321R/776/00001/7-004645 от 07 апреля 2017 г., срок действия до 31.12.2018 г., выдан СПАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование», срок действия до 31.12.2018 г. Лимит ответственности страховщика- 300000 (триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2005 г.
Организационно-правовая форма лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО Экспертно - оценочная компания «Проф-Эксперт»
ОГРН, дата присвоения ОГРН лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОГРН 1131690004478 дата присвоения ОГРН: 25 января 2013 г.
Место нахождения лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Адрес: РТ, г. Казань, ул. Г. Кариева, д. 6, к.81
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-548-050074/17 от 23 августа 2017г., лимит ответственности страховщика- 5000000 (пять миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 26 августа 2017 г. по 25 августа 2018 г.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	-Настоящим ООО ЭОК «Проф-Эксперт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». -ООО ЭОК «Проф-Эксперт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика:	-Настоящим оценщик Саттарова Л. Ш. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. -Оценщик Саттарова Л. Ш. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. -Оценщик Саттарова Л. Ш. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Другие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Заказчик	ООО «Новые технологии»
Оценщик	ООО ЭОК «Проф-Эксперт»
Основание для проведения оценки	Договор №45-17 от 26 декабря 2017 г. между ООО ЭОК «Проф-Эксперт» и Заказчиком на проведение оценочных работ. Заявление на проведение оценки от 26 декабря 2017 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Сведения о собственнике	ООО «Новые Технологии». Адрес: г. Казань, ул. Гвардейская, д. 54 ИНН 1660177422, ОГРН 1121690082733 от 26 ноября 2012 г.
Название и адрес объекта оценки	Саженцы, оборудование и химические средства (103 наименования), принадлежащие ООО «Новые Технологии» (адрес: 420087, г. Казань, ул. Гвардейская, д. 54)
Остаточная стоимость имущества	Данные отсутствуют
Документы, предоставленные Заказчиком	Инвентаризационная опись запасов №2 от 17.01.2018 г. Пояснительная записка к инвентаризационной описи запасов №2 от 17.01.2018 г.
Местоположение объекта оценки	г. Казань, ул. Гвардейская, д. 54
Результаты расчетов	
Итоговая рыночная стоимость с учетом округления	**171 066 руб.**
Затратный подход	171 066 руб.
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный подход	не применялся

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Пунктом 19 ФСО №1 установлено, что «Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы». Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных выше документах, является достоверной.
- Техническое состояние объекта оценки оказывает существенное влияние на величину его стоимости, при этом оно может характеризоваться как видимыми признаками физического износа, так и его скрытой составляющей (например, состояние скрытых работ и невидимых невооруженным глазом конструктивных элементом). Выявление указанных скрытых признаков физического износа может быть произведено профильными специалистами с использованием инструментальных средств контроля.
- Пунктом 19 ФСО №1 установлено, что «Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы». Доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии объекта оценки является визуальный осмотр.
- Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов,

влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.

- Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.
- Наиболее эффективное использование объекта оценки предполагает получение совокупности разрешительных документов. Оценка производится в предположении, что собственник (пользователь) объекта оценки и третьи лица будут соблюдать требования всех применимых к ним федеральных, региональных и местных законов и нормативных актов, что позволит собственнику объекта оценки получить необходимые разрешительные документы в указанные в отчете сроки.
- Результаты оценки могут быть использованы только в указанных в Отчете об оценке целях: для предоставления в суд.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором. Ни Отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике и юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться каким-либо образом без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
- Исходя из вероятностной природы рыночной стоимости, указанной в ст. 3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий отчет об оценке.
- Пунктом 26 ФСО №1 установлено: «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».
- Результаты оценки полностью зависят от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Полученная величина рыночной стоимости выражена одним числом.

Директор ООО ЭОК «Проф-Эксперт»  ***/Губаева Н. К./***

6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Объем работ, использованных для проведения оценки:

- *сбор информации об объектах оценки (*натурный осмотр объекта, сбор первичной информации о составе, размерах, эксплуатационных характеристиках, собеседование с представителями собственника (балансодержателя) объекта;
- *изучение сделок и предложений* на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки;
- *анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов оценки;*
- *использование традиционных подходов* для определения рыночной стоимости объектов;
- *согласование результатов* и итоговая оценка стоимости объектов;
- *составление письменного отчета.*

7. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМОГО ВИДА СТОИМОСТИ

В настоящей оценке, исходя из цели оценки, производится расчёт **рыночной стоимости объекта оценки**, так как в соответствии с требованиями стандартов оценки, утверждённых Приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г. (ФСО-2) и Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён 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.

8. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении оценки использовались следующие данные:

При проведении оценки использовались следующие данные:

- Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015);
- Федеральный закон от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации;
- Стандарты, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297-299 ФСО №1,2,3), №328 (ФСО№ 10) от 01.06.2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки».

Периодические издания, интернет-сайты: см. табл. 2

Документы, предоставленные Заказчиком (копии):

- Инвентаризационная опись запасов №2 от 17.01.2018 г.
- Пояснительная записка к инвентаризационной описи запасов №2 от 17.01.2018 г.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Оцениваемое имущество со слов Заказчика были расположены на дату оценки в Республике Татарстан, г. Казань в зданиях склада.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оценку предъявлены саженцы липы мелколистной Гринспаер в количестве 10 шт.

Описание технических и физических характеристик объекта составлено на основании актов приема-передачи документа, предоставленного Заказчиком. Сведения о балансовой стоимости объектов Заказчиком не предоставлены. В данном отчете оценивалось право собственности.

Фотофиксация оцениваемого имущества была произведена Заказчиком Оценки.

Иные факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки отсутствуют.

Текущее использование соответствует функциональному назначению объектов оценки. В табл. 2 приведены физические и технические параметры объекта оценки.

Таблица 2

Характеристики имущества

№ п/п	Наименование	Ед. Изм.	Кол-во
1	Липа мелколистная Гринспаер (16-18 обхват, высота 5-6 м.)	м2	10

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

9.1. Обзор первичного рынка

Оценщиком был проанализирован рынок оцениваемых саженцев. Стоимости представлены в табл. 2 , основание – прайс-листы фирм-продавцрв и производителей (см. Приложение).

9.2. Обзор вторичного рынка

Оценщиком был проанализирован рынок оцениваемого имущества по состоянию на 17.01.2017 г. На основании чего был сделан вывод об отсутствии т.н. вторичного рынка для саженцев.

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

Ценообразующие характеристики. Группа факторов

-Условия рынка

- Возраст саженцев

-Физические характеристики объекта

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ

Процедура оценки включает в себя следующие 6 этапов:

- *сбор информации об объекте оценки (*натурный осмотр объекта и его окружения, сбор первичной информации о составе, размерах — площади, объемах и эксплуатационных характеристиках недвижимости, собеседование с представителями собственника (балансодержателя) объекта;
- *изучение сделок и предложений* на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки;
- *анализ на наилучшее и оптимальное использование;*
- *использование традиционных подходов* для определения рыночной стоимости объекта;
- *согласование результатов* и итоговая оценка стоимости объекта;
- *составление письменного отчета.*

Основная задача ***первого этапа*** в процессе оценки — идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты проведения оценки.

Расчет рыночной стоимости проводился с использованием трех обязательных подходов в оценке затратного, доходного и сравнительного. Информация, необходимая для оценки, включает в себя:

- данные о юридическом положении объекта (титул, имущественные права и сервитут);
- данные о состоянии земельного участка;
- данные о сооружениях, входящих в состав недвижимости;
- данные о районе расположения оцениваемого объекта и его непосредственном окружении, отражающие его влияние на величину стоимости объекта.

Второй этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта: данные о состоянии рынка недвижимости применительно к оцениваемому объекту (сбор сведений о прошлых продажах и предложениях по объектам, сопоставимым с объектом оценки, анализ арендных ставок и т.п.).

Третий этап в процессе оценки — определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Четвертый этап является основным с точки зрения обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью. Т.е. стоимость объекта сопоставима с затратами на приобретение по рыночной стоимости земельного участка и строительство на нем аналогичного объекта с учетом накопленного износа.

Затратный подход требует определения трех видов износа оцениваемого имущества: физического, функционального и износа, полученного в результате будущего изменения внешнего воздействия или экономического износа.

Сравнительный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта, как если бы он был предложен на открытом и конкурентном рынке. В условиях "пассивного" рынка продаж некоторые выводы могут быть сделаны и из

информации о ценах предложения, которые характеризуют сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством учета количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени его эксплуатации. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления, а также доход от продажи объекта в конце прогнозного периода дисконтируются на дату оценки в текущую стоимость. Данный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности.

Пятый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного рынка недвижимости используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

Шестой этап — составление отчета об оценке и представление его заказчику. Окончательное заключение о стоимости основано на оценке адекватности использования того или иного подхода оценки применительно к оцениваемому объекту с учетом его особенностей.

ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ ОПИСАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ

Руководствуясь гл.III Приказа Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 года №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки ФСО N1)", который гласит: “В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки”, мы пришли к выводу, что при определении рыночной стоимости оцениваемого имущества применим только затратный подход. Отказ от сравнительного и доходного подходов приведен в соответствующих главах Отчета.

11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Основные этапы процедуры при затратном подходе:

- расчет стоимости воссоздания нового аналогичного объекта, определение восстановительной стоимости;
- определение степени износа объекта;
- уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения стоимости объекта.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

Восстановительная стоимость может быть определена следующими методами:

- калькуляции затрат;
- актуализации затрат;
- оценки укрупненных показателей;
- прямого сравнения аналогов;
- удельных показателей;
- поэлементного расчета затрат;

Метод калькуляции затрат заключается в определении стоимости путем индексирования статей затрат, входящих в калькуляцию, по экономическим элементам (затраты на материалы, комплектующие изделия, зарплату рабочих и косвенные расходы), приводя тем самым к современному уровню цен.

Метод актуализации затрат

В зависимости от состава имеющейся информации по объекту оценки может быть применена одна из двух разновидностей метода:

- анализ и корректировка имеющейся калькуляции;
- индексация первоначальной сметной стоимости.

Первая разновидность используется, в случае если сохранилась калькуляция стоимости, по которой приобретался оцениваемый объект. На начальном этапе проводится анализ различных статей затрат и внесение необходимых поправок в структуру затрат в связи с изменившимися условиями производства. На заключительном этапе проводится приведение всех затрат в соответствие с современным уровнем цен.

Как правило, приведение затрат в соответствие с современным уровнем цен проводится путем индексации стоимости по всем статьям затрат. Для каждой статьи прямых затрат необходимо определить соответствующие индексы цен: на материалы, на оплату труда, на энергоносители и т.п.

Таким образом, корректируя структуру затрат и приводя индексацию расходов по всем статьям, получаем стоимость оцениваемого объекта.

Однако в большинстве случаев на предприятиях имеется информация только о первоначальной сметной стоимости объекта. Поэтому встает вопрос об индексации первоначальной стоимости и определении восстановительной стоимости:

$$C_{вос} = C_{перв} \times Инд, \qquad \textbf{(1)}$$

В этом случае обобщенный индекс $Инд$ определяется как средневзвешенная величина по индексам прямых затрат:

$$Инд = p_1 \times И_{матер} + p_2 \times И_{оплтруда} + p_3 \times И_{компл}, \qquad \textbf{(2)}$$

где: p – соответствующие удельные веса.

Для определения восстановительной стоимости импортного объекта, приобретенного недавно, в качестве индекса цен можно использовать отношение курса СКВ на дату оценки к

курсу периода приобретения. Для отечественного оборудования в качестве индекса цен наряду с коэффициентами Госкомстата для переоценки основных фондов могут использоваться также сводные индексы производителей промышленной продукции по отдельным отраслям, видам товаров и товарных групп.

Метод укрупненных показателей заключается в определении стоимости путем расчета полной себестоимости изготовления по укрупненным нормативам производственных затрат с учетом рентабельности производства.

Метод удельных ценовых показателей заключается в расчете стоимости на основе удельных ценовых показателей, т.е. цены, приходящейся на единицу главного параметра (производительности, мощности и т.д.), массы или объема.

Метод поэлементного расчета затрат заключается в суммировании стоимостей элементов объекта оценки, затрат на их приобретение, транспортировку и сборку с учетом прибыли.

Метод сравнения аналогов

Метод прямого сравнения аналогов основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходными с оцениваемым. При подборе объектов-аналогов сначала определяют функциональное сходство, т.е. аналог и оцениваемый объект должны одинаково выполнять основную функцию. Далее сравнивают 2-3 основных функционально обусловленных параметра, например, у электродвигателя – мощность и число оборотов в минуту. Наиболее оптимальным является определение цены прямого аналога, т.е. абсолютно одинакового с оцениваемым.

Однако по некоторым оцениваемым объектам (моделям) невозможно или очень сложно найти цену прямого аналога (цену той же модели). В этом случае цены на базовые объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. Параметры, по которым необходима корректировка: время продажи, место продажи, условия поставки, технические характеристики. Под условиями продажи необходимо понимать характер происхождения цены, а именно: реальная цена сделки, цена предложения, продажа с аукциона, лизинг; необходимо учитывать также скидки на оптовые поставки и дополнительные условия, например, включена ли в стоимость доставка. После корректировки цен их можно использовать для определения восстановительной стоимости оцениваемой собственности.

Восстановительная стоимость может быть определена по формуле:

$$C_{вос} = C_{аналога} \times k_{попр}, \qquad \textbf{(3)}$$

где: $k_{попр}$ - мультипликатор всех корректирующих коэффициентов, учитывающих отличия аналога от оцениваемого объекта.

В данном отчете полная восстановительная стоимость определялась методом сравнения аналогов.

Определение износа

Следующим этапом при применении затратного подхода является определение износа оцениваемого объекта.

Термин «износ» употребляется как в экономическом, так и в техническом смысле.

Износ в экономическом смысле означает потерю стоимости объекта в процессе его эксплуатации, т.е. его обесценение.

Износ в техническом смысле означает потерю работоспособного состояния объекта по ходу его эксплуатации, такой износ принято называть физическим.

Оборудование теряют свою стоимость под влиянием не только физического, но и морального износа (появление новой техники, смена ее поколений).

Поскольку определение восстановительной стоимости оборудования проводилась на основе сопоставления с рыночными ценами аналогов, то в этом случае поправка на моральный износ учтена при ее выведении.

Физический износ можно определить следующими методами:

- анализ эффективного возраста;
- экспертный анализ физического состояния;
- бухгалтерские методы начисления износа.
- ретроспективный анализ прибыльности;
- анализ динамики производительности;

В настоящем случае оценки степень физического износа определялась на основе экспертного анализа физического состояния.

Анализ эффективного возраста. Это наиболее распространенный метод определения физического износа наряду с методом экспертного анализа физического состояния.

Реальные сроки службы оборудования могут отличаться от нормативных из-за различных факторов: интенсивности работы и режима эксплуатации, качества и периодичности технического обслуживания и ремонта, состояния окружающей среды и т.д.

Коэффициент физического износа для объектов с различным фактическим возрастом определяется по-разному.

- Для сравнительно нового оборудования при нормальных условиях эксплуатации коэффициент физического износа определяется по формуле:

$$И_{ф} = \frac{B_{x}}{B_{сс}} \times 100\%, \qquad \textbf{(4)}$$

где: B_{x} - хронологический (фактический) возраст – количество лет, прошедших со времени создания объекта (или наработка);

$B_{сс}$ - срок службы (срок экономической жизни) – период времени от даты установки до даты изъятия объекта из эксплуатации (или полный ресурс наработки).

Следует учитывать, что изготовленное и временно неэксплуатируемое оборудование, даже находясь на складе в условиях тщательной консервации, имеет частичное ухудшение технических характеристик, а, следовательно, и потери стоимости.

- Для более старого сложного оборудования коэффициент физического износа определяется следующим образом:

$$И_{ф} = \frac{B_{э}}{B_{э} + B_{о}} \times 100\% = \frac{B_{э}}{B_{сс}}, \qquad \textbf{(5)}$$

где: $B_{э}$ - эффективный возраст – разница между сроком службы и остающимся сроком службы (или величина наработки за прошедшие годы):

$$B_{э} = B_{сс} - B_{о}; \qquad \textbf{(6)}$$

$B_{о}$ - остающийся срок службы – предполагаемое количество лет до изъятия объекта из эксплуатации (или предполагаемая оставшаяся наработка).

➢ Для оборудования, проработавшего больше срока его экономической жизни (срока службы) и продолжающего еще работать, коэффициент физического износа определяется следующим образом:

$$И_ф = \frac{B_x - B_o}{B_x} \times 100\%, \qquad \textbf{(7)}$$

➢ Срок службы оборудования значительно увеличивается за счет ремонтов, при которых происходит замена устаревших и износившихся узлов механизмов на новые и восстановление сопряжений в узлах трения. Особенно это проявляется при капитальных ремонтах. В этих случаях коэффициент физического износа определяется следующим образом:

$$И_ф = B_э / B_{сс} \times 100\%, \qquad \textbf{(8)}$$

Эффективный возраст объекта при этом рассчитывается по формуле:

$$B_э = B_{X1} \times k_1 + B_{X2} \times k_2 + ... + B_{Xi} \times k_i, \qquad \textbf{(9)}$$

где: $B_{X1}, B_{X2}, ..., B_i$ - соответственно хронологический возраст частей объекта, подвергавшихся ремонту в разные сроки и не подвергавшихся ремонту;

$K_1, K_2, ..., K_i$ - процентное соотношение этих частей в общем объеме объекта.

- Износ на основе норм амортизационных отчислений рассчитывается по формуле:

$$И_{норм} = B_x * H_a \qquad \textbf{(10)}$$

- Совокупный физический износ оборудования определяется по формуле:

$$И_{сов} = \sum (И_{фi} * k_i) \qquad \textbf{(11)}$$

Функциональный износ (моральный) может быть устранимым и неустранимым.

К *устранимому* износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, стандартов, качества дизайна современным требованиям. Устранимый функциональный износ измеряют стоимостью его исправления.

Неустранимое функциональное устаревание обусловлено недостатками, которые были произведены при создании объекта и которые не являются экономически оправданными при перепрофилировании.

Расчет стоимости с учетом совокупного износа производится по формуле:

$$C = C_в \times (1 - И_{сов}/100) \qquad \textbf{(12)}$$

где: $C_в$ - восстановительная стоимость, руб.;

$И_{сов}$ - накопленный совокупный износ оцениваемого объекта, %.

Совокупный износ определяется по формуле:

$$И_{сов.} = 1-(1-И_{ср.\ взв.}/100)*(1-И_{мор.}/100) \qquad \textbf{(13)}$$

где: $И_{ср.\ взв.}$ – ср. взвешенный износ оцениваемого объекта, %;

$И_{мор}$- моральный износ оцениваемого объекта, %.

Оцениваемое имущество – новое, поэтому процент физического износа принят равным 0%.

Внешний износ у оцениваемых объектов отсутствует.

Приживаемость саженцев принята на уровне 10%. Также существует вероятность заболевания растений ввиду ненадлежащей эксплуатации.

Оценщиком определен моральный износ на уровне 30% (см. табл 3).

Таблица 3

Определение морального износа саженцев

№ п/п	Факторы, влияющие на моральный износ	Ранг риска									
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1
1	Приживаемость саженцев	1									

№ п/п	Факторы, влияющие на моральный износ	Ранг риска									
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1
2	Вероятность заболевания саженцев					1					
3	Количество наблюдений	**1**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
4	Взвешенный итог по рангу	**0,1**	**0**	**0**	**0**	**0,5**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
5	Сумма по взвешенному итогу	**0,6**									
6	Количество типов рисков	**2**									
Уровень морального износа, %		**30**									

Расчет стоимости имущества затратным подходом приведен в табл. 4.

Таблица 4

Расчет стоимости затратным подходом

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Цена за ед., руб.	Основание	Стоимость с учетом кол-ва, руб.	Физический износ,%	Моральный износ,%	Стоимость с учетом износа, руб.
1	Липа мелколистная Гринспаер (16-18 обхват, высота 5-6 м.)	м2	10	24 438	http://www.archiland.biz/glavnaya/	244 380	0	30	171 066

На основании информации, проанализированной в рамках затратного подхода к оценке, установлено, что **рыночная стоимость имущества**, по состоянию на 17.01.2018 г. составляет (с учетом округления):

171 066 (Сто семьдесят одна тысяча шестьдесят шесть рублей)

11.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Подход к оценке стоимости объекта собственности с точки зрения сравнения сопоставимых продаж, который обычно именуют подходом с точки зрения сравнения рыночных данных, основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с объектами-аналогами, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов- аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.

Отказ от применения сравнительного подхода.

Согласно ст. 13 ФСО-10 определяет, что недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования. Поэтому сравнительный подход в данном Отчете не применялся.

11.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход основан на определении текущей стоимости объектов как совокупности будущих доходов от их использования.

Основная предпосылка доходного подхода заключается в том, что экономическая ценность какого-либо объекта в настоящем обусловлена возможностью получать с помощью

этого объекта доходы в будущем. Таким образом, оценка стоимости машин на основе доходного подхода – это определение ценности потенциальных доходов, ожидаемых от владения и распоряжения ими.

Выгода от владения собственностью включает право получать все доходы в период владения, а также доход от продажи после окончания срока владения.

При оценке машин методом доходного подхода предполагают поэтапное решение задачи. Сначала рассчитывается чистый доход от функционирования производственной системы (это может быть либо все предприятие, либо цех, либо участок). Затем методом остатка вычленяется часть дохода, которую можно отнести к оцениваемому объекту всей системы. Далее с помощью метода дисконтирования доходов или метода капитализации определяется стоимость оцениваемых объектов. Если нужно определить какой-либо единицы машины, то ее рассчитывают с помощью долевого коэффициента от балансовой стоимости всех машин.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Отказ от применения доходного подхода.

Согласно ст. 15 «доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу)».

Оцениваемое имущество являются частью имущественного комплекса, поэтому к оценке отдельного оборудования применить доходный подход невозможно, т.к. доход создается всем предприятием, всеми его активами, к которым относятся не саженцы, но также и здания, сооружения, оборотные фонды, нематериальные активы.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Основываясь на разных подходах мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объектов оценки.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношении, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

Очевидно, что полученные результаты необходимо согласовать.

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении двух стоимостных показателей, полученных на основе затратного и сравнительного подходов к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости оцениваемого объекта.

В данном Отчете использовался только затратный подход, поэтому его удельный вес равен 1,0.

Расчет итоговой рыночной стоимости, равной сумме произведений значений альтернатив и соответствующих им весов, приведен в табл. 5. Окончательная оценка обычно округляется для того, чтобы показать степень точности оценки.

Таблица 5

Согласование результатов оценки

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Средневзвешенная стоимость, руб.
1	Липа мелколистная Гринспаер (16-18 обхват, высота 5-6 м.)	м2	10	171 066	не применялся		171 066

13. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Описание имущества произведено согласно документам предоставленным заказчиком и на основании осмотра объекта оценки.

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

Мы не имеем какой-либо скрытой заинтересованности, настоящей и будущей, в оцениваемом имуществе.

Рекомендуемая *рыночная стоимость стоимости саженцев липы мелколистной Гринспаер, принадлежащих ООО «Новые Технологии» (адрес: 420087, г. Казань, ул. Гвардейская, д. 54) по состоянию на 17.01.2018 г. составляет (с учетом округления):*

171 066 (Сто семьдесят одна тысяча шестьдесят шесть) рублей

Оценщик **Саттарова Л. Ш.**

Директор ООО ЭОК «Проф-Эксперт» **Губаева Н. К.**

14. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Сведения о специалистах, участвовавших в проведении оценки.

Фамилия, имя, отчество	Документы, подтверждающие право на осуществление оценочной деятельности
Саттарова Лейсан Шамилевна	Диплом Института экономики, управления и права о профессиональной переподготовке по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)". № ПП-522815 от 26.03.2005 г. (Регистрационный номер 83/2005-ПП) Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков» №0018389 от 24.09.2014 г. Полис страхования ответственности оценщика №433-121121/17/0321R/776/00001/7-004645 от 07 апреля 2017 г., срок действия до 31.12.2018 г., выдан СПАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование», срок действия до 31.12.2018 г. Лимит ответственности страховщика- 300000 (триста тысяч) рублей. Стаж работы в оценочной деятельности: с 2002 г.

Копии свидетельств, страховых полисов и дипломов прилагаются.

Сертификат качества оценки.

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1 Факты, изложенные в Отчёте, верны и соответствуют действительности.
2 Содержащиеся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
3 Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4 Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации, Стандартами, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297-299 от 20.05.2015 г. и №611 от 25.09.2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки».
5 Приведенные в Отчёте факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик **Саттарова Л. Ш.**

Директор ООО ЭОК «Проф-Эксперт» **Губаева Н. К.**



15. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Стандарты, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297-299, №611 от 25.09.2014 г. , №328 от 01.06.2015 г.
2. Федеральный закон от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации
3. Артеменков И.Л., Воронкин А.В., Линкольн В. Норт. Роль и место стандартов оценки в оценочной практике: Сравнительный анализ стандартов оценки. – Вопросы оценки / Профессиональный научно-практический журнал. – М.: Российское общество оценщиков. – Январь-март 1996. – С.35-50.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации.
5. Антонов В. П., Антонова Е.В., Шамышев С. К, Шаулова Р.Г. Оценка стоимости машин и оборудования: Учебное пособие/Под общей редакцией В.П, Антонова – М.:Издательский Дом “Русская оценка», 2005.- 254 с.
6. Постановление от 1 января 2002 г. N 1. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

ПРИЛОЖЕНИЯ

Специальные экспертизы при выполнении отчета об оценке не проводились.
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы представлены в приложении

Фотографии объекта оценки

Используемые источники информации

Копии документов на имущество, предоставленные Заказчиком

Копии документов на оценочную деятельность

Приложение 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Саженцы



Используемые источники информации

ком			
Лещина обыкновенная Н250-300 ком	1	4 000	Декоративнолиственный кустарник высотой 3-5 м, ценная плодовая культура. Листья темно-зеленые, овальные, заострённые, очень декоративны. Цветение - ранней весной. Плоды - орехи, имеют большую пищевую ценность. Хороший материал для изгороди, используется как солитер и в группах. Выдерживает регулярную стрижку, предпочитает полутенистые места с умеренно влажными, питательными почвами.
Липа крупнолистная рассеченнолистная Н250-300 ком	1	28 000	Форма липы крупнолистной с рассеченными листьями. Высота 15-20 м, крона шириной до 12 м, широкопирамидальная. Побеги красновато-коричневые, листья светло-зеленые, до 12 см. Цветки желтые, душистые. Плоды не вызревают либо не завязываются. Зимостойкость высокая. Для групповой и одиночной посадки.
Липа крупнолистная Н120-180 ком	1	3 560	Крупное дерево высотой 15-20 м, крона шириной до 12 м, широкопирамидальная. Побеги красновато-коричневые, листья светло-зеленые, до 14 см, округло-яйцевидные, волосистые сверху. Цветки желтые, душистые. Растет быстро, зимостойка, требовательна к плодородию почвы. Для групповой и одиночной посадки, идеальна в городских аллеях.
Липа крупнолистная Н180-250 С10,С15,С20,ком	11	4 250	
Липа крупнолистная Н250-300 С15	9	4 800	
Липа мелколистная "Гринспайр" Н500-600 ком	1	29 000	Дерево высотой до 15 м. Крона широкоовальная, плотно сомкнутая, шириной до 6-8 м. Листья глянцевые, темно-зеленые. Цветки желтовато-белые, душистые. Морозостойка, теневыносliва, влаголюбива. Незаменима для аллейных посадок, выносит городские условия.
Липа мелколистная "Тип Лорберг" Н500-600 ком	1	29 000	Дерево высотой 10-15 м. Крона пирамидальная, равномерная, позже округлая, до 6-8 м шириной. Листья глянцевые, темно-зеленые. Морозостойка, засухоустойчива, подходит для городских условий. Для одиночных и аллейных посадок.
Липа мелколистная (сердцевидная) мультиштамб Н120-180 ком	1	2 100	

http://www.archiland.biz/glavnaya/

Подготовлено с использованием системы ГАРАНТ

Унифицированная форма № ИНВ-22
Утверждена постановлением
Госкомстата России от 18.08.1998 № 88

	Код
Форма по ОКУД	0317018
по ОКПО	-
	-

ООО «Новые технологии» (ИНН 1660177422, адрес регистрации: 420087, РТ, г. Казань, ул. Гвардейская, д. 54)
организация

-
структурное подразделение

Номер документа	Дата составления
3	17.01.2018г.

П Р И К А З

(постановление, распоряжение)
о проведении дополнительной инвентаризации

Для проведения инвентаризации имущества ООО «Новые технологии»

назначается рабочая инвентаризационная комиссия в составе:

Председатель комиссии	Арбитражный управляющий (должность)	Шакиров И.М. (фамилия, имя, отчество)
Члены комиссии:	- (Должность)	Гараева Ф.Х. (фамилия, имя, отчество)
	- (должность)	Фадеева М.Ю. (фамилия, имя, отчество)
	- (должность)	- (фамилия, имя, отчество)

Инвентаризации подлежат запасы
наименование имущества, обязательства

К инвентаризации приступить « 17 » января 2018 г.
и окончить « 25 » января 2018 г.

Причина инвентаризации Признание арбитражным судом ООО «Новые технологии» банкротом,
контрольная проверка, смена материально ответственных лиц, переоценка и т.д.
Ст. 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

Материалы по инвентаризации сдать в бухгалтерию

не позднее « 26 » января 2018 г.

Руководитель Арбитражный управляющий (должность) _____ (подпись) Шакиров И.М. (расшифровка подписи)

Унифицированная форма № ИНВ-3
Утверждена постановлением Госкомстата России от 18.08.98 № 88

		Коды
	Форма по ОКУД	0317004
ООО «Новые технологии» (ИНН 1660177422, адрес регистрации: 420087, РТ, г. Казань, ул. Гвардейская, д. 54)	по ОКПО	
	Вид деятельности	-
Основание для проведения инвентаризации: приказ	номер	3
	дата	17.01.2018
	Дата начала инвентаризации	17.01.2018
	Дата окончания инвентаризации	25.01.2018
	Вид операции	-

	Номер документа	Дата составления
ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ	2	17.01.2018

запасы
вид товарно-материальных ценностей

находящиеся в собственности организации
в собственности организации, полученные для переработки

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на товарно-материальные ценности сданы в бухгалтерию и все товарно-материальные ценности, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованны, а выбывшие списаны в расход.

Материально ответственное (ые) лицо(а):

Арбитражный управляющий	подпись	Шакиров И.М. расшифровка подписи
-	подпись	- расшифровка подписи

Произведено снятие фактических остатков ценностей по состоянию на 17.01.2018

Итого по описи

а) количество порядковых номеров: один
прописью

б) общее количество единиц факти: десять
прописью

в) на сумму фактически: -
прописью

Все цены, подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи товарно-материальных ценностей проверены.

Председатель комиссии: Арбитражный управляющий — Шакиров И.М.
должность — подпись — расшифровка подписи

Члены комиссии: - — Гараева Ф.Х.
должность — подпись — расшифровка подписи

\- — Фадеева М.Ю.
должность — подпись — расшифровка подписи

\- — -
должность — подпись — расшифровка подписи

Все товарно-материальные ценности, поименованные в настоящей инвентаризационно описи по № 2, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Товарно-материальные ценности перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность товарно-материальных ценностей

Арбитражный управляющий — Шакиров И.М.
должность — подпись — расшифровка подписи

\- — -
должность — подпись — расшифровка подписи

\- — -
должность — подпись — расшифровка подписи

17 января 2018г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил Арбитражный управляющий — Шакиров И.М.
должность — подпись — расшифровка подписи

17 января 2018г.

Пояснительная записка
к инвентаризационной описи запасов № 2 от 17.01.2018г.

г. Казань 17.01.2018

Во исполнение нормативно-установленных требований к материалам инвентаризации составлена настоящая пояснительная записка.

1. Отраженные в инвентаризационной описи запасов № 2 от 17.01.2018г. растения хранились ООО «Новые технологии» в уличных условиях и передавались бывшим руководителем ООО «Новые технологии» Шишкиным Алексеем Вячеславовичем конкурсному управляющему в заснеженном виде, не позволяющем определить жизнеспособность данных растений.
2. Наименования и сорта растений, отраженных в инвентаризационной описи запасов № 2 от 17.01.2018г., указывались конкурсным управляющим согласно пояснениям бывшего руководителя ООО «Новые технологии» Шишкина Алексея Вячеславовича.

Председатель комиссии Конкурсный управляющий _____ Шакиров И. М.

Член комиссии _____ Гараева Ф.Х.

Член комиссии _____ Фадеева М.Ю.

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ✉ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)
Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)
Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации
Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Саттаровой Лейсан Шамилевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Саттарова Лейсан Шамилевна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков «25» июня 2008г.
за регистрационным № 004645

Дата выдачи «25» сентября 2014г.

Президент саморегулируемой организации оценщиков С.А. Табакова

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Саттарова Лейсан Шамилевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 9203 № 626430, выдан 02.10.2002г.
УВД Ново - Савиновского района г. Казани

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«25» июня 2008г., регистрационный № 004645

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «24» сентября 2014 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0018389 *



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 33/2005-ПП

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 522815

Настоящий диплом выдан Саттаровой Лейсан Шамилевне

в том, что он(а) с 13 сентября 2004 г. по 26 марта 2005 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте экономики, управления и права (г. Казань)

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 марта 2005 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Саттаровой Лейсан Шамилевне

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Казань 2005

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004645 от «07» апреля 2017 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Сострахователи и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004645 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Саттарова Лейсан Шамилевна**
Паспортные данные: Сер. 9203 №626430 выдан УВД Ново - Савиновского района г. Казани (код подразделения - 162-005) 02.10.2002

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Сострахователь 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Сострахователь 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Сострахователем 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Сострахователя 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С **«01» июля 2017 года** по **«31» декабря 2018 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

8.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.**
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Саттарова Лейсан Шамилевна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»

От Сострахователя 1: _____
(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенностей № 5251412-3/16 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)