



## **О Т Ч Ё Т № 294/21**

**об определении рыночной стоимости простого векселя,  
серия Фин-СХ №0000000006**

**Дата оценки по состоянию на 19.07.2021 г.**

**Дата составления отчёта 19.07.2021 г.**

**Собственник имущества:** **Общество с ограниченной  
ответственностью «Агрофирма  
ТИМЕРХАН»**

**Заказчик:** **Общество с ограниченной  
ответственностью «Агрофирма  
ТИМЕРХАН»**

**Исполнитель:** **ООО «ЛУЧЬ»  
Тел 8-906-117-33-77**

**Оценщик:** **Ушакова Наталья Сергеевна**

**г. Набережные Челны, РТ  
2021 г.**



ООО «ЛУЧЬ», ИНН 1650216577, КПП 165001001, ОГРН 110165001450429, 423821, Республика Татарстан, г.Набережные Челны, ул. Ак. Рубаненко, д.6 (1/07), под.3, эт.2,5, каб.5, 6.  
Свидетельство №2552-10 от 09.04.2010г. о членстве в Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемой организации ассоциации российских магистров оценки (НПО СРО «АРМО»)).  
Трудовой договор №1 от 08.12.2010 г.

Отчёт № 294/21  
от 19.07.2021г.

E-mail: [ooo\\_luchv@mail.ru](mailto:ooo_luchv@mail.ru) тел. 8-906-117-33-77

### Сопроводительное письмо

В соответствии с заключённым договором №246/21 на оказание услуг по оценке от 17.07.2021 года, независимым оценщиком, ООО «ЛУЧЬ», была проведена оценка рыночной стоимости простого векселя, серия Фин-СХ №0000000006.

Оценка объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности ФЗ-135, а также требованиями к содержанию и порядку оформления отчетов об оценке Федеральными стандартами оценки № 1, 2, 3 и 7, с Международными Стандартами Оценки Международного Комитета по Стандартам Оценки Имушества, Едиными Стандартами профессиональной практики Оценки и Кодексом Этики НПО СРО «АРМО».

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведённом ниже отчете об оценке, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость простого векселя, серия Фин-СХ №0000000006, по состоянию на 19.07.2021 г. составляет:

**47 040 047 (Сорок семь миллионов сорок тысяч сорок семь) рублей.**

Обращаем Ваше внимание, на то, что это письмо не является Отчётом об оценке, а только предваряет Отчёт, приведенный далее.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, вы найдете в соответствующих разделах Настоящего Отчёта.

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

С уважением  
Директор ООО «ЛУЧЬ»

Н.С. Ушакова





## ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
3.	ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	5
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	6
5.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
6.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
7.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 РАЗД. II И ФСО-2 (ПП. 7-10).....	10
8.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	11
9.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
10.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕННООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	12
11.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
12.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	21
13.	СОГЛАСОВАНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	29
14.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	29
15.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	30

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор №246/21 оказания услуг по оценке от 17.07.2021г., заключенный между ООО «ЛУЧЬ» и Заказчиком
--	---

### 1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежит определение рыночной стоимости право требования простого векселя, серии Фин-СХ №0000000006.

Наименование объекта	Векселедатель	Номинальная стоимость, руб.
Простой вексель, серия Фин-СХ №0000000006. Дата и место составления: 19 марта 2021г., г. Набережные Челны, Республика Татарстан, РФ. Срок оплаты: по предъявлению, но не ранее 19 марта 2024г.	ООО «Агрофирма ТИМЕРХАН»	50 000 000

### 1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе определения рыночной стоимости право требования простого векселя, серии Фин-СХ №0000000006, Оценщик применил доходный подход:

№	Наименование	Кол-во	Стоимость по доходному подходу, руб.	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная средневзвешен ная стоимость, руб.
	<b>Удельный вес</b>		<b>1,0</b>	-	-	
1	Простой вексель, серия Фин-СХ №0000000006. Дата и место составления: 19 марта 2021г., г. Набережные Челны, Республика Татарстан, РФ. Срок оплаты: по предъявлению, но не ранее 19 марта 2024г.	1	47 040 047	Не применялся	Не применялся	47 040 047

### 1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате выполненных работ Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость право требования простого векселя, серии Фин-СХ №0000000006, по состоянию на 19 июля 2021 г. составила:

№ п/п	Наименование	Кол-во	Ед. изм.	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Простой вексель, серия Фин-СХ №0000000006. Дата и место составления: 19 марта 2021г., г. Набережные Челны, Республика Татарстан, РФ. Срок оплаты: по предъявлению, но не ранее 19 марта 2024г.	1	шт.	47 040 047
	<b>ИТОГО:</b>			<b>47 040 047</b>

Таким образом, рыночная стоимость право требования, принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью «Агрофирма ТИМЕРХАН», на дату оценки, составляет в сумме:

**47 040 047 (Сорок семь миллионов сорок тысяч сорок семь) рублей**

### 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Задаaniem на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1

<i>Объект оценки</i>	Право требования на простой вексель, серия Фин-СХ №0000000006. Дата и место составления: 19 марта 2021г., г. Набережные Челны, Республика Татарстан, РФ. Срок оплаты: по предъявлению, но не ранее 19 марта 2024г.
<i>Имущественные права на объект оценки</i>	Субъект права – ООО «Агрофирма ТИМЕРХАН» Правоустанавливающие документы: Акт №1 приема-передачи технических бланков – хозяйственных обязательствах в форме простых дисконтных корпоративных векселей ООО «Агрофирма ТИМЕРХАН» Вид права - право требования
<i>Цель оценки</i>	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества для консультации Заказчика
<i>Характеристики объекта оценки</i>	Характеристики объекта оценки представлены в следующих документах: - Простой вексель, серия Фин-СХ №0000000006. Дата и место составления: 19 марта 2021г., г. Набережные Челны, Республика Татарстан, РФ. Срок оплаты: по предъявлению, но не ранее 19 марта 2024г.
<i>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих права</i>	При оценке учитывалось право требования на объект оценки. Обременения не выявлены
<i>Предполагаемое использование результатов оценки</i>	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества для цели консультации Заказчика. Ограничения: - Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. - Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости. - Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
<i>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</i>	Использование результатов оценки возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки
<i>Вид определяемой стоимости</i>	Рыночная
<i>Возможные границы интервала</i>	Без указания интервала
<i>Дата осмотра</i>	19.07.2021г.
<i>Дата определения стоимости объекта оценки</i>	19 июля 2021г.
<i>Порядковый номер и дата составления отчёта</i>	№ 294-21 19 июля 2021г.
<i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</i>	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, приведены в разделе 6 настоящего отчета. Специальные экспертизы не проводились.

## 3. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 2

Сведения о Заказчике
<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Агрофирма ТИМЕРХАН»</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ОГРН 1081682000839 выдан 25.03.2008г., ИНН 1639038345.</li> <li>• Адрес: 423847, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, Малошильнинское сельское поселение, территория ДНП УК «Усадьба», ул. Чистопольская, д. 16</li> <li>• Телефон: 8 (917) 291-89-69</li> </ul>
Сведения об Исполнителе
<p><b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ООО «ЛУЧЬ»</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ОГРН 110165001450429</li> <li>• Дата присвоения ОГРН: 08.12.2010 г.</li> <li>• ИНН/КПП 1650216577/165001001</li> <li>• Юридический адрес: 423810, РТ, г.Набережные Челны, ул.Ак.Рубаненко, д.6(1/07), п.4, э.5,5</li> <li>• Фактический адрес: 423810, РТ, г.Набережные Челны, ул.Ак.Рубаненко, д.6(1/07), п.3, эт.2,5, оф. 5, 6</li> <li>• Московский филиал АО КБ "МОДУЛЬБАНК" г. Москва кор/счет 30101810645250000092, р/счет 40702810071310000308.</li> <li>• Ответственность ООО «ЛУЧЬ» застрахована в Открытом страховом акционерном обществе ИНГОССТРАХ, Договор (ПОЛИС) страхования ответственности оценщика № 433-548-033977/21 от 08.04.2021 г. с 08.04.2021 г. по 07.04.2022 г. Страховая сумма – 5.000.000 руб.</li> </ul> <p><i>Количество оценщиков в штате (соответствующих требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ): 2(два).</i></p>
Сведения о специалистах - оценщиках
<p><b>ФИО:</b> Ушакова Наталья Сергеевна  <b>Почтовый адрес оценщика:</b> б-р Цветочный, д.23, кв. 118, г. Набережные Челны, 423821  <b>Место нахождения оценщика:</b> б-р Цветочный, д.23, кв. 118, г. Набережные Челны, 423821  <b>Номер контактного телефона:</b> +7 (906)117-33-77  <b>Адрес электронной почты:</b> ooo_luchy@mail.ru</p> <p><b>Сведения о членстве в СРОО:</b>  Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528536), ул. Ленинская Слобода, д.26, г. Москва, 115280  <a href="http://www.sroarmo.ru">www.sroarmo.ru</a>, <a href="mailto:armo@sroarmo.ru">armo@sroarmo.ru</a></p> <p>Дата вступления: 09.04.2010 г. Реестровый номер: 1786</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом ПП №876237 о профессиональной переподготовке в Московском международном институте эконометрики, информатики, финансов и права по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 11 июня 2005г.</li> <li>• Удостоверение о повышении квалификации №0061 в НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценочная деятельность» от 29.02.2016 г.</li> <li>• Оценщик является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемой организации ассоциации российских магистров оценки (НП СРО «АРМО») Свидетельство №2552-10 от 02.08.2011 г., по реестру №1786 от 09.04.2010 г.</li> <li>• Выписка НП СРО «АРМО» №18-03/17 от 07.03.2017 г.</li> <li>• Свидетельство о перемене имени от 18.01.2017 г. I-КБ №532279</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №009207-1 от 04.04.2018 г. Согласно пункту 5 Постановления Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» Срок действия квалификационных аттестатов продлевается на 4 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 февраля по 31 мая 2018 г. Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется. (п. 5 в ред. Постановления Правительства РФ от 04.02.2021 N 109)</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №014024-2 от 23.07.2018 г.</li> <li>• Ответственность оценщика застрахована СПАО "ИНГОССТРАХ", СТРАХОВОЙ ПОЛИС №433-548-05648072/20 от 01.08.2020 г., период страхования с 06.08.2020 г. по 05.08.2021 г. Страховая сумма – 3000000р.</li> </ul> <p><b>Стаж работы –16 лет</b></p> <p><b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>  Общество с ограниченной ответственностью «ЛУЧЬ» (ИНН: 1650216577), ул.Ак.Рубаненко, д.6 (1/07), п. 3, эт. 2,5, оф. 5, 6, г.Набережные Челны, РТ, 423810, ooo_luchy@mail.ru, +7 (906)117-33-77</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и



<b>оценщика</b>	
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ЛУЧЬ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>ООО«ЛУЧЬ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Сведения о независимости оценщика:	<p>Настоящим оценщик Ушакова Наталья Сергеевна 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.</p> <p>Оценщик Ушакова Наталья Сергеевна 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.</p> <p>Оценщик Ушакова Наталья Сергеевна 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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

#### **Сведения о независимости оценщика**

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

## 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание оценщиками и заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

### Отчет сделан при следующих общих допущениях.

1. В соответствии с заданием на оценку Оценщики не проводили иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект недвижимости кроме как в соответствии с заявлением Заказчика и приведенными в приложении документами. Оценщики не принимают на себя ответственности за описание правового состояния объекта и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

2. Рассматриваемые в отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобное несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете, при этом Оценщики исходят из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, 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.

3. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных. Оценщики не несут ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

Оценщики не проводили осмотр объекта и не принимают на себя ответственность за таковые, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.

4. Оценщики исходили из того, что все исходные данные, использованные ими, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводили их проверки. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, делают ссылки на источник информации.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций.

6. Оценщики предполагали ответственное отношение собственника к объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

7. Оценщики не проводили специальных исследований экологической и санитарной ситуации, т.к. такие исследования не предусмотрены заданием на оценку. Оценщики предполагали соответствие объекта всем санитарным и экологическим нормам.

8. Оценка не учитывала возможности присутствия вредоносных материалов и веществ на оцениваемом объекте, а также стоимости их удаления за пределы объектов.

### Отчет характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

1. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

2. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к отчету целиком, и любое разделение объекта на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно так же, как неверно определение стоимости рассматриваемого объекта путем простого суммирования независимо определенных величин стоимости каждой из составляющих его частей, если такое проводилось.

3. 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 лицензирования, а также контроля качества. Оценщики сохраняют 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 Оценщиков предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

4. Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразится на факторах, определяющих оценку, и, таким образом,





повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта. Это не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.

6. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения настоящей оценки.

7. От Оценщиков не требуется проведения дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектами оценки, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

8. Результаты оценки полностью зависят от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена ли она одним числом, или в виде диапазона.

9. Для расчетов рыночной стоимости объекта оценки использовалась программа Excel (с высокой точностью расчетов знаков после запятой).

## 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Таблица 3

ФСО № 1	Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297
ФСО № 2	Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298
ФСО № 3	Требования к отчету об оценке	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299
ФСО № 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611
ФСО № 10	«Оценка стоимости машин и оборудования»	Приказ Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 328
СТО АРМО 1.01-2008	Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости	Решение Президиума НП «АРМО» от 16.01.2008 г.

## 7. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 РАЗД. II И ФСО-2 (ПП. 7-10)

- К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

- При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

- При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

- 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.

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

- Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:  
 при изъятии имущества для государственных 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 неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;  
 при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;  
 при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.



- При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

- При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

- При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

## 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

1. Федеральный Закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
2. Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1 от 20 мая 2015 года № 297; ФСО № 2 от 20 мая 2015 года № 298; ФСО № 3 от 20 мая 2015 года № 299; ФСО №7 от 25 сентября 2014 года № 611)
3. Гражданский кодекс Российской Федерации.
4. Найдёнов Л.И., Тимирясова А.В. Оценка недвижимости: Учебное пособие. – Казань: Издательство «Талигмат» Института экономики управления и права, 2009 – 128 с.
5. Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости». – М.: «Маросейка», 2009г. – 432с.
6. Мурзин А.Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент: учебное пособие/ А.Д. Мурзин. – Ростов н/Д: Феникс, 2013. – 382с. - (Высшие образование). ISBN 978-5-222-20299-9
7. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, С.К. Мирзажанов. – 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2013. – 752с. ISBN 978-5-406-03156-8.
8. Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества. – М.: «Финансы и статистика», 2008г. – 368с.
9. И.А. Шинкевич Оценка активной части основных фондов, как инструмент принятия управленческих решений- М., МГТУ «Станкин», Вадковский пер., д.3.
10. Интернет-ресурсы.

## 9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, включает:

- Простой вексель, серия Фин-СХ №0000000006. Дата и место составления: 19 марта 2021г., г. Набережные Челны, Республика Татарстан, РФ. Срок оплаты: по предъявлению, но не ранее 19 марта 2024г.

## 10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕННООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Картина деловой активности. Июнь 2021 года

(<https://www.economy.gov.ru/material/file/6052a5bbb682f698e62ae183694701718/210604.pdf>)

### Экономическая активность.

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень).

По оценке Минэкономразвития России, ВВП в апреле продолжил восстановление. По сравнению с апрелем 2020 г. прирост составил 10,7% г/г, при этом отставание от допандемийного уровня сократилось – менее 1% SA2 (примерно 2% SA в 1кв21).

Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Превышение допандемийных уровней в среднем на 2% SA наблюдалось в базовых несырьевых отраслях экономики – обрабатывающей промышленности, грузообороте транспорта, строительстве, сельском хозяйстве. В отрицательной области относительно допандемийных уровней пока остается добыча полезных ископаемых в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен, при этом выпуск постепенно восстанавливается по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти.

На потребительском рынке сохраняется восстановительная динамика. Оборот розничной торговли, по оценке, в апреле превысил допандемийный уровень на 1,3% SA. Объем платных услуг населению и оборот общественного питания с учетом более значительного влияния карантинных ограничений пока отстают от показателей 4кв19 примерно на ~6% SA, при этом разрыв достаточно быстро сокращается. В результате совокупный оборот по розничной торговле, услугам и общественному питанию, по оценке, в реальном выражении в апреле был всего на 0,5% SA ниже допандемийного уровня.

### Рынок труда.

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,2 п.п. до 5,2% от рабочей силы в апреле (с исключением сезонности – 5,3% SA после 5,5% SA месяцем ранее). Наибольшее значение было отмечено в августе 2020 г. (6,4% от рабочей силы).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 87,5 тыс. человек (-2,1% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 80,1 тыс. человек (+0,1% м/м SA).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 3 июня составляет 1,34 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года).

В марте 2021 г. рост заработных плат незначительно замедлился до 7,7% г/г в номинальном выражении (+7,8% г/г в феврале) и до 1,8% г/г – в реальном (+2,0% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на 7,2% г/г, реальная – на 1,6% г/г (+3,5% SA к допандемийному уровню).

### Инвестиции в основной капитал.

Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) в 1кв21 выросли на 2,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 4кв20), по отношению к 1кв19 рост составил 5,6%. Поддержку инвестициям оказало увеличение прибыли организаций, а также продолжение уверенного роста корпоративного кредитного портфеля (+7,3% г/г в январе–апреле).

В структуре инвестиций по видам основных фондов опережающий рост капиталовложений наблюдается в объекты интеллектуальной собственности (18,5% в сопоставимых ценах к 1кв20, 42,9% к 1кв19), а также машины и оборудование (3,5% к 1кв20, +6,9% к 1кв19).

В отраслевом разрезе (по крупным и средним организациям) основной вклад в увеличение общего объема инвестиций внесли обрабатывающая промышленность, транспортная отрасль, деятельность в области информационных технологий и связи, а также финансово-банковская деятельность

## Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр. 21	июн21	мар. 21	фев. 21	яна. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
<b>Экономическая активность</b>											
<b>ВВП</b>	10,7*	-1,0	0,8*	-2,4*	-1,8*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	34,7	-1,6	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	52,1	-3,7	3,2	-5,5	-0,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	6,2	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	7,2	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	-1,8	-0,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	8,4	9,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-5,7	-9,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	97,2	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,0
<i>Обрабатывающие производства</i>	14,2	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	5,4	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	45,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	5,6	-7,1	3,3	2,1
деревобработка	16,6	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	4,7	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	10,5	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	23,6	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-0,4	4,4	9,0
металлургия	10,8	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроения	59,5	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	0,1	1,4	-16,3	3,5	3,9
прочие производства	39,6	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,2	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	25,9	13,6	14,7	10,8	18,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр. 21	июн21	мар. 21	фев. 21	яна. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
<b>Рынок труда</b>											
<b>Реальная заработная плата</b>	-	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,6	3,9	-4,1	1,4	-
<b>Номинальная заработная плата</b>	-	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,2	5,0	-2,5	1,9	-
<b>Численность рабочей силы</b>	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,8	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,5	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
<b>Численность занятых</b>	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,6	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,6	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)*	71,4	71,3	71,3	71,4	71,3	-	70,2	70,1*	70,3	71,8	-
<b>Численность безработных</b>	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)*	4,0	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,8	4,6	3,5	-
<b>Уровень занятости</b>	59,0	58,9	58,9	58,9	58,8	-	58,3	58,1	58,2	59,3	-
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,0	58,9	58,9	58,9	58,8	-	58,3	58,1	58,2	59,3	-
<b>Уровень безработицы</b>	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
в % к рабочей силе	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA*	5,3	5,6	5,5	5,6	5,7	-	6,0	6,4	6,1	4,6	-

\*Оценка Минэкономразвития России.

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

## Картина инфляции. Май 2021 года

<https://economy.gov.ru/material/file/d3e2d57b3c556a6ff83168fa7824e323/20210507.pdf>

В апреле 2021 г. годовая инфляция замедлилась до 5,5% г/г (5,8% г/г в марте), что совпало с предварительными оценками Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции. Апрель 2021 года»). В месячном выражении инфляция замедлилась до 0,58% м/м (после 0,66% м/м в марте), с исключением сезонного фактора – до 0,49% м/м SA1 (0,52% м/м SA месяцем ранее).

Основной вклад в замедление инфляции в апреле внесла динамика цен в сфере услуг, где рост цен замедлился до 0,2% м/м после роста с темпом 0,4% м/м предшествующие 4 месяца (с исключением сезонного фактора – 0,27% м/м SA с 0,37% м/м SA месяцем ранее).

Сдерживающее влияние оказала дефляция на услуги воздушного транспорта и зарубежного туризма (так, снизились цены на поездки в ОАЭ). Вместе с тем давление на инфляцию в данном сегменте продолжил оказывать повышенный рост цен на услуги внутреннего туризма в условиях высокого спроса (в том числе из-за введения ограничений на перелеты в Турцию). Также в отчетном месяце фиксировалось ускорение роста цен на медицинские услуги, услуги образования, услуги железнодорожного транспорта.

В товарном сегменте замедление инфляции было менее выраженным.

На продовольственные товары в апреле рост цен сохранился практически на уровне марта – 0,75% м/м после 0,82% м/м соответственно (с исключением сезонного фактора – 0,48% м/м SA после 0,49% м/м SA месяцем ранее).

Возобновление роста цен на плодоовощную продукцию (преимущественно за счет замедления дефляции на огурцы и помидоры) внесло основной вклад в сохранение продовольственной инфляции на повышенном уровне. Вместе с тем на прочие овощи темпы роста цен начали снижаться (картофель, морковь, лук).

Инфляция в секторе продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции в отчетном месяце, наоборот, значительно замедлилась при снижении темпов роста цен на мясопродукты (в том числе на куриное мясо), молоко и молочную продукцию, муку и алкогольные напитки. При этом на отдельные социально-значимые товары рост цен сохранился на повышенном уровне (яйца, крупа гречневая и хлеб).

Рост цен на сахар и подсолнечное масло в отчетном месяце продолжился (1,9% и 1,4% м/м после 2,1% и 1,2% м/м соответственно). На динамику цен на данные товары продолжает оказывать влияние рост мировых цен, усиленный ослаблением рубля. Так, по данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН, в апреле рост цен на растительные масла продолжился, вместе с тем темпы снизились, а на сахар рост цен практически полностью компенсировал предшествующее снижение.

На непродовольственные товары рост цен также несколько замедлился до 0,66% м/м после 0,72% м/м в марте (с исключением сезонного фактора рост цен сохранился на уровне прошлого месяца – 0,67% м/м SA). Сдерживающее влияние оказало замедление роста цен на бензин (до 0,5% м/м) после повышенного прироста в предшествующие три месяца (0,9-1,1% м/м).

В сегменте непродовольственных товаров за исключением бензина сохранился повышенный рост цен на отдельные товары со значительной импортной составляющей: легковые автомобили, телерадиотовары, бытовую химию; возобновился рост цен на электро- и бытовые приборы, средства связи. Также давление на общую динамику цен в подгруппе продолжил оказывать ускорившийся рост цен на строительные материалы.

### **Основные тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан в 2021 году**

([https://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub\\_2678507.pdf](https://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_2678507.pdf))

Республика Татарстан по основным макроэкономическим показателям традиционно входит в число регионов-лидеров Российской Федерации, занимая:

7 место – по объему валового регионального продукта (по итогам 2018 года);

4 место – по промышленному производству (по итогам января-ноября 2020 года), сельскому хозяйству (по итогам 2019 года);

5 место по вводу жилья (по итогам 2020 года);

6 место – по объему инвестиций в основной капитал (по итогам январясентября 2020 года) и строительству (по итогам января-ноября 2020 года);

7 место – по обороту розничной торговли (по итогам января-ноября 2020 года).

Среди регионов Приволжского федерального округа по данным показателям Татарстан занимает 1 место.

В 2020 году объем валового регионального продукта, по оценке, составил 2 446,7 млрд руб., или 97,1% в сопоставимых ценах к уровню 2019 года.

Индекс промышленного производства составил 96,4% к уровню 2019 года, объем отгруженной продукции – 2 721,2 млрд рублей.

В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 89,5% к уровню 2019 года, обрабатывающих производствах – 102,0%, обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 85,4%, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 98,4%.

Рост наблюдался в следующих обрабатывающих производствах: производстве кокса и нефтепродуктов (103,1% к уровню 2019 года), резиновых и пластмассовых изделий (110,6%), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (124,8%), пищевых продуктов (114,1%), напитков (107,4%), электрического оборудования (124,3%), текстильных изделий (132,4%), одежды (114,5%), бумаги и бумажных изделий (107,4%), прочих готовых изделий (129,2%), металлургическом производстве (102,4%).

Отрицательная динамика наблюдалась в производстве химических веществ и химических продуктов (96,8% к уровню 2019 года), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (96,4%), прочих транспортных средств и оборудования (73,9%), машин и оборудования (98,5%), компьютеров, электронных и оптических изделий (94,3%), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (96,9%), прочей неметаллической минеральной продукции (97,4%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (87,8%), производстве кожи и изделий из кожи (75,4%), мебели (65,6%).

Увеличилось производство топлива дизельного на 4,6%, к уровню 2019 года, бензина автомобильного – на 1,7%, кокса нефтяного – на 9,5%, шин, покрышек и камер резиновых новых – на 3,4%, тракторов для сельского хозяйства – на 41,1%, препаратов лекарственных – на 24,4%, грузовых автомобилей на 1,4%, бумаги и картона – на 3%, холодильников и морозильников бытовых – на 1,1%.

При этом снизились объемы добычи нефти (89,0% к уровню 2019 года), производства каучуков синтетических в первичных формах (87,5%), мазута топочного (66,6%), средств автотранспортных легковых

(4,6%), насосов воздушных или вакуумных, воздушных или прочих газовых компрессоров (77,8%), электроэнергии (82,0%).

В структуре промышленности доля добычи полезных ископаемых составила 21,2%, обрабатывающих производств – 72,5%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 5,1%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 1,2%.

Объем продукции сельского хозяйства в 2020 году составил 263,4 млрд рублей, или 104,0% в сопоставимых ценах к уровню 2019 года.

Валовой сбор зерна в весе после доработки составил 5,2 млн тонн, что на 24,8% выше, чем было собрано в 2019 году.

Валовой сбор сахарной свеклы составил 2 150,8 тыс. тонн (76,7% к уровню 2019 года), овощей (с учетом защищенного грунта) – 325,8 тыс. тонн (94,7%). В республике собрано 1 174,2 тыс. тонн картофеля (96,7% к уровню 2019 года). В хозяйствах всех категорий произведено 528,6 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе) (102,1% к уровню 2019 года), 1 935,2 тыс. тонн молока (102,1%), 1 475,4 млн штук яиц (98,2%).

По продукции сельского хозяйства, по предварительным итогам, республика занимает:

1 место – по производству молока и сбору картофеля;

6 место – по валовому сбору сахарной свеклы;

7 место – по валовому сбору зерна;

10 место – по валовому сбору овощей.

Объем строительных работ по итогам 2020 года составил 356,1 млрд руб., или 96,0% в сопоставимых ценах к уровню 2019 года. Введено 2 680,11 тыс. кв. м общей площади жилья, или 100,2% к уровню 2019 года.

Объем инвестиций в основной капитал в январе-сентябре 2020 года составил 367,9 млрд руб., или 93,2% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2019 года.

Внешнеторговый оборот Республики Татарстан по итогам января-сентября 2020 года составил 8,8 млрд долл. США, что на 26,3% ниже уровня соответствующего периода 2019 года. Экспорт товаров сократился на 34,9% и составил 6,3 млрд долл. США, импорт товаров вырос на 10%, составил 2,5 млрд долл. США.

Оборот розничной торговли по итогам 2020 года составил 926,3 млрд рублей, или 93,9% в сопоставимых ценах к уровню 2019 года.

Индекс потребительских цен с начала года (декабрь 2020 года к декабрю 2019 года) составил 104,8%, в том числе на продовольственные товары – 107,1%, непродовольственные – 104,9%, услуги – 101,8%. Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции находится на 12 месте (1 место – Саратовская область, 106,7%; 14 место – Пермский край, 104,5%).

Среднемесячная начисленная заработная плата в январе-ноябре 2020 года в республике составила 38 486,3 рублей и увеличилась на 5,1% к соответствующему периоду 2019 года, реальная заработная плата выросла на 2,1%.

На рынке труда наблюдается снижение количества безработных по сравнению с пиковыми значениями 2020 года. На 1 января 2021 года зарегистрировано 38 651 человек, уровень безработицы составил 1,9% рабочей силы.

По итогам января-октября 2020 года, как и в России в целом, отмечается естественная убыль населения (8 252 человека). Родилось 34 353 человека (в январе-октябре 2019 года – 35 939 человек). Число умерших составило 42 605 человек (в январе-октябре 2019 года – 35 901 человек).

### Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2022 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(ИСТОЧНИК: [HTTPS://DCENTER.HSE.RU](https://dcenter.hse.ru))

С 4 по 16 февраля 2016 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2016–2017 гг. и далее до 2025 г. В опросе приняли участие 31 эксперт из России и других стран.

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Последний опрос (04-16.02.2016)</b>							
Реальный ВВП, % прироста	-1,5	0,9	1,5	1,6	1,8	1,9	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	8,9	6,4	5,8	5,6	5,3	4,9	4,7
Курс доллара, руб./долл. (на юнец года)	72,7	68,9	68,2	68,9	69,5	68,4	69,7
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	38	48	54	57	59	59	60
<b>Предыдущий опрос (20.11-01.12.2015)</b>							
Реальный ВВП, % прироста	-0,1	1,3	1,6	1,9	1,9	2,0	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	7,5	6,2	5,7	5,4	5,1	4,7	4,6
Курс доллара, руб./долл. (на юнец года)	66,6	64,6	65,2	64,9	65,0	64,7	65,4
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	55	60	64	67	69	73	75

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ.

## 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процедура оценки включает в себя следующие 5 этапов:

- сбор информации об объекте оценки (натурный осмотр объекта и его окружения, сбор первичной информации о составе, эксплуатационных характеристиках объекта оценки, собеседование с представителями собственника объекта);
- изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки;
- 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, на которую будет определена стоимость.

Расчет рыночной стоимости проводился с использованием трех обязательных подходов в оценке затратного, доходного и сравнительного. Запрос и изучение паспорта транспортного средства, определение, насколько данные представленного документа соответствуют фактическому состоянию объекта. Информация, необходимая для оценки, включает в себя:

- данные о юридическом положении объекта (имущественные права);
- данные о сооружениях, входящих в состав объекта оценки;

*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 применительно к оцениваемому объекту (сбор сведений о прошлых продажах и предложениях по объектам, сопоставимым с объектом оценки и т.п.).

*Третий 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.

Затратный подход требует определения нескольких 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. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

*Четвертый 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.

*Пятый 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.

### ОБЗОР ПОДХОДОВ

Определение рыночной стоимости недвижимости, подлежащей оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.





При определении стоимости недвижимости используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик имущества. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из подходов.

### **ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

Затратный подход исходит из оценки наиболее вероятных затрат (издержек), необходимых для воспроизводства оцениваемого объекта.

Затратный подход к оценке стоимости основан на учете того обстоятельства, что при всех расхождениях между ценой, стоимостью и себестоимостью участники рынка тем не менее соотносят стоимость и цену с издержками производства и реализации. Он опирается на различные методы, описанные ниже.

- Сравнения с однородным объектом,
- Анализа и индексации затрат,
- Поэлементного расчета,
- Расчет по укрупненным нормативам.

Во всех случаях при его реализации имеется в виду не узкое, в объеме себестоимости, а широкое, сметное понимание состава затрат, включающее помимо полной себестоимости также и прибыль в размере средней по данной группе изделий нормы рентабельности.

Метод сравнения с однородным объектом заключается в определении стоимости на основе наиболее вероятной цены однородного (в конструктивном, материальном и технологическом отношении) объекта с внесением корректировок на различие производственно-технологических факторов в сфере создания сравниваемых объектов.

Метод анализа и индексации затрат заключается в том, что первоначальную стоимость объекта оценки разбивают на экономические элементы, которые затем индексируют отдельно с помощью индексов цен на соответствующие расходуемые ресурсы и далее проиндексированные затраты суммируют.

Метод поэлементного (поагрегатного) расчета состоит в том, что стоимость рассчитывается путем суммирования наиболее вероятных цен отдельных частей (узлов, агрегатов, деталей), из которых состоит объект оценки.

Метод расчета по укрупненным нормативам предполагает расчет стоимости путем использования укрупненных нормативов производственных затрат на единицу показателя, характеризующего конструктивно-технологическую сложность объекта оценки (массы, количества и сложности деталей и др.).

Затратный подход особенно оправдан для целей страхования отдельных составляющих имущества, при судебном разделе имущества между собственниками, при распродаже имущества на открытых торгах, для бухгалтерского учета основных фондов и при их переоценке.

Затратный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины рыночной стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке.

Затратный подход позволяет получить оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа.

### **Износ**

Износ в экономическом смысле означает потерю стоимости объекта в процессе его эксплуатации. Потеря стоимости может происходить по разным причинам. Если стоимость снизилась вследствие физического старения объекта и частичной потери его работоспособности, то говорят о физическом износе. Если стоимость понизилась оттого, что объект потерял конкурентоспособность на рынке в сравнении с аналогичными объектами и стал пользоваться меньшим спросом, то говорят о моральном износе (устаревании). Причем физический и моральный износы развиваются, как правило, независимо друг от друга. Это означает, что совершенно новое изделие может потерять стоимость еще до своего применения по причине морального устаревания.

Моральный износ связан с появлением новой, более прогрессивной техники, способной конкурировать и вытеснять эксплуатируемую технику благодаря своим более высоким техническим и функциональным характеристикам.

Технологический износ рассматривается как следствие научно-технического прогресса в области создания новых конструкций и применения новых технологий и материалов. Это приводит к снижению себестоимости продукции и, как следствие, ее цены. Технологический износ проявляется в том, что новая модель машины в сравнении со старой, оцениваемой нами, может быть приобретена по меньшей цене, а при эксплуатации она дешевле в обслуживании и ремонте.

Функциональный износ проявляется в расширении функциональных возможностей и росте производительности и качества у новых аналогичных моделей в сравнении с оцениваемой моделью. В результате функционального износа оборудование становится менее привлекательной для покупателей по своим потребительским свойствам: производительности, надежности, мощности, топливной экономичности, дизайну, эргономике и т.д.

Внешний (экономический) износ является следствием того, что новые модели лучше отвечают новой экономической и социальной ситуации в обществе, и поэтому пользуются у потребителей большим спросом, чем старой модели, либо на их применение накладываются определенные ограничения (например, по экологическим причинам).

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Расчет восстановительной стоимости возведения нового аналогичного объекта или получение восстановительной стоимости методом замещения (однородного объекта).
2. Определение величины физического, морального и внешнего износа объекта.
3. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения реальной стоимости объекта.

#### **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

Сравнительный (рыночный) подход — это методический принцип определения стоимости путем выбора аналогов, для которых известны наиболее вероятные цены, сравнения объекта оценки с аналогами и установления различий между ними, внесения корректировок в цены аналогов и формулирования заключения о стоимости оцениваемого объекта исходя из скорректированных цен аналогов.

Это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемому объекту. При этом исходят из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены на аналогичные объекты служат отправной информацией для расчета стоимости данного объекта.

Объект сравнения должен отвечать требованию классификационной аналогии.

Сравнительный подход реализуется в практических методах:

- ✦ индексации первоначальной (последней восстановительной) стоимости по фактору времени;
- ✦ прямого сравнения с идентичным объектом, не имеющим отличий с объектом оценки по конструкции, оснащению, параметрам и материальному составу;
- ✦ прямого сравнения с аналогичным объектом;
- ✦ расчета по удельным ценовым показателям (на единицу главного параметра, массы, габаритного объема и др.);
- ✦ расчета по корреляционно-регрессионным уравнениям.

В общем случае для реализации сравнительного подхода выполняют следующие работы. Прежде всего, изучают соответствующий рынок и собирают информацию о ценах спроса и предложения на группу продукции, к которой относится оцениваемый объект. Надежность оценки в значительной мере зависит от количества и качества собранной информации. Когда информации собрано достаточно, то необходимо убедиться, что продаваемые или проданные объекты действительно сопоставимы с оцениваемым объектом по функциям, потребительским свойствам, показателям надежности, безопасности, экологичности и другим эксплуатационным характеристикам. Затем ценовую информацию верифицируют, т.е. выясняют, не искажены ли цены какими-либо необычными обстоятельствами. Проверяют также достоверность источников, из которых почерпнута информация. После проведенной подготовки ценовую информацию тем или иным методом обрабатывают, получая, в конечном счете, искомую стоимость объекта.

Обеспеченность информацией об аналогах влияет на выбор метода расчета стоимости. Если есть близкие аналоги, то применяют метод прямого сравнения, а если есть только приближенные аналоги, то — метод статистического моделирования цены.

Основные этапы процедуры оценки:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях, по продаже объектов, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Этот подход предполагает:

- ✓ массовые продажи и покупки сопоставимых объектов;
- ✓ равновесие спроса и предложения при сложившихся рыночных ценах;
- ✓ наличие у агентов рынка полной информации для совершения сделок.

#### **Доходный подход**

Доходный подход базируется на прогнозировании будущих чистых доходов, которые может получить потребитель (инвестор) от функционирования оцениваемого объекта. Рыночная стоимость рассчитывается как текущая стоимость будущих чистых доходов. Доходный подход реализуется в практических методах:

- ▼ дисконтированных чистых доходов;
- ▼ капитализации дохода;
- ▼ равноэффективного функционального аналога.

При применении методов доходного подхода необходимо выделять из общего чистого дохода, создаваемого всеми активами производственной системы, ту часть дохода, которая создается непосредственно комплексом машин и имущества. На основе этой выделенной части чистого дохода, ставка дисконта, капитализации, соответствующих степени риска, определяется текущая стоимость оцениваемого комплекса машин и имущества.

Чтобы применить доходный подход, надо спрогнозировать будущие доходы на несколько лет эксплуатации объекта. Напрямую применительно к машинам и оборудованию эту задачу решить невозможно, так как доход создается всей производственной или коммерческой системой, всеми ее активами, к которым относятся не только машины и оборудование, но также здания, сооружения, оборотные фонды, нематериальные активы (такой системой может быть все предприятие, цех, участок). Поэтому методы доходного подхода предполагают поэтапное решение задачи. Сначала рассчитывают чистый доход от функционирования системы. Затем либо определяют стоимость всей системы и из нее тем или иным образом выделяют стоимость машинного комплекса, либо вначале вычлняют из суммы чистого дохода ту его часть, которая непосредственно создается машинным комплексом, а уже потом по этой части дохода определяют стоимость самого машинного комплекса. Если нужно определить стоимость какой-либо единицы имущества или машины, то это делают с помощью долевого коэффициента.

При применении методов доходного подхода следует соблюдать принцип наиболее эффективного использования объекта, согласно которому стоимость машинного комплекса определяется для такого варианта эксплуатации, когда обеспечена его наибольшая отдача и наиболее полно раскрываются функциональные возможности. Конечно, этот вариант должен быть практически реализуемым. Для данного варианта использования можно ожидать и наибольшую цену. Бывают и такие случаи, когда комплекс машин и имущества эксплуатируются наиболее эффективно, будучи оснащенным, каким-либо устройствами или агрегатами, тогда оценку выполняют с учетом этого дооснащения.

Метод дисконтирования чистых доходов состоит из следующих этапов:

1. Выделяют машинный комплекс производственной или коммерческой системы (микро предприятия, цеха, участка), который необходимо оценить, и рассчитывают чистый доход от функционирования этой системы.
2. Определяют текущую стоимость производственной системы дисконтированием чистого дохода.
3. Определяют стоимость машинного комплекса вычитанием из стоимости всей системы стоимость земли, зданий и сооружений.
4. Если нужно определить стоимость отдельной единицы имущества в составе машинного комплекса, то делают это с помощью долевого коэффициента.

Метод капитализации дохода состоит из следующих этапов:

1. Определяют чистый доход производственной системы.
2. Определяют часть чистого дохода, относимую к земле.
3. Определяют часть чистого дохода, относимую к зданиям и сооружениям.
4. Методом остатка рассчитывают часть чистого дохода, относимую к машинному комплексу.
5. Методом прямой капитализации определяют стоимость машинного комплекса.
6. Если нужно определить стоимость отдельной единицы имущества в составе машинного комплекса, то выполняют это с помощью долевого коэффициента.

Метод равно эффективного аналога предполагает подбор функционального аналога (базисного объекта), который выполняет одинаковые с оцениваемым объектом функции, но может отличаться от него по производительности, сроку службы, качеству продукции и другим показателям. В этом случае также присутствует оценка дохода от объекта, но не в полном объеме, а только в той его части, на которую доход оцениваемого объекта отличается от дохода функционального аналога.

Стоимость объекта выводится из цены базисного объекта при условии обеспечения их равной прибыльности. Метод базируется на положениях теории эффективности техники. Расчетная формула получается из формулы для расчета сравнительного экономического эффекта, если положить, что эффект равен нулю (условие равно эффективности).

Следует отметить, что доходный подход дает сколько-нибудь надежные результаты только тогда, когда можно уверенно прогнозировать на длительную перспективу такие показатели, как денежные потоки, затраты, процентные ставки дохода. В условиях нестабильной экономики России, трудно быть уверенным в таких прогнозах. Кроме того, большую сложность имеет определение долевого коэффициента.

#### СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных методов и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого метода, определяет, насколько существенно они отражают

объективное состояние рынка, насколько полная и достоверная информация получена при применении каждого подхода (метода). Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

В случае если оценщик не применил один или два подхода из трех общепринятых, он должен дать обоснование о невозможности применения этих подходов. В этом случае итоговое согласование результатов оценки не требуется.

#### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Руководствуясь п. 11 и п. 24 ФСО №1, которое гласит: «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода», мы пришли к выводу:

1. В затратном подходе оценивается остаточная стоимость права требования (от номинала) с учетом потерь предприятия - кредитора на поддержание уровня дебиторской задолженности за период образования задолженности до даты оценки. Т.е. учитывается, насколько «состарилась» дебиторская задолженность для предприятия-кредитора с учетом его потерь от инфляции в связи с замораживанием их в дебиторской задолженности.

Основываясь на формулировке затратного подхода, и применяя этот подход для оценки прав требований (дебиторской задолженности) в результате получим стоимость прав требований (дебиторской задолженности), равную балансовой величине этих прав (дебиторской задолженности). При этом, такие важные характеристики, как дата образования, срок исковой давности, проценты за несвоевременное погашение задолженности не могут быть учтены при расчете затратным подходом, что приведет к значительной погрешности полученных расчетов.

Учитывая вышеизложенное, по мнению Оценщика, использование затратного подхода в настоящей оценке нецелесообразно. Затратный подход не будет использован согласно ст. 19 ФСО-1.

2. Доходный подход основан на расчете возможных затрат покупателя на приобретение дебиторской задолженности, с учетом рисков вложения в этот вид активов при условии, что покупатель сможет в судебном порядке взыскать задолженность (по номиналу) в установленные законом сроки. В качестве будущей стоимости, которую приобретет инвестор, принимается балансовая стоимость дебиторской задолженности. Проценты, которые он может получить с дебитора за пользование чужими денежными средствами, а так же судебные издержки и налоги в расчете не учитываются.

У Оценщика имеется вся необходимая информация для оценки векселя в рамках доходного подхода. Рыночная стоимость векселя определялась доходным подходом. Таким образом, в рамках анализа и выбора подходов к оценке был сделан вывод о возможности применения доходного подхода.

Доходный подход будет использован для оценки помещения согласно п. 16 ФСО №1.

3. Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

К тому же следует отметить, что дебиторская задолженность является имуществом особого рода. В результате продажи Дебиторской задолженности продавец передает покупателю права требования для:

- своевременного погашения Дебиторской задолженности покупателя, возникшей по другой сделке, а также предотвращения убытков;
- получения от организации-Дебитора выгодных покупателю товаров (услуг);
- установления контроля над организацией-Дебитором;
- иных случаев.

«Качество» права требования определяются «качеством» предприятия-векселедателя.

В связи с этим методы сравнительного подхода в данном случае неприменимы, поскольку Оценщиком не было найдено достоверных данных на рынке о купле-продаже векселей данного эмитента, для того, чтобы обоснованно применить какие-либо методы данного подхода. Следовательно, сравнительный подход не будет использован согласно с п. 13 ФСО №1.

В данной оценке применяется доходный подход.

## 12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Рыночная стоимость векселя определялась по следующей схеме:

- Определение реальной к взысканию задолженности исходя из сроков исковой давности и наличия подтверждающих документов;
- Обоснование периода возврата задолженности;
- Определение ставки дисконтирования;
- Расчет текущей стоимости права требования методом дисконтирования;
- Определение расходов по взысканию задолженности;
- Расчет рыночной стоимости векселя.

### Обоснование периода возврата задолженности

При обосновании периода возврата задолженности учитывались следующие факторы:

- Период возврата будет определяться продолжительностью исполнительного производства. Для дебиторов – юридических лиц, продолжительность искового определяется Арбитражным процессуальным кодексом (АПК). В соответствии со ст. 127, 134, 152, 259, 261, 267, 319 АПК, общая минимальная продолжительность с момента подачи иска до момента получения исполнительного листа составляет 7 месяцев с учетом почтовых отправлений и решения суда апелляционной инстанции.

Для дебиторов – физических лиц, продолжительность искового производства определяется Гражданским процессуальным кодексом (ГПК). В соответствии со ст. 133, 154, 338, 343, 348 ГПК, общая минимальная продолжительность с момента подачи иска до момента получения исполнительного листа составляет 5 месяцев с учетом почтовых отправлений и решений суда кассационной инстанции.

Продолжительность исполнительного производства устанавливается Федеральным законом «Об исполнительном производстве». В соответствии со ст. 9, 13 этого закона, общая минимальная продолжительность искового производства составляет 2,5 месяца с учетом почтовых отправлений.

Таким образом, для дебиторов – юридических лиц, по которым отсутствуют судебные решения, минимальный период возврата дебиторской задолженности составляет 9,5 месяцев. Для дебиторов – юридических лиц, по которым имеются судебные решения – 2,5 месяца. Для дебиторов – физических лиц – 7,5 месяцев.

Необходимо заметить, что это сроки, установленные законодательством. В реальности, сроки гораздо продолжительнее, в особенности это касается исполнительного производства. Исходя из личной практики, взыскание в рамках исполнительного производства осуществляется в течение не менее 1 года.

### Расчет права требования, реального к взысканию

Вероятность возврата долга дебитором определяется на основе анализа факторов, оказывающих влияние на величину реализуемой стоимости дебиторской задолженности предприятия-банкрота. При этом каждому фактору присваивается определенный вес с учетом его важности для оценки вероятности возврата долга. Данная методика представляет собой выдержку из кандидатской диссертационной работы Лазарева П.Ю. и содержит методику анализа и оценки дебиторской задолженности в условиях антикризисного управления. Предлагаемая автором работы методика оценки задолженности может применяться при оценке дебиторской задолженности коммерческих организаций при ее реализации в рамках антикризисного управления. Основной отличительной чертой методики являются конкретные алгоритмы расчетов, а также низкие требования к количеству информации, необходимой для оценки.

Этапами определения вероятности возврата долга дебитором являются:

1. Принятие исходных допущений, на основе которых будут проводиться дальнейшие расчеты.
2. Определение перечня факторов, влияющих на вероятность возврата долга.

Рассмотрим вышеперечисленные этапы подробнее.

### Определение допущений.

Как и любая другая экономическая модель, предлагаемая методика имеет в своей основе определенные допущения, которыми являются:

1. Вероятность возврата долга определяется рядом факторов, на основе анализа которых возможно составить мнение о желании и возможности контрагента погасить долг.

2. Значения, которые может принимать каждый фактор, ограничиваются рядом наиболее существенных, т.е. каждый фактор может принимать 3-5 значений.

3. Значения факторов ранжируются по степени положительного влияния на вероятность возврата долга. Например, вероятность возврата задолженности, обеспеченной высоколиквидным залогом, выше, чем необеспеченной задолженности.

4. Каждому значению фактора соответствует величина риска в диапазоне от 0 до 0,99 (или от 0% до 99%). При этом каждое последующее значение фактора увеличивает уровень риска на одинаковую величину по сравнению и с предыдущим. Например, если фактор может принимать 5 значений, то каждому значению

соответствует одна из величин риска – 0%, 25%, 50%, 75%, 99%, если 4 значения, то 0%, 33%, 66%, 99%. Вероятность невозврата долга не может принять значение 100% (максимум 99%), т.к. всегда сохраняется возможность получения долга, даже если анализ всех факторов риска говорит об обратном.

#### Формирование перечня факторов.

Перечень конкретных факторов риска, оказывающих влияние на вероятность возврата долга определяется на основе анализа теоретических предпосылок анализа и оценки дебиторской задолженности и анализа существующих в настоящее время методик, посвященных данным вопросам, а также на основе информации, полученной от антикризисных управляющих и обобщения опыта работы автора диссертационной работы по анализу и оценке дебиторской задолженности. Первоначальный перечень включал 10 факторов риска:

1. Решения судебных органов;
2. Тип контрагента;
3. Наличие залога;
4. Наличие поручительства;
5. Финансовое состояние контрагента;
6. Тип задолженности;
7. Стабильность дохода контрагента;
8. Вид процентных ставок;
9. Темпы инфляции с момента возникновения обязательств;
10. Уровень девальвации рубля по отношению к доллару США с момента возникновения обязательств.

Фактор **«Решения судебных органов»**: В случае вынесения судебного решения об отказе кредитору в возврате задолженности и вступления такого решения в законную силу, дебиторская задолженность подлежит списанию, поэтому в рамках данной методики такой случай не рассматривается. Как показывает практика рассмотрения исков о взыскании задолженности, решения арбитражных судов первой инстанции часто отменяются вышестоящими судебными органами, поэтому решение суда об отклонении или об удовлетворении иска кредитора не может считаться окончательным до вступления его в законную силу. Стоит отметить и такую возможность, как неполное удовлетворение требований истца, то есть, например, полное признание основной суммы долга и процентов по нему, но частичное признание штрафных санкций и т.п. Данный факт может привести к изменению общей суммы оцениваемой задолженности, что должно быть учтено при проведении работ по анализу и оценке.

Фактор **«Тип контрагента»**: Наиболее рискованными контрагентами являются физические лица, т.к. погашение задолженности осуществляется физическими лицами, как правило, в форме удержаний из заработной платы, которая может значительно колебаться во время срока кредитования, обращение взыскания на имущество физического лица возможно в редких случаях и только по решению суда. Государственные или муниципальные органы исполнительной власти также являются рискованными контрагентами. Данное утверждение не противоречит тому факту, что вложения в государственные ценные бумаги рассматривается как безрисковое вложение средств. Признание государственных органов исполнительной власти рискованными контрагентами обусловлено тем, что контрагент может найти множество оснований для отказа от исполнения обязанностей по погашению кредита (например, кредит получен прежней администрацией на нерыночных условиях, неправильно оформлены документы, кредитором не выполнены встречные условия, оговоренные при выдаче кредита и т.п.) и истребовать задолженность в судебном порядке крайне сложно. Кроме того, достаточно часто такие кредиты выдаются по не совсем с экономическим мотивам, например, банк выдавал кредит муниципальному органу власти не с целью получения прибыли, а с целью получения преимуществ для ведения бизнеса на территории этого города. После объявления банка банкротом и введения конкурсного управления, муниципалитет такие неформальные соглашения мог вполне перестать выполнять. Истребовать задолженность у муниципальных органов бывает сложно даже Центральному Банку РФ, который проиграл уже 40 подобных исков. Даже в том случае, если судебное решение будет вынесено в пользу кредитора, то реально получить денежные средства можно не сразу, т.к. в бюджете муниципального образования на текущий год могут быть не предусмотрены расходы на обслуживание долга.

Фактор **«Наличие залога»**: Наиболее рискованны ссуды, по которым залог, не был предусмотрен кредитным договором или договор залога не был оформлен надлежащим образом. При наличии залога, уровень риска определяется степенью его ликвидности.

Фактор **«Наличие поручительства»**: Поручительство является наряду с залогом одним из основных факторов, определяющих обеспеченность ссуды. Риск невозврата по этому фактору определяется прежде всего типом поручителя. Рискованность поручительства физических лиц и муниципальных органов власти определяется по приведенным в описании фактора «Тип контрагента» причинам. Качество поручительства юридических лиц определяется, прежде всего, их финансовым положением. Наименее рискованным является поручительство государственных органов власти.

Фактор **«Финансовое состояние контрагента»**: Тип финансового состояния контрагента необходимо определять на основе анализа его финансовой отчетности. Классическим способом оценки финансового состояния контрагента выступает финансовый анализ на основе 5-ти групп показателей – платежеспособности,

структуры капитала, оборачиваемости, рентабельности, финансовой устойчивости. Однако в большинстве случаев у оценщиков нет возможности получить финансовую отчетность контрагента. В этом случае финансовое состояние следует определять по косвенным признакам: публикациям в СМИ, отраслевым обзорам, признанием своего неудовлетворительного финансового состояния и просьбой пролонгировать кредит и т.п.

Фактор «*Стабильность дохода контрагента*»: Стабильность или нестабильность дохода контрагента следует определять также на основе его финансовой отчетности, а в случае ее отсутствия на основе экспертных заключений (например, доход сельскохозяйственных организаций можно признать сезонным, а доход муниципальных органов власти стабильным, т.к. он определяется налоговыми платежами) или по косвенным признакам.

Фактор «*Тип задолженности*»: Данный фактор дополняет фактор «Финансовое состояние контрагента», показывая возможность и желание контрагента исполнять свои обязательства по возврату задолженности в прошлом. Риск по этому фактору определен в зависимости от периода просрочки платежей. Необходимость введения данного фактора обусловлена тем, что возможность вернуть долг, еще не означает добровольное желание контрагента сделать это в максимально короткий срок. Достаточно часто контрагент опровергает сам факт существования задолженности в результате чего судебные разбирательства по делу о взыскании долга могут растянуться на достаточно большой срок (в отдельных случаях более чем на 2 года).

Факторы «*Темпы инфляции*», «*Уровень девальвации рубля*»: Риск по данным факторам определяется в зависимости от того, насколько изменилась конъюнктура рынка и условия кредитного договора в период с момента возникновения обязательств по дате проведения оценки. Также учитывается в какой валюте выражена дебиторская задолженность: в рублях или иностранной валюте. Факторы «Темпы инфляции» и «Уровень девальвации рубля» имели большое значение в период 1998-1999гг., т.к. многие предприятия не могли своевременно обслуживать свои долговые обязательства именно за счет непредсказуемо резкого изменения конъюнктуры рынка. Однако, поскольку в настоящее время ситуация в экономике России характеризуется стабильностью, то влияние данных факторов значительно снизилось, что послужило причиной исключения их из дальнейших расчетов. Исходя из вышеизложенного возможно составить таблицу факторов, значений факторов и соответствующих им величин риска.

Соотношение между факторами и величиной риска возврата долга

Таблица 4

№ п/п	Факторы риска	Значение фактора	Величина риска, %
1	Решения судебных органов	Иск в апелляционную инстанцию отклонен, кредитором подана жалоба в кассационную инстанцию	99%
		Иск отклонен, кредитором подана жалоба в апелляционную инстанцию	75%
		Иск к должнику не подавался	50%
		Иск удовлетворен, должником подана жалоба в вышестоящий судебный орган	25%
		Иск удовлетворен, решение суда вступило в законную силу	0%
2	Тип должника	Физическое лицо	99%
		Юридическое лицо с неопределённой кредитной историей	75%
		Муниципальный орган власти	50%
		Государственный орган власти	25%
		Юридическое лицо с безупречной кредитной историей	0%
3	Финансовое состояние должника	Крайне неудовлетворительное финансовое состояние, в состоянии банкротства	99%
		Неудовлетворительное финансовое состояние	75%
		Удовлетворительное финансовое состояние	50%
		Хорошее финансовое состояние	25%
		Стабильно устойчивое финансовое состояние	0%
4	Наличие залога	Нет залога	99%
		Неликвидный залог	75%
		Среднеликвидный залог	50%
		Высоколиквидный залог	25%
		Абсолютно-ликвидный залог	0%



5	Наличие поручительства	Нет поручительства	99%
		Поручительство физических лиц	75%
		Поручительство прочих юридических лиц, муниципальных органов	50%
		Поручительство крупных, финансово-устойчивых юридических лиц	25%
		Поручительство государственных органов	0%
6	Тип задолженности	Просроченная более 24 месяцев	99%
		Просроченная от 12 до 24 месяцев	75%
		Просроченная от 6 до 12 месяцев	50%
		Просроченная до 6 месяцев	25%
		Текущая	0%
7	Стабильность дохода должника	Нестабильный	99%
		Сезонный	50%
		Стабильный	0%

Основными факторами для расчета вероятности возврата долга являются:

1. Решения судебных органов – X1;
2. Тип контрагента – X2;
3. Финансовое состояние контрагента – X3;
4. Тип задолженности – X4.

$$p = 1 - \sum R_i \times f_i$$

где: p – вероятность возврата долга;

R<sub>i</sub> – риск по i-му фактору;

f<sub>i</sub> – вес i-го фактора.

Вес фактора определяется с учетом его важности для оценки вероятности возврата долга. Веса факторов определяются экспертным путем на основе анализа конкретной дебиторской задолженности. Ниже приведены рекомендуемые диапазоны весов факторов.

**Соотношение между факторами риска возврата долга и его удельными весами в итоговой вероятности**

Таблица 5

№ п/п	Факторы риска	Диапазон удельных весов	Примечание
1	Решения судебных органов	20-40% при вступлении судебного решения в законную силу	Наличие положительного для кредитора судебного решения еще не означает реальную возможность взыскания долга
		15-20% в случае продолжения на дату оценки судебных разбирательств	
		5-15% в случае если иск не подан на дату оценки	
2	Тип контрагента (должника)	35-60% при оценке дебиторской задолженности физического лица	При договорных отношениях с физ.лицом, тип контрагента является определяющим фактором возврата долга, при других типах контрагентов, определяющими являются иные факторы
		5-10% при оценке дебиторской задолженности прочих дебиторов	
3	Наличие залога	10-20%	Веса этих двух факторов должны быть, как правило, равны, так как залог и поручительство представляют собой в общем случае равноправное обеспечение долга
4	Наличие поручительства	10-20%	



5	Финансовое состояние контрагента	15-50%	Вес фактора зависит от качества имеющейся у Оценщика информации о финансовом состоянии контрагента
6	Тип задолженности	5-25%	Данный фактор является дополняющим к фактору "Финансовое состояние контрагента".
7	Стабильность дохода контрагента (должника)	1-5%	Вес неосновных факторов определяются исходя из полученных весов основных факторов, таким образом, чтобы сумма веса была равна 100%
8	Вид процентных ставок	1-5%	

Согласно приведенной методике, нами определены факторы риска невозврата долга и учтены удельные веса каждого фактора (таблицы 6).

Таблица 6.

№	Фактор	Величина риска, диапазон	Учтенное значение (Ri)	Обоснование	Вес фактора, диапазон			Учтенный вес, %	В долях (Fi)	Взвешенный % риска по факторам
					Мин	Макс	Среднее			
1	Решение судебных органов	0-99%	0,00%	Иск к должнику не подавался	5	15	10	5,00%	0,05	0,00%
2	Тип должника	0-99%	10,00%	Юридическое лицо с неопределенной кредитной историей	5	15	10	15,00%	0,15	1,50%
3	Наличие залога	0-99%	Не учитывалось	Не учитывалось	-	-	-	-	-	Не учитывалось
4	Наличие поручительства	0-99%	Не учитывалось	Не учитывалось	-	-	-	-	-	Не учитывалось
5	Финансовое состояние должника	0-99%	0,00%	Хорошее финансовое состояние	15	50	32,5	50,00%	0,50	0%
6	Тип задолженности	0-99%	0,00%	Нет информации о просроченной задолженности	5	25	15	25,00%	0,25	0%
7	Стабильность дохода должника	0-99%	1,00%	Стабильный	1	5	3	5,00%	0,05	0,05%
8	Вид процентных ставок	0-99%	Не учитывалось	Не учитывалось	-	-	-	-	-	Не учитывалось
9	Темпы инфляции с момента возникновения обязательств	0-99%	Не учитывалось	Не учитывалось	-	-	-	-	-	Не учитывалось
								100,00	1,00	1,55
<b>Вероятность возврата долга</b>								<b>98,45%</b>		

Таблица 7.

Наименование объекта оценки	Номинальная стоимость, руб.	Вероятность возврата долга, %	Стоимость прав требования с учетом вероятности возврата долга, руб.
Простой вексель, серия Фин-СХ №0000000006. Дата и место составления: 19 марта 2021г., г. Набережные Челны, Республика Татарстан, РФ. Срок оплаты: по предъявлению, но не ранее 19 марта 2024г.	50 000 000	98,45%	49 235 000

## СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Предполагаемые поступления от чистого дохода и стоимость последующего перехода права собственности дисконтируется (пересчитывается) в нынешнюю стоимость объекта из расчета ставки капитализации. Величина ставки отражает масштабы ожидания возможного риска, связанного с операциями на рынке коммерческой недвижимости, и учитывает действительную инфляцию и возможность альтернативных вложений капитала.

Основная формула для расчета стоимости:

$$C = \text{ЧОД} / K_{\text{кап}}$$

где, С — текущая стоимость актива;

ЧОД — чистый операционный доход;

$K_{\text{кап}}$  — коэффициент капитализации (ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости).

Ставка капитализации включает в себя:

- безрисковую ставку;
- премию за различные виды рисков.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ БЕЗРИСКОВОЙ СТАВКИ

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты: \* Депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов. \* Западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых «стабильных» стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (Libor Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США. \* Ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки. \* Ставка рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке. \* Государственные облигации РФ. Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами. События августа 1998 г. (дефолт) значительно снизили доверие к рублевым облигациям, поэтому в настоящий момент их достаточно сложно рассматривать в качестве безрисковых вложений.

\* Валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

На практике чаще всего применяют именно эту ставку, учитывая ее долгосрочность. Таким образом, в качестве безрисковой ставки в расчетах используется ставка доходности по еврооблигациям Минфина со сроком погашения 31.03.2036 г., составляющая 5,5% на 2021 год ([https://www.cbr.ru/hd\\_base/KeyRate/](https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/)).

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕМИИ ЗА РИСК ИНВЕСТИРОВАНИЯ В РАЗЛИЧНЫЕ АКТИВЫ

Риски вложения в активы подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные. На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования. Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция". Расчет премии за риск представлен в Таблице 8. «Факторы риска, влияющие на объект».

### ФАКТОРЫ РИСКА, ВЛИЯЮЩИЕ НА АКТИВ

Таблица 8.

Наименование риска	Категория	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Систематический риск</b>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
Изменение федерального и местного законодательства	динамичный	1									
<b>Несистематический риск</b>											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный		1								
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный			1							
Количество наблюдений		6	2	1	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		6	4	3	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		13									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		1,30									

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕМИИ ЗА НИЗКУЮ ЛИКВИДНОСТЬ

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже активов. Данная премия вычисляется по формуле:

где: П – премия за низкую ликвидность;

Rб – безрисковая ставка;

L – период экспозиции (в месяцах);

Q – общее количество месяцев в году.

На дату проведения оценки поправка на низкую ликвидность принимается равной 2,75%, что соответствует 6 месяцам экспонирования объекта.

### РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 9.

№ п/п	Показатель	Ед. изм.	Значение	Порядок расчета
1	Безрисковая ставка	%	5,50	<a href="http://www.cbr.ru">http://www.cbr.ru</a>
2	Вероятный срок экспонирования объекта на рынке	мес.	6,00	Экспертно
3	Поправка на неликвидность	%	2,75	п.1/12*п.2
4	Поправка на риск инвестирования	%	1,30	Табл. 8
5	Ставка капитализации	%	9,55	п.1+п.3+п.4

### Расчет текущей стоимости права требования методом дисконтирования

Текущая стоимость права требования методом дисконтирования определяется по следующей формуле:

$$PV = FV * I$$

где: FV – сумма права требования;

I - коэффициент дисконтирования,

n – период с даты возврата дебиторской задолженности до даты оценки (в годах).

Расчет текущей стоимости суммы права требования приведен в таблице 10.

Таблица 10.

Наименование объекта	Стоимость прав требования с учетом вероятности возврата долга, руб.	Коэффициент дисконтирования для 1 года	Текущая стоимость прав требования, руб.
Простой вексель, серия Фин-СХ №0000000006. Дата и место составления: 19 марта 2021г., г. Набережные Челны, Республика Татарстан, РФ. Срок оплаты: по предъявлению, но не ранее 19 марта 2024г.	49 235 000	0,955	47 040 047



### 13. СОГЛАСОВАНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Таблица 11

№	Наименование	Кол-во	Стоимость по доходному подходу, руб.	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная средневзвешенная стоимость, руб.
	<b>Удельный вес</b>		<b>1,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
1	Простой вексель, серия Фин-СХ №0000000006. Дата и место составления: 19 марта 2021г., г. Набережные Челны, Республика Татарстан, РФ. Срок оплаты: по предъявлению, но не ранее 19 марта 2024г.	1	47 040 047	Не применялся	Не применялся	47 040 047

### 14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таблица 21

№ п/п	Наименование	Кол-во	Ед. изм.	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Простой вексель, серия Фин-СХ №0000000006. Дата и место составления: 19 марта 2021г., г. Набережные Челны, Республика Татарстан, РФ. Срок оплаты: по предъявлению, но не ранее 19 марта 2024г.	1	шт.	47 040 047
	<b>ИТОГО:</b>			<b>47 040 047</b>

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью «Агрофирма ТИМЕРХАН», на дату оценки, составляет в сумме:

**47 040 047 (Сорок семь миллионов сорок тысяч сорок семь) рублей**

Оценщик

Н.С. Ушакова

Директор ООО «ЛУЧЬ»

Н.С. Ушакова



## 15. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Копии объявлений данных по аналогам
2. Правоустанавливающие документы по объекту оценки
3. Диплом Ушаковой Н.С. об образовании в сфере оценочной деятельности.
4. Свидетельство о повышении квалификации Ушаковой Н.С.
  5. Выписка НП СРО «АРМО» №18-03/17 от 07.03.2017 г.
  6. Свидетельство о перемене имени от 18.01.2017 г. I-КБ №53227429
7. Квалификационный аттестат в области оценочное деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №009207-1 от 04.04.2018 г
8. Полис страхования гражданской ответственности оценщика.
9. Договор страхования гражданской ответственности ООО "ЛУЧЬ".
10. Основные термины и определения



## Правоустанавливающие документы

**ПРОСТОЙ ВЕКСЕЛЬ**

СЕРИЯ Фин-СХ № 0000000006 \*

на сумму 50 000 000,00 рублей

Дата, место составления векселя: 19 марта 2021 года, г. Набережные Челны, Республика Татарстан, РФ.

Предприятие (лицо): ООО «Агрофирма «Тимерхан», 423847, РФ, Республика Татарстан, г. Набережные Челны, Тукаевский муниципальный район, Малошляпинское сельское поселение, территория ДНП УК «Уездбай», ул. Чистопольская, д. 16, ИНН 1639038345  
обязуется безусловно уплатить по этому векселю денежную сумму в размере

**Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек**  
**0,0 (ноль) % годовых**

непосредственно предприятию (лицу) Обществу с ограниченной ответственностью «БАРАКАТ», 426006, РФ, Удмуртская Республика, г. Ижевск, просп. Державина, д. 3, помещение № 409, ИНН/КПП 1832160110/183201001

или по его приказу любому другому предприятию (лицу).

Этот вексель подлежит оплате в следующем срок: по предъявлении,  
но не ранее 19 марта 2024г.

Местом платежа является: ПАО «АК БАРС», 420066, РФ, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Декабристов 1, р/с 40702810705020003473, к/с 301810000090000805, БИК 049205805 ИНН Банка 1653001805

Подпись векселедателя  
**Генеральный директор**  
**Ф. Ш. Хайруллин**

для АВЛТЯ (вексельное поручительство)

За кого выдан \_\_\_\_\_

Авансы \_\_\_\_\_

Дата \_\_\_\_\_

М. П.



## АКТ № 1

приёма – передачи технических бланков - хозяйственных обязательства в форме простых дисконтных корпоративных векселей ООО «Агрофирма «Тимерхан».

РГ, г. Набережные Челны.

от «27» апреля 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Промышленно – Финансовая Компания «ЭФФЕКТ» в лице Финансового директора Гарипова Ильдара Ильгамовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Поверенный» ЗАО «Консалтинг Плюс» г. Новосибирск с одной Стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Агрофирма «Тимерхан» (ИНН-1639038345) в лице Генерального директора Хайруллина Фариды Шайхутдиновича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Принимающая Сторона» с другой Стороны, заключили настоящий Акт о нижеследующем:

1. ООО ПФК «ЭФФЕКТ» - «Поверенный» ЗАО «Консалтинг Плюс» г. Новосибирск, передал, а ООО «Агрофирма «Тимерхан» принял следующие технические бланки хозяйственных обязательств в форме простых дисконтных корпоративных векселей (далее – векселя) ООО «Агрофирма «Тимерхан»:

№ п/п	Векселедатель	Номинал руб.	Серия, номер векселя	Дата составления	Дата гашения	Обеспечение	Отметка об отчуждении векселя
1	ООО «Агрофирма «Тимерхан»	50.000.000	Фин - СХ 0000000001	19.03.2021 г.	По предъявлению, но не ранее 19.03.2024 г.	Активы согласно Решения общего собрания учредителей Общества от 16.02.2021 г.	
2	ООО «Агрофирма «Тимерхан»	50.000.000	Фин - СХ 0000000002	19.03.2021 г.	По предъявлению, но не ранее 19.03.2024 г.	Активы согласно Решения общего собрания учредителей Общества от 16.02.2021 г.	
3	ООО «Агрофирма «Тимерхан»	50.000.000	Фин - СХ 0000000003	19.03.2021 г.	По предъявлению, но не ранее 19.03.2024 г.	Активы согласно Решения общего собрания учредителей Общества от 16.02.2021 г.	
4	ООО «Агрофирма «Тимерхан»	50.000.000	Фин - СХ 0000000004	19.03.2021 г.	По предъявлению, но не ранее 19.03.2024 г.	Активы согласно Решения общего собрания учредителей	



						Общества от 16.02.2021 г.	
5	ООО «Агрофирма «Тиммерхан»	50.000.000	Фин - СХ 0000000005	19.03.2021 г.	По предъявлению, но не ранее 19.03.2024 г.	Активы согласно Решения общего собрания учредителей Общества от 16.02.2021 г.	
6	ООО «Агрофирма «Тиммерхан»	50.000.000	Фин - СХ 0000000006	19.03.2021 г.	По предъявлению, но не ранее 19.03.2024 г.	Активы согласно Решения общего собрания учредителей Общества от 16.02.2021 г.	
7	ООО «Агрофирма «Тиммерхан»	50.000.000	Фин - СХ 0000000007	19.03.2021 г.	По предъявлению, но не ранее 19.03.2024 г.	Активы согласно Решения общего собрания учредителей Общества от 16.02.2021 г.	
8	ООО «Агрофирма «Тиммерхан»	50.000.000	Фин - СХ 0000000008	19.03.2021 г.	По предъявлению, но не ранее 19.03.2024 г.	Активы согласно Решения общего собрания учредителей Общества от 16.02.2021 г.	
9	ООО «Агрофирма «Тиммерхан»	50.000.000	Фин - СХ 0000000009	19.03.2021 г.	По предъявлению, но не ранее 19.03.2024 г.	Активы согласно Решения общего собрания учредителей Общества от 16.02.2021 г.	
10	ООО «Агрофирма «Тиммерхан»	50.000.000	Фин - СХ 0000000010	19.03.2021 г.	По предъявлению,	Активы согласно	

*А.А. Тиммерханов*

*А.А. Тиммерханов Р.У.*

58	ООО «Агрофирма «Тимерхан»	50.000.000	Фин - СХ 0000000058	19.03.2021 г.	По предъявлению, но не ранее 19.03.2024 г.	Активы согласно Решения общего собрания учредителей Общества от 16.02.2021 г.
59	ООО «Агрофирма «Тимерхан»	50.000.000	Фин - СХ 0000000059	19.03.2021 г.	По предъявлению, но не ранее 19.03.2024 г.	Активы согласно Решения общего собрания учредителей Общества от 16.02.2021 г.

**ИТОГО:** ООО ПФК «ЭФФЕКТ» - «Поверенный» ЗАО «Консалтинг Плюс» передал «Принимающей Стороне» - ООО «Агрофирма «Тимерхан» технические бланки хозяйственных обязательств в форме простых дисконтных корпоративных векселей в количестве 59 (Пятьдесят девять) шт.:

- по учетной цене на общую сумму 2 950 000 000 (Два миллиарда девятьсот пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек;

- по номиналу на общую сумму 2 950 000 000 (Два миллиарда девятьсот пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек;

2. Настоящий Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из «Сторон».

От передающей «Стороны»:



(Гарипов И.И.)

От принимающей «Стороны»:



(Хайруллин Ф.Ш.)

Приложение 1.

Копии документов на оценочную деятельность.



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПЕРЕМЕНЕ ИМЕНИ

Ушакова

Фамилия  
Марина Сергеевна

Имя, отчество  
гражданка России

Гражданство  
русская

« 31 » января 1980 г.

Дата рождения

г. Набережные Челны

Место рождения  
Татарская АССР

переменил(а) фамилию, имя, отчество на Ушакова

Наталья Сергеевна

о чем 2017 года января месяца 18 числа

составлена запись акта о перемене имени № 7

Место государственной регистрации Муниципальное казенное

учреждение "Управление ЗАГС при Исполнительном комитете

наименование органа записи актов гражданского состояния  
муниципального образования город Набережные Челны"

Дата выдачи « 18 » января 2017 г.

Руководитель органа  
записи актов гражданского состояния

Р.Г. Зарипова

И-КБ № 531979

**КОПИЯ  
ВЕРНА**



115 383 Москва, Петровка Собора 14  
 135184, Москва, А/к 13  
 тел./факс: (495) 766-27-28, -7 (800) 373-22-53  
 e-mail: info@лучь.рф  
 www.luch.ru

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
 ОРГАНИЗАЦИЯ  
 ОЦЕНЩИКОВ  
 ОБЪЕДИНЕНИЕ ЛУЧЬКО

**ВЫПИСКА**

из РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

07.03.2017 №135-03/17

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Ушакова (Шафикова) Марина Сергеевна

о том, что Ушакова (Шафикова) Марина Сергеевна № 2, член

членом членом реестра членом реестра «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ОЦЕНЩИКОВ РОССИЙСКИХ МАСТЕРОВ ОЦЕНКИ» и является (а) в реестр оценщиков

09.04.2010 г. за регистрационным № 1786

Прямое осуществление оценочной деятельности не предусмотрено

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

М. А. Власова



Дата составления выписки 07.03.2017

Данные сведения предоставлены по состоянию на 07.03.2017



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
 «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
 РОССИЙСКИХ МАСТЕРОВ ОЦЕНКИ»  
 (включено в Единый реестр саморегулируемых организаций оценщиков)  
 (ИНН 77-07-00383)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
 о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

2 августа 2011 г. № 2532-10

Настоящим подтверждается, что

**Ушакова (Шафикова) Марина Сергеевна**

Паспорт: 42 11 0214028 выдан  
 отделением в Автозаводском районе (Сурьяновский) № 08.0103  
 (22.07.2011)

Министерством международных информационных, финансовых и права  
 России и профессиональной ассоциацией № 876/37 от 11.06.2005

включен в реестр членом реестра членом реестра «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
 ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ РОССИЙСКИХ МАСТЕРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1786 от 09 апреля 2010 г.

и на основании Федерального закона № 635-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной  
 деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную  
 деятельность на территории Российской Федерации саморегулируемой  
 профессиональной организации, а также на основании трудового договора между организацией и  
 юридическим лицом, которое создает условия для осуществления оценочной дея-  
 тельности законодательством.

Исполнительный директор: И.И. АРМОВ  
 Петроская Е.В.

Москва

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 014024-2

« 23 » июля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»


выдан

Ушаковой Наталье Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 23 » июля 20 18 г. № 80

Директор


 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 23 » июля 20 21 г.

**КОПИЯ  
ВЕРНА**




## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009207-1

« 04 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Ушаковой Наталье Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 04 » апреля 20 21 г.

**КОПИЯ  
ВЕРНА**







# ИНГОССТРАХ

## ДОГОВОР

### ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-548-056922/20

«01» августа 2020

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Ушакова Наталья Сергеевна  
Паспортные данные: 9217, 191484, выдан отделением в Автозаводском районе отдела УФМС России по Республике Татарстан в г. Набережные Челны, дата выдачи 04.03.2017г.  
Адрес регистрации: РТ, г. Набережные Челны, б-р Цветочный, дом 23, кв. 118
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Петлинка, 12 стр. 2
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «06» августа 2020 года по «05» августа 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п. 7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3 000 000 (три миллиона) рублей**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п. 7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **2 550 (две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **05.08.2020г.**  
При неплатеже страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не порождает каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору 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.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действительным (бездефектным) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при введении дел в судебные органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая сумма по настоящему Договору распределяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	soo@ushakova.ru	lyudmila.banuliyanova@ingos.ru
телефонная связь:	(906)1123377	(8552)91-14-05

СТРАХОВАТЕЛЬ: Ушакова Наталья Сергеевна

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страхователя:

От Страховщика:

Личинкина Л.Л.  
Директор опер. офиса в г. Набережные Челны  
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Республике Татарстан  
Дирекционный №3 от 15.08.2020г.

**КОПИЯ  
ВЕРНА**





# ИНГОССТРАХ

## ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-548-033977/21

«08» апреля 2021

- |  |   |
|--|---|
| <b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>  | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «ЛУЧЬ»<br>Россия, РТ, г. Набережные Челны, ул. Академика Рубаненко, д.6, под.4, эт.5,5<br>ИНН 1650216577  |
| <b>2. СТРАХОВЩИК:</b>  | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»<br>Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2<br>Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.  |
| <b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ<br/>(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА<br/>СТРАХОВАНИЯ):</b> | 3.1. С «08» апреля 2021 года по «07» апреля 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.<br>3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.  |
| <b>4. СТРАХОВАЯ СУММА<br/>(ЛИМИТ<br/>ОТВЕТСТВЕННОСТИ,<br/>ФРАНШИЗА):</b>   | 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов и 00/100) рублей.<br>4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.<br>4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.   |
| <b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>  | 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 300,00 (шесть тысяч триста и 00/100) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «20» апреля 2021 года.<br>5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.   |
| <b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>  | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «08» апреля 2017 года.  |
| <b>7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>   | 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.  |
| <b>8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>  | 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;<br>8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| <b>9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>  | 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу   |

Страхователь \_\_\_\_\_

Страховщик \_\_\_\_\_

КОПИЯ  
ВЕРНА



Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

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

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

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

#### 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

#### 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

#### 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

#### 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

#### 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – [ooo\\_luchy@mail.ru](mailto:ooo_luchy@mail.ru), со стороны Страховщика – [Alina.Ibatullina@ingos.ru](mailto:Alina.Ibatullina@ingos.ru);

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – 8(906)-117-33-77, со стороны Страховщика – 8(8552)911405.

#### 15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ООО «ЛУЧЬ»

От Страхователя:

Ушакова Н.С.  
Директор  
На основании Устава



**КОПИЯ  
ВЕРНА**

СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингострах»

От Страховщика:

Хамитова А.А.  
Директор операционного офиса в г. Набережные Челны  
Филиала СПАО «Ингострах» в Республике Татарстан  
(Татарстан)  
Доверенность №2 от 15.01.2021г.



## Приложение 2.

## Основные термины и определения

Дата оценки	Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Оценка	Процесс определения рыночной стоимости объекта или отдельных прав в отношении оцениваемого объекта. Оценка стоимости включает: определение стоимости права собственности или иных прав, например, права аренды, права пользования и т. д. в отношении различных объектов недвижимости.
Оценочная деятельность	Деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. Понятие оценочной деятельности включает в себя отношения, складывающиеся в процессе проведения оценки, обучения, вступления в СРО, осуществления контроля за деятельностью оценщиков и применения мер ответственности в случае нарушения норм законодательства об оценке.
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
Земельный участок (ЗУ)	Часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.
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.
Кадастровые карты	Составленные на единой картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, кадастровом делении территории Российской Федерации, а также указывается местоположение пунктов опорных межевых сетей. Орган кадастрового учета ведет кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц (далее - публичные кадастровые карты). Состав сведений публичных кадастровых карт, а также состав сведений иных кадастровых карт и виды таких карт в зависимости от целей их использования устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Публичные кадастровые карты подлежат размещению на официальном сайте органа кадастрового учета в сети "Интернет"..." (Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ).

Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.
Недвижимое имущество	К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.
Отчет об оценке	Это материальное выражение работы оценщика; документ, предоставляемый оценщиком для подтверждения его мнения о стоимости. Отчет должен соответствовать законодательно установленным для него требованиям.
Оценщик	Специалист, который имеет право проводить оценку и подписывать отчет об оценке недвижимости, транспортных средств, оборудования, предприятий, прав требования, работ и пр. объектов оценки
Рыночная стоимость объекта оценки	<p>В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности» №135 ФЗ – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> </ul> <p style="text-align: center;">✓ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
Собственники земельных участков	Лица, владеющие, пользующиеся и распоряжающиеся земельными участками (на праве собственности).
Сравнительный	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с

подход	объектами-аналогами.
Срок экспозиции объекта оценки	Период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Сопоставимые объекты	Такие объекты, которые по своим физическим свойствам и полезности близки к оцениваемому объекту.
Спрос	Это одновременно и желание обладать объектом оценки, и возможность заплатить за него.
Стандарт	Нормативный документ по стандартизации, разработанный, как правило, на основе согласия, характеризующийся отсутствием возражения по существенным вопросам у большинства заинтересованных сторон, принятый (утвержденный) признанным органом (предприятием).
Ставка дисконтирования	Ставка отдачи (доходности), используемая для конверсии (приведения) денежной суммы, подлежащей выплате или получению в будущем, в нынешнюю стоимость.
Цель оценки	Это основная задача, которая должна быть решена в процессе ее проведения.
Цена	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

В данном документе пронумеровано, прошнуровано  
45 листов *каждый*  
страниц

директор \_\_\_\_\_ Ушакова Н.С.

