

ОТЧЕТ № АБ-XXX-XX ОТ 01.03.20XX Г.

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 100% ДОЛЕЙ  
УЧАСТИЯ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ООО «КОМПАНИЯ № 1»  
(ОГРН: 117784XXXXXX) В ЦЕЛЯХ ПРИНЯТИЯ  
УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ**

**Заказчики:**

**ООО «КОМПАНИЯ № 1»**

**Исполнитель:**

**ООО «АПХИЛЛ»**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>4</b>
1.1. Задание на оценку .....	4
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	4
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике.....	4
1.4. Основные факты и выводы.....	6
<b>РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....</b>	<b>8</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ КОМПАНИИ .....</b>	<b>10</b>
3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	10
3.2. Основной перечень использованных при проведении оценки данных .....	10
3.3. Анализ полноты и достоверности информации .....	11
3.4. Базовая информация об ООО «КОМПАНИЯ № 1» .....	12
3.4.1. Информация о деятельности компании .....	13
3.4.2. Показатели финансово-хозяйственной деятельности ООО «КОМПАНИЯ № 1» .....	13
3.4.3. Описание активов компании.....	14
3.5. Базовая информация об ООО «ДОЧКА № 2».....	26
3.5.1. Показатели финансово-хозяйственной деятельности ООО «ДОЧКА № 2» .....	27
3.5.2. Описание активов компании.....	27
3.6. Базовая информация об ООО «ДОЧКА № 1».....	28
3.6.1. Показатели финансово-хозяйственной деятельности ООО «ДОЧКА № 1» .....	29
3.6.2. Описание активов компании .....	30
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА.....</b>	<b>32</b>
4.1. Макроэкономический обзор по итогам 3 квартала 2020 года.....	32
4.1.1. Экономическая активность.....	32
4.1.2. Рынок труда и доходы населения .....	34
4.1.3. Инфляция.....	35
4.1.4. Основные выводы.....	37
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	38
4.3. Анализ рынка продажи готового бизнеса .....	38
4.4. Анализ рынка онлайн продаж продуктов питания.....	40
4.4.1. Аналитика продажи продуктов питания в онлайн (мировой рынок).....	40
4.4.2. Текущая ситуация на рынке.....	45
4.4.3. Что и как покупают в интернете жители России.....	47
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов .....	50
<b>РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>52</b>
5.1. Понятие рыночной стоимости.....	52
5.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки.....	52
5.3. Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	53
5.4. Подходы и методы оценки.....	53
5.5. Этапы проведения оценки .....	54
5.6. Выбранная методика.....	55
5.7. Расчет премии за контроль/скидки на неконтрольный характер.....	55
5.8. Определение скидки на недостаточную ликвидность .....	60
5.9. Расчет стоимости Объекта оценки затратным подходом (справочно) .....	61
5.9.1. Общие положения .....	61
5.9.2. Определение уровня существенности статей баланса .....	61
5.9.3. Определение рыночной стоимости ООО «КОМПАНИЯ № 1» .....	62
5.10. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода .....	98
5.10.1. Общие положения .....	98
5.10.2. Этапы метода дисконтированных денежных потоков .....	98
5.10.3. Выбор длительности периода прогнозирования.....	99
5.10.4. Выбор вида денежного потока .....	99

5.10.5. Макроэкономические допущения .....	99
5.10.6. Прогноз выручки от реализации .....	99
5.10.7. Прогноз затрат.....	101
5.10.8. Прогноз капитальных вложений .....	103
5.10.9. Прогноз амортизационных отчислений и налога на имущество .....	103
5.10.10. Прогноз изменения рабочего капитала.....	103
5.10.11. Расчет ставки дисконтирования.....	104
5.10.12. Расчет терминальной стоимости .....	108
5.10.13. Расчет текущей стоимости денежных потоков .....	109
5.10.14. Внесение заключительных поправок и выведение итоговой стоимости в рамках доходного подхода.....	109
<b>РАЗДЕЛ 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>112</b>
6.1. Общие сведения о порядке согласования результатов .....	112
6.2. Согласование результатов.....	112
6.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки .....	112
<b>РАЗДЕЛ 7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>114</b>
<b>РАЗДЕЛ 8. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>115</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ СТРАНИЦ ИЗ СПРАВОЧНИКОВ ИНТЕРНЕТА</b>	

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку

<b>Объект оценки (состав объекта оценки):</b>	100% долей участия в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «XXXXXXXXXX», ОГРН: 117784XXXXXX, дата регистрации (присвоения) ОГРН: 06.04.2017, ИНН/КПП: XXXXXXXXXXXX/781101001, юридический адрес: 92019, город Санкт-Петербург, ул. XXXXXXXXXXXXXXX, дом 12 литер а, помещение XXX
<b>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей:</b>	См. Раздел 3
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) объекта оценки:</b>	Право собственности, ограничения (обременения) не зарегистрированы
<b>Имущественные права на Объект оценки:</b>	Право собственности
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной стоимости в целях принятия управленческих решений
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</b>	Для принятия управленческих решений
<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная
<b>Дата оценки:</b>	«31» декабря 2020 г.
<b>Период проведения оценки:</b>	«17» декабря 2020 г. - «01» марта 2021 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	См. Раздел 2
<b>Особые допущения:</b>	Результаты оценки представляются без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться

### 1.2. Применяемые стандарты оценки

<b>Применяемые стандарты оценки:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 г.</li> <li>2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г.</li> <li>3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г.</li> <li>4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г.</li> <li>5. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)» от 01.06.2015 г.</li> <li>6. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» от 01.06.2015 г.</li> <li>7. Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО»</li> </ol>
<b>Обоснование применения стандартов оценки</b>	Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО №1-3, 7, 8, 10 обязательны для применения всеми оценщиками; согласно внутреннему регламенту СРО «СФСО», Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО» обязательны для применения всеми членами СРО «СФСО»

### 1.3. Сведения об оценщике и Заказчике

<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл». (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
<b>Место нахождения Исполнителя:</b>	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В
<b>Почтовый адрес Исполнителя:</b>	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В
<b>Фактический адрес Исполнителя:</b>	109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 20, стр. 2

<b>Контактные данные Исполнителя:</b>	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru
<b>Банковские реквизиты Исполнителя:</b>	Р/с: 4070 2810 5014 0000 6959 в АО «АЛЬФА-БАНК» к/с: 3010 1810 2000 0000 0593, БИК: 044525593
<b>Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:</b>	Полис ООО «Абсолют Страхование» №024-073-005899/20 от 22.09.20XX г. страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Срок действия договора: с «03» октября 20XX г. по «02» октября 20XX г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
<b>Оценщик:</b>	Вусов Александр Владимирович
<b>Почтовый адрес Оценщика:</b>	109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 20, стр. 2
<b>Контактная информация Оценщика:</b>	+7 (495) 22-777-92, e-mail: vav@uphill.ru
<b>Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:</b>	Является членом Саморегулируемой организации оценщиков Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен в реестр оценщиков «19» октября 2016 г. за регистрационным №70 (Свидетельство СРО «СФСО», Выписка из реестра членов СРО «СФСО»)
<b>Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:</b>	109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34 стр. 10, офис 70
<b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:</b>	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 024-073-005902/20 от 22.09.20XX г., выдан ООО «Абсолют Страхование» по договору № 024-073-005902/20. Срок действия: с «03» октября 20XX г. по «02» октября 20XX г. Лимит ответственности: 30 000 000 руб.
<b>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:</b>	Диплом о высшем профессиональном образовании ВСГ 0196829. Выдан Московской Финансово-Промышленной академией 27 июня 2008 г. Квалификация: Экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация: Оценка собственности. Свидетельство о повышении квалификации №5558. Выдано Московским государственным университетом технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе «Оценочная деятельность» 16 октября 2012 г.
<b>Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:</b>	«Оценка недвижимого имущества» № 00XXXX-1 от 26.03.20XX г. «Оценка движимого имущества» № 00XXXX-2 от 26.03.20XX г. «Оценка бизнеса» № 01XXXX-3 от 12.04.20XX г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	12 лет
<b>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:</b>	Трудовой договор между Вусовым А. В. и ООО «Апхилл» №01/09-О от «16» октября 2009 г.
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:</b>	Вусов Александр Владимирович, квалификация – Руководитель проектов, участвовал в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке:</b>	Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

	Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
<b>Заказчик:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «XXXXXXXXXX» (ООО «КОМПАНИЯ № 1») (ОГРН: 117784XXXXXX, дата присвоения ОГРН (дата регистрации): 06.04.2017 г.) ИНН: XXXXXXXXXX, КПП: 781101001
<b>Место нахождения Заказчика:</b>	192019, Санкт-Петербург г, Хххххххххх ул, дом № 12, литера А, помещение ХХХ
<b>Почтовый адрес Заказчика:</b>	192019, Санкт-Петербург г, Хххххххххх ул, дом № 12, литера А, помещение ХХХ
<b>Фактический адрес Заказчика:</b>	192019, Санкт-Петербург г, Хххххххххх ул, дом № 12, литера А, помещение ХХХ
<b>Реквизиты Заказчика:</b>	Р/с: 4070 2810 ХХХХ ХХХХ 1186, ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК", к/с: 3010 1810 6000 0000 0786, БИК: 044030786

## 1.4. Основные факты и выводы

<b>Объект оценки:</b>	100% долей участия в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «XXXXXXXXXX», ОГРН: 117784XXXXXX, дата регистрации (присвоения) ОГРН: 06.04.2017, ИНН/КПП: XXXXXXXXXX/781101001, юридический адрес: 92019, город Санкт-Петербург, ул. Хххххххххххххх, дом 12 литер а, помещение ХХХ
<b>Правообладатель оцениваемого имущества:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «XXXXXXXXXX» (ООО «КОМПАНИЯ № 1») (ОГРН: 117784XXXXXX, дата присвоения ОГРН (дата регистрации): 06.04.2017 г.) ИНН: XXXXXXXXXX, КПП: 781101001
<b>Дата осмотра Объекта оценки:</b>	Без осмотра
<b>Дата составления Отчета:</b>	«01» марта 2021 г.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор № АБ-561-20 от «17» декабря 2020 г. между ООО «КОМПАНИЯ № 1» и ООО «Апхилл»
<b>Ограничения и пределы применения полученного результата:</b>	Для принятия управленческих решений. Заказчик не может использовать настоящий Отчет (или любую его часть) для других целей
<b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке иных организациях и специалистах:</b>	Организации и специалисты не привлекались
<b>Балансовая стоимость Объекта оценки:<sup>1</sup></b>	10 000 (Десять тысяч) рублей
<b>Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода:</b>	Не применялся
<b>Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода:</b>	1 523 178 000 (Один миллиард пятьсот двадцать три миллиона сто семьдесят восемь) руб.
<b>Результат оценки стоимости 100% чистых активов, полученный при применении затратного подхода (справочно):</b>	14 000 000 (Четырнадцать миллионов) руб.

<sup>1</sup> В качестве балансовой стоимости приводится номинальная стоимость оцениваемой доли.

---

**Итоговая величина рыночной  
стоимости 100% долей ООО  
«КОМПАНИЯ № 1» на дату оценки:**

**1 523 178 000 (Один миллиард пятьсот двадцать три миллиона сто  
семьдесят восемь) руб.**

---

**А. В. Вусов**

**Оценщик**

**Ю. Ю. Калуженин**

**Руководитель проектов  
ООО «Апхилл»**



## РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ КОМПАНИИ

### 3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Основные количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- копия Бухгалтерских балансов на 30.09.20XX г.;
- копия Отчета о финансовых результатах за январь - сентябрь 2020 г.;
- копия Свидетельства на товарный знак (знак обслуживания) №XXXXXXX от 08.11.2016 г.;
- копия Свидетельства на товарный знак (знак обслуживания) №XXXXXXX от 08.11.2016 г.;
- копия Свидетельства на товарный знак (знак обслуживания) №XXXXXXX от 08.11.2016 г.;
- копия Свидетельства на товарный знак (знак обслуживания) №XXXXXXX от 08.11.2016 г.;
- копия Договора купли-продажи доли в уставном капитале общества от 18.09.2018 г.;
- копия Устава ООО «КОМПАНИЯ № 1»;
- копия Договора об учреждении ООО «КОМПАНИЯ № 1»;
- копия Свидетельства о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения;
- копия Решения единственного участника ООО «КОМПАНИЯ № 1» о распределении доли от 14.06.2018 г.;
- копия Свидетельства №78АБ XXXXXXXXXXX о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения от 05.12.2018 г.;
- копия Устава ООО «ДОЧКА № 2»;
- копия Договора купли-продажи доли в уставном капитале ООО «ДОЧКА № 1» от 17.01.2019 г.;
- копия Свидетельства о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения от 23.07.2018 г.;
- копии презентаций, содержащих сведений о планах развития, управленческой отчетности за ретроспективный период, планах капитальных вложений и производства новой продукции;
- копия Устава ООО «ДОЧКА № 1».

### 3.2. Основной перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, и в ходе независимых исследований, проведенных Исполнителем. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Исполнителя и собственным опытом Исполнителя. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком.

**Таблица 3.1. Основной перечень использованных при проведении оценки данных**

№ п/п	Перечень данных	Источник информации
1	Правовая информация	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ копия Свидетельства на товарный знак (знак обслуживания) №XXXXXXX от 08.11.2016 г.;</li> <li>▪ копия Свидетельства на товарный знак (знак обслуживания) №XXXXXXX от 08.11.2016 г.;</li> <li>▪ копия Свидетельства на товарный знак (знак обслуживания) №XXXXXXX от 08.11.2016 г.;</li> <li>▪ копия Свидетельства на товарный знак (знак обслуживания) №XXXXXXX от 08.11.2016 г.;</li> </ul>

	За январь-сентябрь 2020 г.	За январь-сентябрь 2019 г.
Выручка	146 669	47 636
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	(9 325)	(47 542)

*Источник: данные Заказчика*

Компания ООО «КОМПАНИЯ № 1» является учредителем и владеет 1% доли уставного капитала, номинальной стоимостью 1 000,00 рублей ООО «ДОЧКА № 2».

Компания ООО «КОМПАНИЯ № 1» является учредителем и владеет 1% доли уставного капитала, номинальной стоимостью 100,00 рублей ООО «ДОЧКА № 1».

### 3.4.3. Описание активов компании

#### 3.4.3.1. Описание запасов

Строка актива «запасы» составляет 3,59% актива баланса. Согласно основному виду деятельности компании, по данной статье в большинстве своем отражена готовая продукция и сырье для изготовления готовой продукции в виде продуктов питания.

#### 3.4.3.2. Описание объектов основных средств

Как в бухгалтерском, так и в налоговом учете для того, чтобы фирма могла считать определенное оборудование своим основным средством, объект должен соответствовать следующим критериям:

- предположительный срок использования объекта превышает 12 месяцев;
- объект приобретен для использования в хозяйственности предприятия, а не для перепродажи;
- актив способен приносить экономическую выгоду предприятию;
- первоначальная стоимость превышает 40 000 руб. для бухучета и 100 000 руб. в целях налогового учета.

К основным средствам относится актив, то есть имущество организации, для которого выполняются четыре условия:

1. Объект предназначен для использования в производстве, при выполнении работ или оказании услуг; для управленческих нужд, либо для сдачи в аренду.
2. Объект предназначен для использования в течение срока, превышающего 12 месяцев (либо обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев).
3. Последующая перепродажа объекта не предполагается.
4. Объект способен в будущем принести экономическую выгоду.

Примеры основных средств: здания и сооружения, рабочие и силовые машины, оборудование, компьютеры, транспортные средства, инструмент, хозяйственный инвентарь, племенной скот, многолетние насаждения и проч.

Кроме того, в составе основных средств учитываются земельные участки, вода, недра и прочие природные ресурсы, а также капитальные вложения в арендованное имущество и на коренное улучшение земель.

Предметы, которые числятся как готовая продукция на складе производителя или как товары на складе торговой компании. Такое имущество предназначено для перепродажи, поэтому его нельзя расценивать как ОС.

Кроме того, основными средствами не являются материалы и объекты, находящиеся в пути или переданные в монтаж, капитальные и финансовые вложения (кроме капитальных вложений в арендованные объекты ОС и на коренное улучшение земель).

Согласно предоставленным данным Заказчика, в 2019 и 2020 годах Компания приобрела объекты основных средств, представляющие собой серийное и уникальное оборудование, представляющее собой

**Таблица 3.3. Характеристика объектов основных средств (серийное оборудование)**

№ п/п	Наименования объекта	Инвентарный номер	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость	Марка/модель	Год выпуска	Заводской/серийный номер	Фирма-изготовитель	Страна изготовления	Адрес местонахождения
1	PPF-500T Поршневой дозатор для пастообразных продуктов с бункером	БП-001723	25.01.2019	70 278,00	58 565,00	PPF-500T	2018	802077	Hualian Machinery	Китай	196655, Санкт-Петербург г, Колпино г, Хххххххх ул, дом № XX, литера К, помещение 1Н
2	Автомат для производства котлет (аппарат котлетный для производства гамбургеров) ИПКС-123Гм (Н)	БП-001724	25.01.2019	452 278,76	381 463,48	ИПКС-123Гм (Н)	2018	9534	ООО "Торговый дом Эльф 4М"	Россия	196655, Санкт-Петербург г, Колпино г, Хххххххх ул, дом № XX, литера К, помещение 1Н
3	Аппарат высокого давления HD 10/25-4 S *EU-I (зав. №017467)	БП-001736	25.01.2019	123 720,34	94 263,14	HD 10/25-4 S	2018	17467	Karcher	Германия	196655, Санкт-Петербург г, Колпино г, Хххххххх ул, дом № XX, литера К, помещение 1Н
4	Аппарат высокого давления HD 10/25-4 S *EU-I (зав. №017469)	БП-001737	25.01.2019	123 720,34	94 263,14	HD 10/25-4 S	2018	17469	Karcher	Германия	196655, Санкт-Петербург г, Колпино г, Хххххххх ул, дом № XX, литера К, помещение 1Н
5	Аппарат упаковочный вакуумный INDOKOR IVP-IVP-500/T	БП-001920	17.04.2019	109 527,06	94 010,65	IVP-IVP-500/T	2018	DJ180719L1-440	INDOKOR	Южная Корея	196655, Санкт-Петербург г, Колпино г, Хххххххх ул, дом № XX, литера К, помещение 1Н
6	Аппарат упаковочный вакуумный INDOKOR IVP-IVP-500/T	БП-001921	17.04.2019	109 527,06	94 010,65	IVP-IVP-500/T	2018	DJ180719L1-451	INDOKOR	Южная Корея	196655, Санкт-Петербург г, Колпино г, Хххххххх ул, дом № XX, литера К, помещение 1Н
7	Аппарат шоковой заморозки АБАТ ШОК-10-1/1	БП-001738	25.01.2019	230 087,29	198 130,69	ШОК-10-1/1	2018	2100008	ООО "ЧувашТоргТехника"	Россия	196655, Санкт-Петербург г, Колпино г, Хххххххх ул, дом № XX, литера К, помещение 1Н
8	Блинная линия (зав. №0010)	БП-001739	07.02.2019	3 425 881,36	2 883 450,17	БЛК-1200 OPT1	2018	00 10	ООО "КБ Технология"	Россия	196655, Санкт-Петербург г, Колпино г, Хххххххх ул, дом № XX, литера К, помещение 1Н
9	Ванна моечная сварная одинарная 1200х600х835 труба со сливным краном на колесах S	БП-001945	01.07.2019	58 223,50	44 638,04	-	2018	б/н	SIMECO	Россия	196655, Санкт-Петербург г, Колпино г, Хххххххх ул, дом № XX, литера К, помещение 1Н
10	Ванна моечная сварная одинарная 1200х600х835 труба со сливным краном на колесах S	БП-001946	01.07.2019	58 223,50	44 638,04	-	2018	б/н	SIMECO	Россия	196655, Санкт-Петербург г, Колпино г, Хххххххх ул, дом № XX, литера К, помещение 1Н
11	Ванна моечная сварная одинарная 1200х600х835 труба со сливным краном на колесах S	БП-001996	20.12.2019	53 548,10	45 515,87	-	2018	б/н	SIMECO	Россия	196655, Санкт-Петербург г, Колпино г, Хххххххх ул, дом № XX, литера К, помещение 1Н
12	Ванна моечная сварная одинарная 1200х600х835 труба со сливным краном на колесах S	БП-001997	20.12.2019	53 548,10	45 515,87	-	2018	б/н	SIMECO	Россия	196655, Санкт-Петербург г, Колпино г, Хххххххх ул, дом № XX, литера К, помещение 1Н

### 3.5. Базовая информация об ООО «ДОЧКА № 2»

#### Реквизиты ООО «ДОЧКА № 2»

ООО «ДОЧКА № 2» зарегистрировано «05» декабря 2018 г.

Полное фирменное наименование на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «ДОЧКА № 2».

Сокращенное наименование на русском языке: ООО «ДОЧКА № 2».

ОГРН: 11878473XXXXXX.

ИНН: 78117XXXXX, КПП: 781101001.

#### Местоположение ООО «ДОЧКА № 2»

Адрес места нахождения: 192019, город Санкт-Петербург, ул. Хxxxxxxxxxxxxx, дом 12 литер а, помещение 513.

Фактический адрес: 192019, город Санкт-Петербург, ул. Хxxxxxxxxxxxxx, дом 12 литер а, помещение 513.

**Основной вид экономической деятельности Общества:** 47.91.2 Торговля розничная, осуществляемая непосредственно при помощи информационно-коммуникационной сети Интернет.

#### Виды деятельности:

- 46.17.1 деятельность агентов по оптовой торговле пищевыми продуктами;
- 46.31 торговля оптовая фруктами и овощами;
- 46.32 торговля оптовая мясом и мясными продуктами;
- 46.33 торговля оптовая молочными продуктами, яйцами и пищевыми маслами и жирами;
- 46.34 торговля оптовая напитками;
- 46.36 торговля оптовая сахаром, шоколадом и сахаристыми кондитерскими изделиями;
- 46.38 торговля оптовая прочими пищевыми продуктами, включая рыбу, ракообразных и моллюсков;
- 46.39 торговля оптовая неспециализированная пищевыми продуктами, напитками и табачными изделиями;
- 46.90 торговля оптовая неспециализированная;
- 47.11 торговля розничная преимущественно пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в неспециализированных магазинах;
- 47.11.1 торговля розничная замороженными продуктами в неспециализированных магазинах;
- 47.11.2 торговля розничная незамороженными продуктами, включая напитки и табачные изделия, в неспециализированных магазинах;
- 47.11.3 деятельность по розничной торговле большим товарным ассортиментом с преобладанием продовольственных товаров в неспециализированных магазинах;
- 47.19 торговля розничная прочая в неспециализированных магазинах;
- 47.19.1 торговля розничная большим товарным ассортиментом с преобладанием непродовольственных товаров в неспециализированных магазинах;
- 47.19.2 деятельность универсальных магазинов, торгующих товарами общего ассортимента;
- 47.99 торговля розничная прочая вне магазинов, палаток, рынков;
- 47.99.1 деятельность по осуществлению прямых продаж или продаж торговыми агентами с доставкой;
- 47.99.2 деятельность по осуществлению торговли через автоматы;
- 52.10 деятельность по складированию и хранению;
- 53.20 деятельность почтовой связи прочая и курьерская деятельность;
- 56.10 деятельность ресторанов и услуги по доставке продуктов питания;
- 56.29 деятельность предприятий общественного питания по прочим видам организации питания.

## РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА

### 4.1. Макроэкономический обзор по итогам 3 квартала 20XX года

#### 4.1.1. Экономическая активность<sup>4</sup>

По сведениям Министерства экономического развития РФ (далее — Минэкономразвития России), имеются следующие фактические данные по основным показателям социально-экономического развития России, относительно соответствующего периода прошлого года.

**Таблица 4.1. Показатели экономической активности, в% к соответствующему периоду предыдущего года**

Показатели	3 кв. 2020	Сен.20	Авг.20	Июл.20	2 кв. 2020	1 кв. 2020
<b>ВВП</b>	<b>3,8<sup>5</sup></b>	<b>-3,3</b>	<b>-3,7</b>	<b>-4,4</b>	<b>-8,0</b>	<b>1,6</b>
Сельское хозяйство	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0
Строительство	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1
Розничная торговля	-2,5	-3,0	-2,7	-1,9	-16,6	4,4
Платные услуги населению	-17,4	-12,2	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9
Грузооборот транспорта	-5,5	-3,4	-4,9	-8,3	-8,3	-3,9
Промышленное производство	-5,0	-5,0	-4,2	-5,9	-6,5	2,9
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	<i>-11,5</i>	<i>-10,0</i>	<i>-10,6</i>	<i>-14,0</i>	<i>-8,8</i>	<i>1,1</i>
добыча угля	-5,2	-8,6	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2
добыча сырой нефти и природного газа	-12,8	-11,0	-11,9	-15,5	-10,2	0,8
добыча металлических руд	0,5	-2,6	1,2	3,0	1,8	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-20,2	-1,2	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2
<i>Обрабатывающие производства</i>	<i>-0,4</i>	<i>-1,6</i>	<i>0,4</i>	<i>-0,1</i>	<i>-5,1</i>	<i>5,9</i>
пищевая промышленность	2,7	2,4	3,3	2,4	2,5	7,9
легкая промышленность	5,2	5,3	2,4	7,8	-5,6	5,2
деревообработка	2,3	5,0	1,9	0,1	-3,6	4,3
производство кокса и нефтепродуктов	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8
химический комплекс	9,0	8,9	9,5	8,7	5,3	9,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-5,0	-3,8	-4,9	-6,2	-10,5	3,6
металлургия	-1,6	-3,0	-0,7	-1,2	-3,8	5,6
машиностроение	3,7	-4,4	7,6	7,8	-15,8	6,1
прочие производства	0,6	-2,3	-0,1	4,4	-14,4	6,3
<i>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</i>	<i>-1,9</i>	<i>-2,6</i>	<i>-2,1</i>	<i>-1,1</i>	<i>-2,7</i>	<i>-3,4</i>
<i>Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</i>	<i>-6,2</i>	<i>-3,8</i>	<i>-5,2</i>	<i>-9,5</i>	<i>-10,4</i>	<i>-0,3</i>

Источник: данные Минэкономразвития России

По оценке Минэкономразвития России, в 3 кв. 2020 снижение ВВП замедлилось до -3,8% г/г по сравнению с -8,0% г/г во 2 кв. 2020. Из базовых отраслей основной вклад в сокращение спада внесло улучшение динамики торговли (1,5 п.п. из 4,2 п.п. разницы) и обрабатывающей промышленности (0,7 п.п.), а также рост выпуска в сельском хозяйстве (0,1 п.п.). Кроме того, снятие карантинных ограничений в течение 3 кв. 2020, по оценке, сопровождалось улучшением динамики в отраслях сферы услуг. Вместе с тем в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки добыча полезных ископаемых и транспортный комплекс продолжали вносить

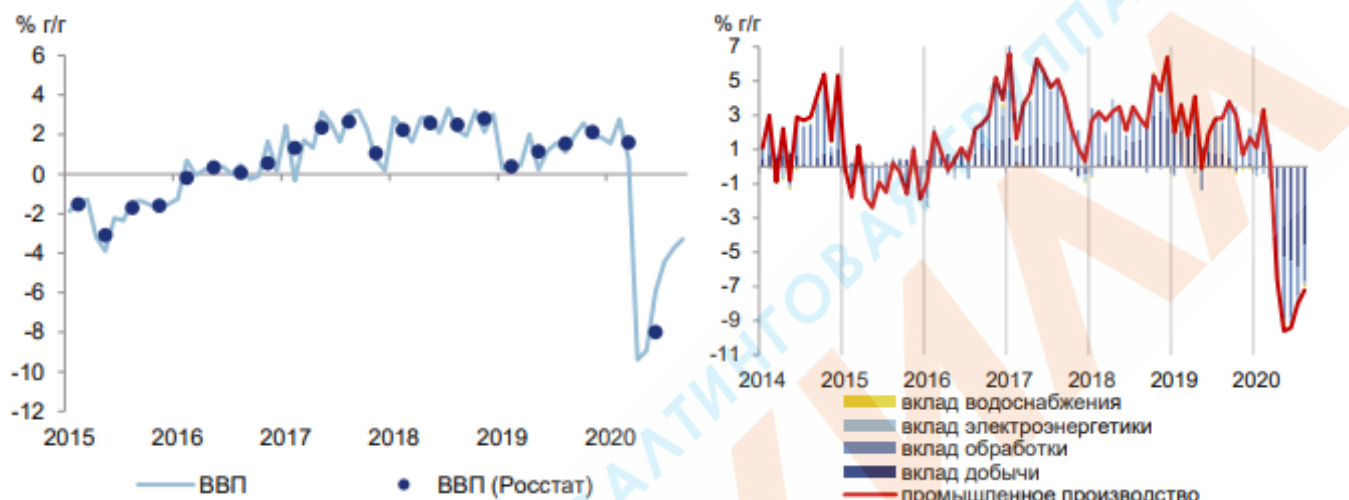
<sup>4</sup> Доклады Минэкономразвития России: «Картина деловой активности за сентябрь 2020 года» ([https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/kartina\\_delovoy\\_aktivnosti\\_za\\_sentyabr\\_2020\\_goda.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_delovoy_aktivnosti_za_sentyabr_2020_goda.html)); «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2020 года» ([https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/o\\_dinamike\\_promyshlennogo\\_proizvodstva\\_sentyabr\\_2020\\_goda.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_sentyabr_2020_goda.html)).

<sup>5</sup> Данные за 3 кв., сен.20, авг.20, июл.20 – оценка Минэкономразвития России

существенный отрицательный вклад в динамику ВВП (по оценке, в общей сложности -2,9 п.п. в 3 кв. 2020). Снижение ВВП по итогам 9 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,5 % г/г.

Помесячные темпы роста ВВП в течение 3 кв. 2020 демонстрировали восходящую динамику: по оценке, в сентябре 2020 г. падение сократилось до -3,3 % г/г по сравнению с -3,7 % г/г<sup>6</sup> в августе и -4,4% г/г в июле.

**Рисунок 4.1. Динамика ВВП (слева) и вклад отраслей промышленности (справа)**



Источник: данные Минэкономразвития РФ

Поддержку восстановлению в сентябре оказало постепенное улучшение показателей добывающего комплекса и транспортного комплекса. В секторе добычи полезных ископаемых в сентябре снижение незначительно замедлилось (до -10,0 % г/г с -10,6 % г/г<sup>7</sup> в августе), в том числе, за счет улучшения показателей добычи естественного природного газа (-0,4% г/г после -3,5% г/г в августе и -11,3% г/г в июле). В этих условиях продолжается улучшение динамики грузооборота транспорта: -3,4% г/г (-4,9 % г/г в августе), преимущественно за счет трубопроводного, а также морского и внутреннего водного транспорта.

Динамика обрабатывающей промышленности в сентябре вернулась в область отрицательных значений после роста в августе (-1,6% г/г и +0,4% г/г соответственно). Ухудшение динамики в августе наблюдалось в отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос, а также в производстве потребительских товаров, не относящихся к товарам первой необходимости. Вместе с тем в августе сохранялся устойчивый рост в пищевой и химической отрасли (2,2% г/г и 6,6% г/г соответственно). Кроме того, продолжило замедляться падение выпуска строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции (до -3,9% г/г в августе после -4,7% г/г в июле).

«До конца 2020 г. Минэкономразвития России ожидает дальнейшего постепенного восстановления обрабатывающей промышленности за счет экспортно ориентированных отраслей и отраслей, ориентированных на внутренний потребительский спрос. В то же время производство инвестиционных товаров будет сдерживаться ожидаемым сохранением слабой инвестиционной активности во втором полугодии», - указала заместитель министра экономического развития России Полина Крючкова.

Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре оставался выше прошлогодних показателей. При этом наблюдаемое замедление роста (до 1,4% г/г после 4,1% г/г<sup>8</sup> в августе) связано, главным образом, с ситуацией в секторе растениеводства, где урожай основных сельскохозяйственных культур (за

<sup>6</sup> Оценка за август была скорректирована на 0,6 п.п. в сторону повышения с учетом пересмотра Росстатом оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности.

<sup>7</sup> Росстатом осуществлен ретроспективный пересмотр динамики промышленного производства за 2019 год и за январь-август 2020 г. в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18 августа 2020 г. № 470).

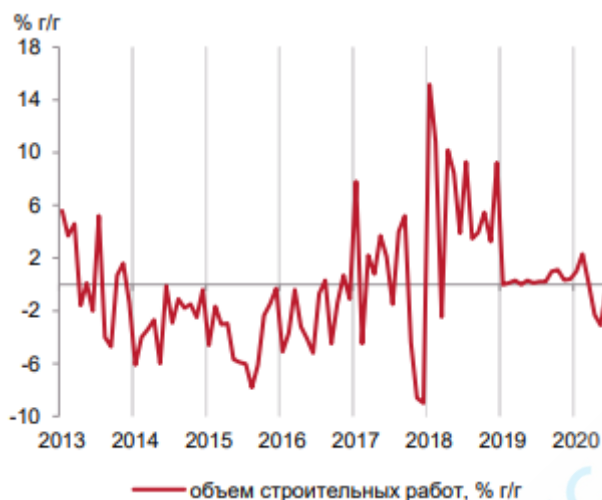
<sup>8</sup> Индекс производства продукции сельского хозяйства за август в годовом выражении был пересмотрен Росстатом в сторону понижения на 0,3 п.п. в связи с получением информации об объемах производства продукции за 9 месяцев по всем категориям хозяйств.

исключением зерновых и зернобобовых) складывается ниже уровня прошлого года. Кроме того, в сентябре замедлился рост производства продукции животноводства.

В строительном секторе годовые темпы роста сохраняются вблизи нулевой отметки (-0,1 % г/г в сентябре после -0,6 % г/г в августе).

На потребительском рынке наблюдается стабилизация после активного восстановления в летние месяцы.

#### Рисунок 4.2. Динамика объемов строительства



Источник: данные Минэкономразвития РФ

Оборот розничной торговли третий месяц подряд демонстрирует ухудшение динамики – до -3,0 % г/г в сентябре после -2,7 % г/г в августе и -1,9% г/г в июле. Сокращение товарооборота наблюдается как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Вместе с тем динамика продаж легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в сентябре вышла в положительную область (+3,4 % г/г против снижения на 0,5 % г/г в августе

В сегменте потребительских услуг сохраняется восстановительная динамика: падение объема платных услуг населению в сентябре замедлилось до -12,2% г/г с -16,8% г/г, оборот общественного питания сократился на -14,0% г/г (-18,7% г/г месяцем ранее).

#### 4.1.2. Рынок труда и доходы населения<sup>9</sup>

На рынке труда в сентябре наметилось улучшение, однако в целом ситуация остается напряженной.

Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) снизился до 6,3% с 6,4% в августе (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA в сентябре и августе), однако остается существенно выше уровней 1кв20 (4,6% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась впервые с марта: на 50,4 тыс. человек (-1,0 % м/м SA). Увеличение численности занятого населения составило 74,7 тыс. человек (0,1% м/м SA) после снижения на -112,1 тыс. человек в августе. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 24,3 тыс. человек (0,0 % м/м SA) по сравнению с августом.

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют об увеличении спроса на рабочую силу: динамика вакансий в сентябре вышло в положительную область, составив +6 % г/г после нулевой динамики в августе и снижения на -2 % в июле.

В сентябре также замедлились темпы регистрации населения в органах службы занятости. Среднедневной прирост численности граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, замедлился до 2,2 тыс. чел. в среднем в день в сентябре с 12,0 тыс. чел. в среднем в день в августе. По состоянию на конец

<sup>9</sup> Доклад Минэкономразвития России: «Картина деловой активности за сентябрь 2020 года» ([https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/kartina\\_delovoy\\_aktivnosti\\_za\\_sentyabr\\_2020\\_goda.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_delovoy_aktivnosti_za_sentyabr_2020_goda.html)).

## 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Исполнитель проанализировал открытые источники информации. Согласно проведенному исследованию, оцениваемый объект относится к рынку готового действующего бизнеса. Ниже приводится анализ рынка купли-продажи готового бизнеса.

## 4.3. Анализ рынка продажи готового бизнеса<sup>12</sup>

Аналитики Авито исследовали предложение и спрос на готовый бизнес в России по итогам первого квартала 2020 года. Большинство потенциальных покупателей в России заинтересованы в приобретении бизнеса в сфере услуг и торговле – суммарно на эти два направления приходится более 50% спроса. Однако по сравнению с четвертым кварталом 2019 года этот показатель упал на 6% в обеих сферах. Значительно уменьшилось число желающих купить интернет-магазин – на 12%, и тех, кто размышлял о покупке производственного предприятия.

**Рисунок 4.4. Спрос на разные виды готового бизнеса на Авито, Россия**



Источник: [new-retail.ru](http://new-retail.ru)

Общий спрос в категории готового бизнеса по России снизился по сравнению с четвертым кварталом 2019 года на 3,3%. Больше покупателей стали заинтересованы в покупке бизнеса в сферах сельского хозяйства (рост спроса на 13%), развлечений (рост спроса на 10%) и строительства (рост спроса на 9%).

<sup>12</sup> Источник: [https://new-retail.ru/novosti/retail/avito\\_spros\\_na\\_gotovyy\\_biznes\\_snizilsya\\_po\\_itogam\\_pervogo\\_kvartala8896/](https://new-retail.ru/novosti/retail/avito_spros_na_gotovyy_biznes_snizilsya_po_itogam_pervogo_kvartala8896/)

компания Nielsen выявило статистику о том, как ведут себя потенциальные клиенты в сфере покупок продуктов онлайн.

**Рисунок 4.13. Основные представители онлайн-торговли продуктами в России**

Доставка продуктов		Доставка готовой еды	
Название	Основан	Название	Основан
«Утконос»	2000	Delivery Club	2009
Da-Mart	2011	«Поднеси.ру»	2011
«ДомаВкуснее»	2013	«Шеф-повар Кук»	2012
«Глобус Гурмэ»	2013	ZakaZaka	2013
Metro	2013	«Милти»	2016
«Ашан»	2014	«Я бы съел»	2017
«О'КЕЙ»	2015	Foodball	2017
«Перекресток»	2017		
«Салатница»	2017		
Ozon.ru	2017		
«Глобус»	2018		

Источник: rees46.com

Тем не менее, для полноценного развития онлайн-торговли продуктами питания в России необходимо преодолеть ряд серьезных проблем. Одной из них можно считать, например, отсутствие нужного количества логистических компаний для перевозки еды. Директор по электронной коммерции ТД «Перекресток» Денис Васильев рассказал, что рынку не хватает логистов, которые могли бы доставлять продукты с соблюдением санитарных норм, учетом температурных зон и других важных для сферы факторов.

Представители курьерской службы СДЭК объясняют, что еда — это нишевая, а не универсальная тема. Такой вид доставки имеет множество различных требований и условий, а большинство логистических компаний попросту не приспособлены к такой работе. Этим и объясняется отсутствие предложений на рынке.

Генеральный директор LED agency Леонид Довладбемян считает, что с мертвой точки онлайн-торговлю можно сдвинуть через снятие запрета на дистанционную продажу спиртного. Недавно Минздрав заблокировал законопроект о продаже алкоголя в интернете, но, по мнению Довладбемяна, только это может в значительной степени стимулировать продажи.

#### 4.4.2. Текущая ситуация на рынке<sup>14</sup>

В начале 2020 года у российского рынка foodtech (рынок продажи продуктов с использованием современных технологий) и без пандемии были отличные перспективы. По итогам предыдущего года оборот рынка вырос на 67% и достиг 45 млрд рублей. Но пандемия дала этому сегменту не просто толчок

<sup>14</sup> <https://marketmedia.ru/media-content/3-raza/>

**Рисунок 4.17 Новые магазины**



Источник: [www.tadviser.ru](http://www.tadviser.ru)

Команда AvantShop выяснила, что в апреле 2020 года открылось в 1,5 раза больше новых магазинов, чем в апреле 2019. Офлайн-бизнесу пришлось экстренно выходить на новый рынок и осваивать нишу, которой они не уделяли внимание совсем или тратили мало времени на развитие.

С начала режима самоизоляции в апреле 2020 года оборот крупнейших ритейлеров увеличился почти на 24% по сравнению с мартом и на 36% по сравнению с апрелем прошлого года. Заказов стало на 25% больше. При этом средний чек с начала 2020 года не поменялся и даже упал по сравнению с прошлым годом.

Большой рост по сравнению с предыдущими месяцами зафиксирован в нескольких нишах. Это продукты питания, товары для детей, дом и сад, хобби и рукоделие, товары для взрослых. Сильно упали продажи техники и электроники, зоотоваров, косметики, мебели, подарков и сувениров.

Сильно прибавила ниша продуктов питания. Люди стали заказывать больше еды через интернет, а оборот магазинов увеличился почти в 2,5 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Некоторым интернет-магазинам удалось сохранить место в нише. Например, в апреле люди покупали на 6% больше одежды и обуви по сравнению с мартом. Это удивительно, если учесть, что миллионы россиян соблюдали режим самоизоляции.

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

Выделяют следующие факторы влияния на рынок:

- Макроэкономические параметры;
- Политическая и общеэкономическая ситуация в стране;
- Ситуация на финансовом рынке;
- Микроэкономические параметры.

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

- Платежеспособность населения;
- Динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций;
- Уровень миграции, соотношения различных слоев населения, количество разводов, браков;

- Предпочтения населения. Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Многие эксперты в сфере недвижимости рассчитывают на собственные наблюдения и опыт в вопросе определения предпочтений покупателей. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей.
- Доступность и условия финансирования.

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

- Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
- Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

Соотношение спроса и предложения – фактор прямого влияния на стоимость объектов при их оценке.

Основные факторы, влияющие на стоимость бизнеса:

- ликвидность доли и /или бизнеса (зависит от спроса);
- полезность бизнеса для собственника: характеристики дохода (величина, время получения дохода) и риски, связанные с его получением;
- нематериальные активы, имидж предприятия на рынке;
- ограничения для рассматриваемого бизнеса;
- размер оцениваемой доли бизнеса;
- степень контроля, получаемая новым собственником;
- перспективы развития оцениваемого бизнеса;
- финансовое положение предприятия (наличие собственных средств, оборачиваемость капитала и др.);
- затраты на создание аналогичных предприятий;
- степень конкурентной борьбы в данной отрасли;
- диверсификация производства (состав и структура выпускаемой продукции, услуг);
- качество выпускаемой предприятием продукции;
- технология и затраты производства;
- степень изношенности оборудования;
- ценовая политика;
- взаимоотношения с потребителями и поставщиками;
- уровень управления;
- кадровый состав предприятия.

## РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

### 5.1. Понятие рыночной стоимости

При использовании понятия «стоимости» при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

Определение рыночной стоимости приводится в указанных ниже нормативных документах.

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» ФСО №2, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москвы «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Согласно вышеуказанным документам, при определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

### 5.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки

Общие понятия оценки представлены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

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

**Цена объекта оценки** — денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** — 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.

**Затраты** — денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

**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.

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

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

### 5.3. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

Основная задача первого этапа в процессе оценки – определение цели оценки, идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

Второй этап заключается в сборе информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. От качества и полноты собранных данных из доступных достоверных источников напрямую зависят возможность применения конкретных подходов и методов оценки, результаты работы в целом.

Третий этап в процессе оценки является основным с точки зрения методического обоснования результатов стоимости объекта, полученных с применением наиболее подходящих подходов и методов к оценке.

Четвертый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке.

### 5.4. Подходы и методы оценки

При проведении оценки рыночной стоимости активов и/или бизнеса предприятия могут использовать три общепринятых подхода: затратный, сравнительный и затратный.

#### Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса. Данный подход к оценке считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий ему окупить вложенные средства и получить прибыль.

Существует два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод капитализации дохода и метод дисконтированных денежных потоков.

Метод капитализации дохода используется в случае, если ожидается, что будущие чистые доходы приблизительно будут равны текущим или темпы их роста будут умеренными и предсказуемыми. Причем доходы являются достаточно значительными положительными величинами, т. е. бизнес будет стабильно развиваться.

Год	Поглощения открытых компаний	Поглощения закрытых компаний	Скидка за недостаточную		
1996	21,7	288	17,7	31	18,4%
1997	25,0	389	17,0	83	32,0%
1998	24,0	632	16,0	207	33,3%
1999	21,7	434	18,4	174	15,2%
<b>Средняя арифметическая без учета 1993 и 1994 гг.</b>					<b>26,1%</b>

Источник: Mergerstat Review

Для оценки 100,0% долей участия в уставном капитале ООО «КОМПАНИЯ № 1» Исполнитель не применил скидку на недостаточную ликвидность.

## 5.9. Расчет стоимости Объекта оценки затратным подходом (справочно)

### 5.9.1. Общие положения

Согласно затратному подходу, стоимость бизнеса определяется рыночной стоимостью (приобретения или создания) активов предприятия за вычетом его долговых обязательств.

При проведении оценки Компании с помощью затратного подхода Исполнитель использовал метод чистых активов, в рамках которого была выполнена следующая последовательность действий:

- анализ статей бухгалтерского баланса Компании на последнюю отчетную дату на предмет их существенности;
- определение рыночной стоимости активов Компании:
  - внеоборотные активы: нематериальные активы, основные средства, незавершенное строительство, доходные вложения в материальные ценности, долгосрочные финансовые вложения, отложенные налоговые активы, прочие внеоборотные активы;
  - оборотные активы: запасы, налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства, прочие оборотные активы;
- определение текущей стоимости обязательств Компании:
  - долгосрочные обязательства по займам и кредитам и прочие долгосрочные обязательства;
  - краткосрочные обязательства по займам и кредитам;
  - кредиторская задолженность;
  - задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов;
  - резервы предстоящих расходов;
  - прочие краткосрочные обязательства;
- определение рыночной стоимости собственного капитала Компании путем вычитания из скорректированной стоимости активов текущей стоимости всех ее обязательств.

Для оценки стоимости чистых активов Компании использовалась информация бухгалтерского учета о наличии и структуре активов и обязательств ООО «КОМПАНИЯ № 1» по состоянию на 30.09.2020 г. Источник информации: бухгалтерская отчетность ООО «КОМПАНИЯ № 1».

### 5.9.2. Определение уровня существенности статей баланса

В случае, если стоимость актива или обязательства является незначительной, Исполнитель имеет право не осуществлять их переоценку.<sup>16</sup> Бухгалтерская отчетность проходит аудиторскую проверку, целью которой является установление достоверности бухгалтерской отчетности во всех существенных отношениях (такой степени точности показателей бухгалтерской отчетности, при которой квалифицированный пользователь

<sup>16</sup> Методические рекомендации по оценочной деятельности «Оценка рыночной стоимости предприятия», Комитет ТПП РФ по оценочной деятельности.

Согласно ст. 14 п. 6) ФСО №10 затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки, или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.

### 5.9.3.1.3. Расчет стоимости основного средства затратным подходом (метод индексации)

#### Алгоритм расчета в рамках метода долгосрочной индексации

Формула определения затрат на воспроизводство оцениваемого объекта методом долгосрочной индексации выглядит следующим образом:

$$C_{зп} = ЗВ - СИ,$$

где:

**C<sub>зп</sub>** – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода, руб.;

**ЗВ (ЗВ)** – затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

**СИ** – совокупный износ оцениваемых объектов, %.

#### Определение затрат на воспроизводство без учета износа

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство (**ЗВ**) оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.<sup>54</sup>

Затраты на воспроизводство (**ЗВ**) в рамках метода рассчитываются по следующей формуле:

$$ЗВ = C_{бал.} \times K,$$

где:

**C<sub>бал.</sub>** – балансовая стоимость инвентарной позиции, руб.;

**K** – корректировка с даты постановки на баланс (даты последней переоценки) к дате оценки.

**Допущение.** В процессе применения данного метода следует иметь в виду следующие допущения:

- индекс изменения цен имеет усредненное значение;
- не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов.

Показатель первоначальной балансовой стоимости (**C<sub>бал.</sub>**), дата ввода определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика. Первоначальная балансовая стоимость включает все сопутствующие затраты.

В качестве индексов изменения цен были использованы среднегрупповые индексы-дефляторы:

<sup>54</sup> Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки или дата постановки на баланс.

**Таблица 5.10. Расчет стоимости объектов основных средств в рамках затратного подхода (серийное оборудование)**

ID	Наименование движимого имущества	Инвентарный номер	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Источник индексов	№ группы	Корректировка с даты постановки на баланс (приобретения по договору) к баз. ценам	Затраты на создание на дату оценки без учета НДС, руб.	Хронологический возраст, лет	Срок службы, лет	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Стоимость движимого имущества, без учета НДС, руб.
1	PPF-500T Поршневой дозатор для пастообразных продуктов с бункером	БП-001723	25.01.2019	7 027 800,00	ФТС	1	0,9416	6 617 308,85	1	20	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%	6 286 443,41
2	Автомат для производства котлет (аппарат котлетный для производства гамбургеров) ИПКС-123Гм (Н)	БП-001724	25.01.2019	452 278,76	ФТС	1	0,9416	425 861,33	1	20	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%	404 568,26
3	Аппарат высокого давления HD 10/25-4 S *EU-I (зав. №017467)	БП-001736	25.01.2019	123 720,34	ФТС	1	0,9416	116 493,88	1	20	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%	110 669,19
4	Аппарат высокого давления HD 10/25-4 S *EU-I (зав. №017469)	БП-001737	25.01.2019	123 720,34	ФТС	1	0,9416	116 493,88	1	20	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%	110 669,19
5	Аппарат упаковочный вакуумный INDKOR IVP-IVP-500/T	БП-001920	17.04.2019	109 527,06	ФТС	1	0,9537	104 457,27	1	20	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%	99 234,40
6	Аппарат упаковочный вакуумный INDKOR IVP-IVP-500/T	БП-001921	17.04.2019	109 527,06	ФТС	1	0,9537	104 457,27	1	20	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%	99 234,40
7	Аппарат шоковой заморозки АБАТ ШОК-10-1/1	БП-001738	25.01.2019	230 087,29	ФТС	1	0,9416	216 647,98	1	20	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%	205 815,58
8	Блинная линия (зав. №0010)	БП-001739	07.02.2019	3 425 881,36	ФТС	1	0,9416	3 225 776,92	1	20	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%	3 064 488,08
9	Ванна моечная сварная одинарная 1200x600x835 труба со сливным краном на колесах S	БП-001945	01.07.2019	58223,5	ФТС	1	1,0200	59 386,79	1	20	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%	56 417,45
10	Ванна моечная сварная одинарная 1200x600x835 труба со сливным краном на колесах S	БП-001946	01.07.2019	58223,5	ФТС	1	1,0200	59 386,79	1	20	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%	56 417,45
11	Ванна моечная сварная одинарная 1200x600x835 труба со сливным краном на колесах S	БП-001996	20.12.2019	53548,1	ФТС	1	1,0065	53 897,42	1	20	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%	51 202,55
12	Ванна моечная сварная одинарная 1200x600x835 труба со сливным краном на колесах S	БП-001997	20.12.2019	53548,1	ФТС	1	1,0065	53 897,42	1	20	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%	51 202,55
13	Весы платформенные электронные низкопрофильные ВРН-1 на 1000 кг размер платформы 1200x1200x45	БП-001740	25.01.2019	123644,07	ФТС	1	0,9416	116 422,07	1	17	5,88%	0,00%	0,00%	5,88%	109 573,71
14	Дежа миксера PL100 STARMIX VSPL10 в комплекте с тележкой для дежи PL100 STARMIX CARPL100	БП-001992	24.12.2019	71011,76	ФТС	1	1,0065	71 475,01	1	20	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%	67 901,26
15	Дежа миксера PL60 STARMIX VSPL60	БП-001947	18.07.2019	44744,17	ФТС	1	1,0200	45 638,15	1	20	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%	43 356,24
16	Дежа миксера PL60 STARMIX VSPL60	БП-001948	18.07.2019	44744,16	ФТС	1	1,0200	45 638,14	1	20	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%	43 356,23
17	Депозитор Beltor 275 в комплекте вкл. продуктовый цилиндр 30-151 мл, продуктовый цилиндр 100-275 мл	БП-001754	19.03.2019	563724,6	ФТС	1	0,9917	559 028,60	1	20	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%	531 077,17
18	Депозитор Beltor UNO 275 в комплекте вкл. продуктовый цилиндр 100-275 мл, ротац. цилиндр 275 мл, вер	БП-001999	09.01.2020	593 969,73	ФТС	1	1,0386	616 906,94	0	20	2,00%	0,00%	0,00%	2,00%	604 568,80
19	Депозитор Beltor UNO 275 в комплекте вкл. продуктовый цилиндр 5-40 мл, продукт. цил. 10-86 мл, ротац	БП-001905	16.04.2019	599295,48	ФТС	1	0,9537	571 555,27	1	20	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%	542 977,50

### 5.9.3.1.3. Согласование результатов и определение итоговой стоимости основных средств

#### **Общие сведения о порядке согласования результатов**

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер движимого имущества, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод. Далее краткая характеристика подходов к оценке.

#### **Краткая характеристика затратного подхода**

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного имущества, и их накопленный износ.

Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

#### **Определение итоговой величины рыночной стоимости основного средства**

Согласно п. 25 ФСО № 1 перед согласованием результатов, полученных при применении нескольких подходов в оценке, необходимо выполнить их предварительное согласование. В настоящей оценке использовался один метод и один подход при оценке разного имущества. Предварительное согласование не требуется.

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете рыночной стоимости основного средства Исполнитель применял затратный подход для оценки серийного и уникального оборудования. Таким образом, присваиваются веса в размере **100%**.

**Таблица 5.12. Расчет итоговой величины рыночной стоимости основного средства**

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Удельный вес подхода	Итоговая рыночная стоимость объектов основных средств, руб., без учета НДС
<b>Серийной оборудование</b>					
1	PPF-500T Поршневой дозатор для пастообразных продуктов с бункером	БП-001723	6 286 443	1,0	6 286 443
2	Автомат для производства котлет (аппарат котлетный для производства гамбургеров) ИПКС-123Гм (Н)	БП-001724	404 568	1,0	404 568
3	Аппарат высокого давления HD 10/25-4 S *EU-I (зав. №017467)	БП-001736	110 669	1,0	110 669
4	Аппарат высокого давления HD 10/25-4 S *EU-I (зав. №017469)	БП-001737	110 669	1,0	110 669
5	Аппарат упаковочный вакуумный INDOKOR IVP-IVP-500/Т	БП-001920	99 234	1,0	99 234
6	Аппарат упаковочный вакуумный INDOKOR IVP-IVP-500/Т	БП-001921	99 234	1,0	99 234
7	Аппарат шоковой заморозки АБАТ ШОК-10-1/1	БП-001738	205 816	1,0	205 816
8	Блинная линия (зав. №0010)	БП-001739	3 064 488	1,0	3 064 488
9	Ванна моечная сварная одинарная 1200х600х835 труба со сливным краном на колесах S	БП-001945	56 417	1,0	56 417

Таблица 5.13. Расчет рыночной стоимости финансовых вложений

№ п/п	Наименование дебитора	Основание	Балансовая стоимость, руб.	Начисление процентных платежей, руб.	Итого задолженность, принимаемая к расчету, руб.	Период погашения	Оборачиваемость задолженности, дней	Ставка дисконтирования	Рыночная стоимость финансовых вложений, руб.
1	ООО «Хххххх»	№ 18/12-01	10 000 000	5 479,00	10 005 479	31.12.2021	365	7,54%	9 303 960
2	ООО "ХХХХХХХ"	№ 16/08-01-19	10 000 000	84 932,00	10 084 932	31.12.2021	365	7,54%	9 377 843
3	ООО Трейд	№ 17/06-01-2019	10 000 000	84 932,00	10 084 932	31.12.2021	365	7,54%	9 377 843
4	ООО "ХХХХХХХ"	№ 29/07-01-19	10 000 000	84 932,00	10 084 932	31.12.2021	365	7,54%	9 377 843
<b>Итого:</b>			<b>40 000 000</b>	<b>260 275</b>	<b>40 260 275</b>				<b>37 437 488</b>

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

### 5.9.3.12. Определение рыночной стоимости краткосрочных заемных средств

По строке «Краткосрочные заемные средства» ООО «КОМПАНИЯ № 1» отражены пассивы на общую сумму 14 тыс. руб. (0,01% в структуре пассивов компании).

Данная статья не подлежит переоценке, так как величина данного пассива ниже уровня существенности, таким образом, рыночная стоимость краткосрочных заемных средств принимается равной балансовой и составляет 14 тыс. руб.

### 5.9.3.13. Определение рыночной стоимости кредиторской задолженности

По строке «Кредиторская задолженность» ООО «КОМПАНИЯ № 1» отражены пассивы на общую сумму 15 516 тыс. руб. (7,54% в структуре пассивов компании).

Данная статья не подлежит переоценке, так как по данным Заказчика все задолженности компании являются текущими и будут закрыты в течение одного месяца, таким образом, рыночная стоимость кредиторской задолженности принимается равной балансовой и составляет 15 516 тыс. руб.

### 5.9.3.14. Определение рыночной стоимости оценочных обязательств

По строке «Оценочные обязательства» ООО «КОМПАНИЯ № 1» отражены пассивы на общую сумму -1 848 тыс. руб. (-0,90% в структуре пассивов компании).

Данная статья не подлежит переоценке, так как величина данного пассива ниже уровня существенности, таким образом, рыночная стоимость оценочных обязательств принимается равной балансовой и составляет -1 848 тыс. руб.

### 5.9.3.15. Расчет рыночной стоимости 100% долей методом чистых активов

Расчет рыночной стоимости 100% участия в уставном капитале ООО «КОМПАНИЯ № 1» представлен в таблице ниже.

**Таблица 5.20. Расчет рыночной стоимости чистых активов ООО «КОМПАНИЯ № 1»**

Наименование показателя	Балансовая стоимость на 30.09.2020, тыс. руб.	Доля в валюте баланса	Корректировка, тыс. руб.	Рыночная стоимость, тыс. руб.
<b>АКТИВЫ</b>				
Нематериальные активы	4 245	2,04%	-	4 245
Результаты исследований и разработок	-	0,00%	-	-
Нематериальные поисковые активы	-	0,00%	-	-
Материальные поисковые активы	-	0,00%	-	-
Основные средства	28 146	13,51%	73 725	101 871
в том числе: дополнительные выявленные улучшения	-	-	-	2 785
в том числе: вложение во внеоборотные активы	-	-	-	11 586
Доходные вложения в материальные ценности	66 483	31,91%	13 995	80 478
Финансовые вложения	51	0,02%	-	51
Отложенные налоговые активы	-	0,00%	-	-
Прочие внеоборотные активы	43	0,02%	-	43
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>98 968</b>	<b>47,50%</b>	<b>87 720</b>	<b>186 688</b>
Запасы	7 489	3,59%	-	7 489
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	-	0,00%	-	-
Дебиторская задолженность	96 645	46,39%	-	96 645
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	6 903	3,31%	986	7 889
Денежные средства и денежные эквиваленты	(1 678)	-0,81%	-	(1 678)
Прочие оборотные активы	13	0,01%	-	13
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>109 372</b>	<b>52,50%</b>	<b>986</b>	<b>110 358</b>

## 5.10. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

### 5.10.1. Общие положения

Способность генерировать доход, как правило, считается наиболее важным фактором при проведении оценки активов и/или бизнеса предприятия. Способность генерировать доход представляет собой наличие "свободного денежного потока", который может быть распределен между инвесторами после вычета суммы денежных средств, которые необходимо реинвестировать в предприятие для продолжения его деятельности и дальнейшего роста. Таким образом, свободный денежный поток представляет собой сумму, которая может быть распределена между собственниками без ущерба для хозяйственной деятельности предприятия или его развития.

При проведении оценки с помощью доходного подхода Исполнитель использовал метод дисконтированных денежных потоков (Discounted Cash Flow Method, DCF Method).

Предположения, заложенные Исполнителем в модель DCF, основывались на фактических данных за прошлые периоды, прогнозах, представленных Заказчиком, и анализе Исполнителя в отношении общих рыночных тенденций. Прогнозы будущих денежных потоков были составлены исходя из следующих основных источников информации:

- фактические производственно-экономические данные Компании за 2018—2020 гг.;
- расшифровки затрат и доходов за 2018—2020 гг.;
- бухгалтерская и управленческая отчетность Компании за 2018—2020 гг.;
- фактические данные по капитальным вложениям за 2018—2020 гг.

В настоящей оценке учитывается, что оцениваемая компания является по-существу бизнесообразующей единицей для группы компаний, ведущей деятельность под брендом GrowFood, что позволяет ей консолидировать денежные потоки.

Более подробный перечень использованной информации представлен в соответствующем разделе Отчета.

В процессе анализа исходной информации Исполнитель проверял и ставил под сомнение основные ключевые предположения, предоставленные Заказчиком. Если аналитические заключения Исполнителя отличались от прогнозов Заказчика, то вносились соответствующие корректировки.

### 5.10.2. Этапы метода дисконтированных денежных потоков

При построении прогноза денежного потока необходимо выполнить следующие основные шаги:

- определить длительность прогнозного периода;
- определить вид денежного потока;
- сформировать допущения относительно основных макроэкономических показателей на период прогнозирования;
- построить прогноз объемов продаж и цен реализации;
- построить прогноз затрат;
- построить прогноз капитальных вложений и амортизационных отчислений;
- построить прогноз изменений оборотного капитала;
- рассчитать прогнозные денежные потоки;
- рассчитать ставку дисконтирования;
- рассчитать терминальную стоимость;
- рассчитать текущую стоимость денежных потоков;
- внести заключительные поправки, вычесть стоимость прочих активов (кроме лицензии).

**Таблица 5.22. Прогноз объемов выручки**

Показатель	Ед. изм	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Прогнозная динамика выручки</b>						
Доставка готовой еды	%	14,1%	14,1%	10,7%	7,4%	4,0%
<b>Используемый прогнозный рост выручки</b>	<b>%</b>	<b>14,1%</b>	<b>14,1%</b>	<b>10,7%</b>	<b>7,4%</b>	<b>4,0%</b>
<b>Выручка от реализации</b>						
Доставка готовой еды	тыс. руб.	2 203 915	2 514 320	2 783 926	2 988 862	3 108 416
<b>Итого выручка от реализации</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>2 203 915</b>	<b>2 514 320</b>	<b>2 783 926</b>	<b>2 988 862</b>	<b>3 108 416</b>

*Источник: прогноз Исполнителя, данные Заказчика*

Таблица 5.23. Прогноз себестоимости

Показатель	ед. изм.	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Затраты на оказание услуг</b>						
Производство продукции	тыс. руб.	1 600	1 800	1 872	1 947	2 025
Доставка до клиентов	тыс. руб.	160 000	180 000	187 200	194 688	202 476
Списание продукции и прочее	тыс. руб.	4 419	4 596	4 780	4 971	5 170
<b>Итого затраты на оказание услуг</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>1 258 844</b>	<b>1 356 086</b>	<b>1 409 597</b>	<b>1 465 226</b>	<b>1 523 057</b>
<b>Доля затрат на оказание услуг в выручке</b>						
Производство продукции	%	43%	42%	42%	42%	42%
Доставка до клиентов	%	11%	11%	11%	11%	11%
Списание продукции и прочее	%	6%	6%	6%	6%	6%
<b>Коммерческие расходы</b>						
Маркетинг и реклама	тыс. руб.	234 363	267 371	296 041	317 834	330 547
Колл-центр и продажи	тыс. руб.	66 942	76 371	84 560	90 785	94 416
Банковское обслуживание	тыс. руб.	33 415	38 122	42 209	45 316	47 129
Прочее	тыс. руб.	8 746	9 977	11 047	11 861	12 335
<b>Итого коммерческие расходы</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>343 467</b>	<b>391 841</b>	<b>433 857</b>	<b>465 795</b>	<b>484 427</b>
<b>Доля в выручке коммерческих расходов</b>						
Маркетинг и реклама	%	11%	11%	11%	11%	11%
Колл-центр и продажи	%	3%	3%	3%	3%	3%
Банковское обслуживание	%	2%	2%	2%	2%	2%
Прочее	%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%
<b>Управленческие расходы</b>						
Бэк-офис	тыс. руб.	207 812	237 081	262 503	281 827	293 100
Бонусы менеджменту	тыс. руб.	80 096	91 377	101 175	108 623	112 968
Прочее	тыс. руб.	107 164	122 257	135 366	145 331	151 145
<b>Итого управленческие расходы</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>395 073</b>	<b>450 715</b>	<b>499 045</b>	<b>535 781</b>	<b>557 213</b>
<b>Доля в выручке управленческих расходов</b>						
Бэк-офис	%	9%	9%	9%	9%	9%
Бонусы менеджменту	%	4%	4%	4%	4%	4%
Прочее	%	5%	5%	5%	5%	5%
<b>Сальдо операционных и внеоперационных доходов и расходов</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>(3 473)</b>	<b>(3 128)</b>	<b>(2 784)</b>	<b>(2 439)</b>	<b>(2 095)</b>

Источник: расчет Исполнителя

### Расчет средневзвешенной стоимости капитала

Средневзвешенная стоимость капитала рассчитывалась с учетом стоимости собственного капитала, стоимости заемного капитала, налогового щита и их соответствующих весов. Расчет средневзвешенной стоимости капитала приведен в Приложении к настоящему Отчету.

Полученная ставка дисконтирования представляет собой требуемую ставку доходности для денежного потока, номинированного в долларах США. В данном случае в расчетах используются номинальные денежные потоки, выраженные в рублях, в связи с чем возникает необходимость скорректировать полученную величину ставки дисконтирования. Для этих целей используется соотношение между доходностями российских государственных долгосрочных обязательств, номинированных в рублях и долларах США, поскольку данные инструменты обладают одинаковой степенью риска (один эмитент) и отражают доходность в разных валютах. Пересчет производится по следующей формуле:

$$R_{RUR} = (1 + R_{USD}) \times \frac{1 + r_{RUR}}{1 + r_{USD}} - 1,$$

где:

$R_{RUR}$  — ставка дисконтирования, номинированная в рублях;

$R_{USD}$  — ставка дисконтирования, номинированная в долларах США;

$r_{RUR}$  — доходность по рублевым государственным облигациям России (ОФЗ 26228-ПД, 5,9%<sup>63</sup>);

$r_{USD}$  — доходность по еврооблигациям России, номинированным в долларах США.

Полученное таким образом значение WACC представляет собой номинальную требуемую ставку доходности для денежных потоков на инвестированный капитал компании, выраженных в рублях.

Расчет WACC в каждом прогнозном периоде приведен в приложении к настоящему Отчету.

### 5.10.12. Расчет терминальной стоимости

Расчет терминальной стоимости компании при ее оценке в качестве действующего бизнеса исходит из предположения, что срок деятельности действующего бизнеса бесконечен. Результаты деятельности компании в терминальный период характеризуются стабильной степенью роста выручки и стабильной нормой рентабельности.

Расчет терминальной стоимости Компании был произведен по модели Гордона (Gordon Growth Model). Суть модели заключается в том, что стоимость предприятия на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Модель Гордона выглядит следующим образом:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{R - g},$$

где:

TV — стоимость предприятия в терминальный период;

$CF_{n+1}$  — денежный поток в первый год терминального периода;

R — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде.

<sup>63</sup> bonds.finam.ru

финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, выбранных в рамках применения доходного подхода".

Стоимость долга и величина денежных средств и краткосрочных финансовых вложений взята на основании данных консолидированной финансовой отчетности группы компаний, предоставленной Заказчиком, по состоянию на дату оценки.

Расчет рыночной стоимости инвестированного капитала в рамках доходного подхода представлен в таблицах ниже.

**Таблица 5.26. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода**

<b>Показатель</b>	<b>Величина, тыс. руб.</b>
<b>Рыночная стоимость инвестированного капитала</b>	<b>1 398 571</b>
Стоимость долга	15 429
Предварительная стоимость акционерного капитала	1 383 142
Денежные средства и краткосрочные фин. вложения	140 036
Неоперационные активы	-
<b>Рыночная стоимость акционерного капитала</b>	<b>1 523 178</b>
Скидка за неконтрольный характер	0,0%
Скидка за недостаточную ликвидность	0,0%
Оцениваемый пакет	100,0%
<b>Рыночная стоимость долей участия в Компании</b>	<b>1 523 178</b>

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, рыночная стоимость 100% долей участия в ООО «КОМПАНИЯ № 1», рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки составляет (округленно):

**1 523 178 000 (Один миллиард пятьсот двадцать три миллиона сто семьдесят восемь тысяч) руб.**

### Поправка на неконтрольный характер

Поскольку Объектом оценки является 100% долей ООО «КОМПАНИЯ № 1», а определенная в рамках затратного подхода стоимость отражает стоимость контрольной доли, премия за контроль к полученным результатам не применяется.

### Поправка на недостаточную ликвидность

Расчет поправки на недостаточную ликвидность приведен в подразделе 6.8 «Определение скидки на недостаточную ликвидность». Скидка не применялась.

**Таблица 6.1. Расчет рыночной стоимости 100% долей ООО «КОМПАНИЯ № 1»**

Наименование	Значение
<b>Стоимость 100% долей ООО "КОМПАНИЯ № 1" тыс. руб.</b>	<b>1 523 178</b>
Оцениваемый пакет	100,00%
<b>Стоимость 100,00% долей ООО "КОМПАНИЯ № 1" тыс. руб.</b>	<b>1 523 178</b>
Скидка за неконтрольный характер	0,00%
Скидка на недостаточную ликвидность	0,00%
<b>Стоимость 100,00% долей ООО "КОМПАНИЯ № 1" с учетом округления, тыс. руб.</b>	<b>1 523 178</b>

*Источник: расчеты ООО «Апхилл»*

Таким образом, итоговая рыночная стоимость 100% долей ООО «КОМПАНИЯ № 1» составляет:

**1 523 178 000 (Один миллиард пятьсот двадцать три миллиона сто семьдесят восемь тысяч) руб.**

## РАЗДЕЛ 7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденных приказами №297, №298, №299 соответственно, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «20» мая 2015 г.; ФСО № 7, утвержденный приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «25» сентября 2014 г.; ФСО № 8, утвержденный приказом №326 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «01» июня 2015 г.; ФСО № 10, утвержденный приказом №328 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «01» июня 2015 г.; Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным СРО «СФСО»;
- квалификация Оценщиков, участвующих в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков СРО «СФСО».

## РАЗДЕЛ 8. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета нами были использованы нижеследующие материалы.

### Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия Бухгалтерских балансов на 30.09.20XX г.;
- копия Отчета о финансовых результатах за январь - сентябрь 2020 г.;
- копия Свидетельства на товарный знак (знак обслуживания) №XXXXXXX от 08.11.2016 г.;
- копия Свидетельства на товарный знак (знак обслуживания) №XXXXXXX от 08.11.2016 г.;
- копия Свидетельства на товарный знак (знак обслуживания) №XXXXXXX от 08.11.2016 г.;
- копия Свидетельства на товарный знак (знак обслуживания) №XXXXXXX от 08.11.2016 г.;
- копия Договора купли-продажи доли в уставном капитале общества от 18.09.2018 г.;
- копия Устава ООО «КОМПАНИЯ № 1»;
- копия Договора об учреждении ООО «КОМПАНИЯ № 1»;
- копия Свидетельства о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения;
- копия Решения единственного участника ООО «КОМПАНИЯ № 1» о распределении доли от 14.06.2018 г.;
- копия Свидетельства №78АБ XXXXXXXXXX о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения от 05.12.2018 г.;
- копия Устава ООО «ДОЧКА № 2»;
- копия Договора купли-продажи доли в уставном капитале ООО «ДОЧКА № 1» от 17.01.2019 г.;
- копия Свидетельства о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения от 23.07.2018 г.;
- копии презентаций, содержащих сведений о планах развития, управленческой отчетности за ретроспективный период, планах капитальных вложений и производства новой продукции;
- копия Устава ООО «ДОЧКА № 1».

### Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от «29» июля 1998 г. №135-ФЗ.

### Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. №326;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. №328;
- Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО».

**Научная литература:**

- Damodaran, Aswath. Investment Valuation. Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset, 2nd Edition, 2002.
- Fernandez, Pablo. Valuation Methods and Shareholder Value Creation, 2002.
- Mard, Michael J.; Hitchner, James R.; Hyden, Steven D.; Zyla, Mark L. Valuation for Financial Reporting: Intangible Assets, Goodwill, and Impairment Analysis, SFAS 141 & 142, 2002.
- Pratt, Shannon P.; Reilly, Robert F.; Schweihs, Robert P. Valuing a Business. The Analysis and Appraisal of Closely Held Companies, 4th Edition, 2000.
- Reilly, Robert F.; Schweihs, Robert P. Valuing Intangible Assets, 1998.
- Smith, Gordon V.; Parr, Russell L. Valuation of Intellectual Property and Intangible Assets, 3rd Edition, 2000.
- Брейли Р., Майерс С. Принципы корпоративных финансов, 2004.
- Бригхем Ю., Гапенски Л. Финансовый менеджмент. Полный курс. В 2-х т, 1997.
- Коупленд Т., Коллер Т., Муррин Д. Стоимость компаний: оценка и управление, третье издание, 2005.
- Фишмен Дж., Пратт Ш., Гриффит К., Уилсон К. Руководство по оценке стоимости бизнеса, 2000
- Федотова М. А., Рослов В. Ю., Щербакова О. Н., Мышанов А. И. «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», г. Москва, 2008 г.;
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп.», г. Москва, 2008 г.;
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциации Российских банков (АРБ) по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011 г.);
- Гриненко С. В. «Экономика недвижимости. Конспект лекций», Таганрог, 2004 г.;
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка бизнеса», г. Москва, 2009 г.;
- Грибовский С. В. «Оценка стоимости недвижимости», г. Москва, 2009 г.;

**Информационно-аналитические материалы:**

- [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru);
- [www.cbonds.ru](http://www.cbonds.ru);
- [www.damodaran.com](http://www.damodaran.com);
- [www.economagic.ru](http://www.economagic.ru);
- [www.bloomberg.com](http://www.bloomberg.com);
- [www.finance.yahoo.com](http://www.finance.yahoo.com);
- [www.cbonds.ru](http://www.cbonds.ru);
- [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru);
- [www.irr.ru](http://www.irr.ru);
- [www.avito.ru](http://www.avito.ru);
- [www.docs.cntd.ru](http://www.docs.cntd.ru);
- [www.cian.ru](http://www.cian.ru).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ № АБ-XXX-XX ОТ 01.03.2021 Г.

## **ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ**

## Доверенность № П1-21

г. Москва

11.01.2021 г.

Настоящей доверенностью **Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл»** (далее - Общество), в лице Генерального директора Сёмина Алексея Александровича, действующего на основании Устава, уполномочивает **Калуженина Юрия Юрьевича**, имеющего паспорт серии 1808, номер 175986, выдан отделом УФМС России по Волгоградской обл. в г. Волжском, дата выдачи 11.07.2008, код подразделения 340-011, зарегистрирован по адресу Московская область, Ступинский район, с. Верзилово, мкр. Новое Ступино, ул. Парковая, д. 35:

1. Подписывать, заключать, изменять контракты, договоры на проведение оценки объектов оценки, задания на проведение оценки, дополнительные соглашения к договорам на проведение оценки, консультационно-аналитические записки по описанию объектов оценки, акты приема-передачи, акты сдачи-приёмки оказанных услуг по договорам на проведение оценки, счета-фактуры, счета на оплату или приходные кассовые ордера по договорам на проведение оценки, соглашения о расторжении договоров, принимать все обязательства в связи с подписанием или исполнением любого контракта в рамках оценочной деятельности ООО «Апхилл».
2. Подписывать от имени ООО «Апхилл» отчёты об оценке, краткие экспертные заключения об оценке, информационные письма, коммерческие предложения, ответы на запросы.
3. Заверять копии любых финансовых, хозяйственных и учредительных документов Общества.
4. Передавать и получать от имени Общества имущество, продукцию, изделия или материальные ценности, изготовленные для Общества или от его имени. Подписывать акты приема-передачи, счета-фактуры, товарные накладные и другие документы, связанные с данным поручением.
5. Передавать и получать от имени Общества ответы, заявления, выписки, справки, акты сверки, отчёты об оценке, экспертные заключения СРОО и другие документы, подготовленные от и для Общества. Подписывать акты приема-передачи, справки, заявления и другие документы, связанные с данным поручением.

Настоящая доверенность выдана без права передоверия и действительна **до 31.12.2023 г.** включительно.

Изложенное и образец подписи доверенного лица \_\_\_\_\_ удостоверяю.

**Генеральный директор  
ООО «Апхилл»**



**Сёмин Алексей Александрович**



www.fsosro.ru  
109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru  
+7 (495) 107-93-70

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

**Вусов Александр Владимирович**

паспорт: серия 4508 № 765200, выдан 11.09.2006 г.  
ОВД РАЙОНА МАРЬИНСКИЙ ПАРК ГОРОДА МОСКВЫ  
Код подразделения 772-083

включен в реестр СРО «СФСО»:  
19.10.2016, регистрационный № 70

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «16» марта 2020 г.



М.А. Скатов

000047



**Выписка  
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Общество с ограниченной ответственностью "Апхилл"

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

о том, что

Вусов Александр Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,  
включен(а) в реестр оценщиков 19.10.2016 г. за регистрационным № 70

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 006320-2 от 26.03.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», № 006319-1 от 26.03.2018 по  
направлению «Оценка недвижимости», № 010037-3 от 12.04.2018 по направлению «Оценка бизнеса»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления  
оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов  
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «14» января 2021г.

Дата составления выписки «14» января 2021г.

Президент  
Саморегулируемой организации «Союз  
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А.Скатов



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 010037-3

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

**Вусову Александру Владимировичу**

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

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор



**А.С. Бункин**

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 12 » апреля 20 21 г.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006320-2

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан **Вусову Александру Владимировичу**

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 26 » марта 20 21 г.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006319-1

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Вусову Александру Владимировичу

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 26 » марта 20 21 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Вусову Александру Владимировичу (фамилия, имя, отчество) в том, что он(а) с 01 октября 2012 г. по 16 октября 2012 г. повшал(а) свою квалификацию в (на) Московской государственной университете технологий и управления им. К.Г. Разумовского (наименование образовательного учреждения (образовательного, дополнительного профессионального образования)) по программе "Специальная деятельность" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

в объеме 104 часов (количество часов)  
За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>1. Бюджетная дисциплина</u>	<u>42</u>	
<u>2. Дисциплина по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый комплексный экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет (наименование темы)

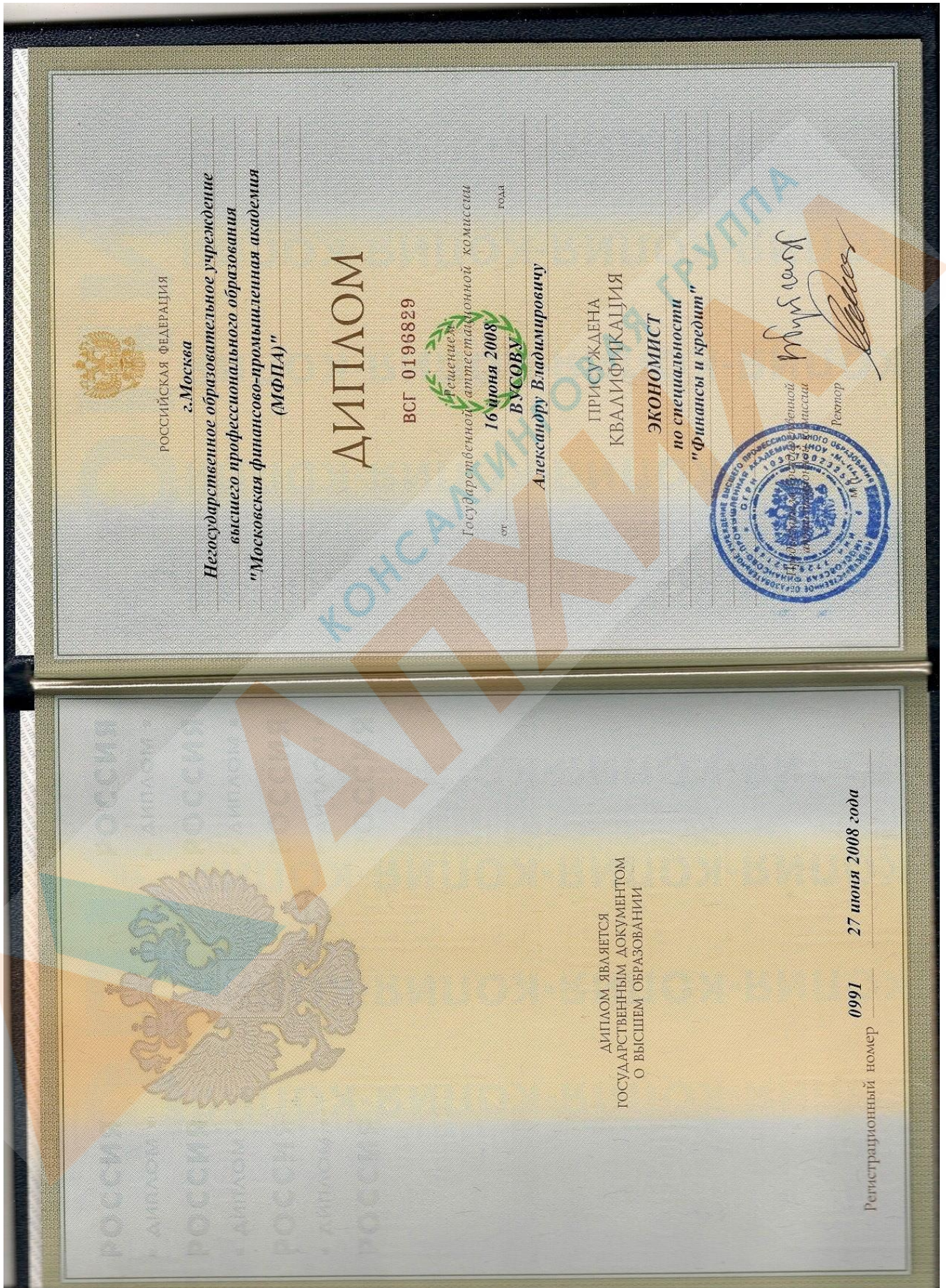


М.П. \_\_\_\_\_  
 Ректор (директор) [Signature]  
 Секретарь [Signature]

Город Москва (по) 2012 Генпл. МВФ, Москва, 2012.

Регистрационный номер 5558

	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Фамилия, имя, отчество <b>Вусов Александр Владимирович</b>	
Дата рождения <b>15 января 1986 года</b>	г. Москва
Предыдущий документ об образовании аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2003 году	Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)»
Вступительные испытания <b>прошел</b> Поступил(а) в 2003 году в Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права (ММИЭИФП) (очная форма) Завершил(а) обучение в 2008 году в Московской финансово-промышленной академии (МФПА) (очная форма)	ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ
Нормативный период обучения по очной форме <b>5 лет</b>	№ <b>ВСГ 0196829</b>
Направление/специальность <b>Финансы и кредит</b>	<b>0991</b>
Специализация <b>Оценка собственности</b>	(регистрационный номер)
Курсовые работы: Создание предпринимательской фирмы, отлично Оценка стоимости коммерческого банка методом сделок, отлично	<b>27 июня 2008</b> года (дата выдачи)
	Решением Государственной аттестационной комиссии от <b>16 июня 2008</b> года
Практика:	от _____ года присуждена
Производственная практика, 4 недели, зачтено Преддипломная практика, 8 недель, зачтено	<b>Квалификация</b> <b>ЭКОНОМИСТ</b>
Итоговые государственные экзамены:	
Междисциплинарный экзамен по специальности, отлично	
Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему "Оценка рыночной стоимости недвижимости на примере офисного здания", 12 недель, отлично	Ректор 
Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.	Декан  Секретарь 
Продолжение см. на обороте	
	
Документ содержит количество листов:	Лист №1





Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»  
(ООО «Абсолют Страхование»)

ул. Ленинская слобода, д. 26  
115280, г. Москва

+7 495 025-77-77  
info@absolutins.ru  
www.absolutins.ru

ИНН 7728178835

**ПОЛИС № 024-073-005902/20 от 22.09.2020 г.**  
**страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 024-073-005902/20 от 22.09.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование"(073), в редакции действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>Вусов Александр Владимирович</b> паспорт серии 45 08 765200, выдан ОВД района Марьинский парк города Москвы, 11.09.2006, код подразделения 772-083, дата рождения 15.01.1986 г.
<b>АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:</b>	г. Москва, ул. Марьинский парк, д. 17, корп. 2, кв. 89
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.</b>
<b>ФРАНШИЗА:</b>	Не установлена
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	<b>8 000 (Восемь тысяч) рублей 00 копеек.</b> Единовременно, безналичным платежом
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	Последствия неоплаты Страхователем страховой премии в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии при единовременной оплате в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	<b>с «03» октября 2020 г. по «02» октября 2021 г.</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.
<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:</b>	Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.  Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.
<b>Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:</b>	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" (073), в редакции действующей на дату заключения Договора. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 22.09.2020 г.

Страховщик:  
**ООО «Абсолют Страхование»**  
Руководитель дирекции

  
Гришин Д.Н.  
м.п.  
Действующий на основании  
Доверенности №358/19 от 28.04.2019 г.

Страхователь:  
**Вусов Александр Владимирович**

  
Вусов А.В.

ПОЛИС № 024-073-005899/20 от 22.09.2020 г.

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц №024-073-005899/20 от 22.09.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование"(073), в редакции действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovoye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью "АПХИЛЛ" (ИНН/КПП: 7708706445/770801001)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	РФ, 107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	21 500 (Двадцать одна тысяча пятьсот) рублей 00 копеек. Единовременно, безналичным платежом
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Последствия неоплаты Страхователем страховой премии в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии при единовременной оплате в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» октября 2020 г. по «02» октября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" (073), в редакции действующей на дату заключения Договора. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 22.09.2020 г.

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Руководитель дирекции

М.п.  
Действующий на основании  
Доверенности №358/19 от 28.04.2019 г.

Страхователь:  
ООО "АПХИЛЛ"  
Генеральный директор

М.п.  
Действующий на основании Устава



ПРИЛОЖЕНИЕ 2 К ОТЧЕТУ № АБ-XXX-XX ОТ 01.03.2021 Г.

## **ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 К ОТЧЕТУ № АБ-ХХХ-ХХ ОТ 01.03.2021 Г.

## **КОПИИ СТРАНИЦ ИЗ СПРАВОЧНИКОВ И ИНТЕРНЕТА**

[https://cbr.ru/Collection/Collection/File/31962/Bbs2101\\_r.pdf](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/31962/Bbs2101_r.pdf)

**Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями  
нефинансовым организациям в рублях**

Таблица 4.3.6

(% годовых)

1	Всего								в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства							
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
<b>2020 год</b>																
январь	6,56	7,85	8,78	8,72	7,47	8,90	7,77	8,43	12,10	10,90	10,52	9,85	10,43	10,06	8,79	9,55
февраль	6,51	8,02	8,29	8,07	7,47	8,53	7,38	8,03	8,63	10,63	10,58	9,22	9,85	10,04	9,06	9,60
март	6,60	8,69	8,88	8,05	7,84	8,53	7,78	8,20	7,11	10,60	10,37	8,79	9,38	9,83	8,62	9,23
апрель	6,63	8,92	9,00	8,55	7,71	9,12	8,81	9,01	10,13	10,61	10,31	9,25	9,87	10,56	9,29	9,92
май	6,27	8,13	8,57	7,85	7,28	8,62	7,83	8,26	11,07	10,31	9,78	9,40	9,74	10,20	8,59	9,43
июнь	5,72	7,65	8,95	7,01	6,89	7,06	7,26	7,13	6,45	10,20	10,21	8,75	9,34	6,26	7,83	7,04
июль	5,12	7,34	7,91	4,86	6,27	7,76	7,08	7,42	10,41	9,55	9,77	4,51	7,43	8,37	7,59	8,01
август	4,94	6,97	7,94	4,22	6,02	6,86	7,17	6,97	9,80	9,41	9,58	3,96	6,73	8,48	7,45	8,02
сентябрь	4,97	7,40	7,96	4,67	6,15	6,70	7,04	6,81	5,61	9,25	9,31	4,51	6,95	8,47	7,71	8,11
октябрь	4,77	7,20	7,80	5,81	6,02	7,15	6,89	7,04	8,70	9,15	9,23	5,65	7,92	8,43	7,88	8,17
ноябрь	4,69	7,22	7,72	6,06	5,94	7,54	5,64	6,58	8,60	9,37	8,98	6,60	8,26	8,46	7,63	8,03

4. Отдельные показатели деятельности  
финансовых организаций

Ставки

<https://www.fedstat.ru/indicator/57609>

Индексы цен производителей по товарам и товарным группам с 2017 г. (2019, 2020, Внутренний рынок)

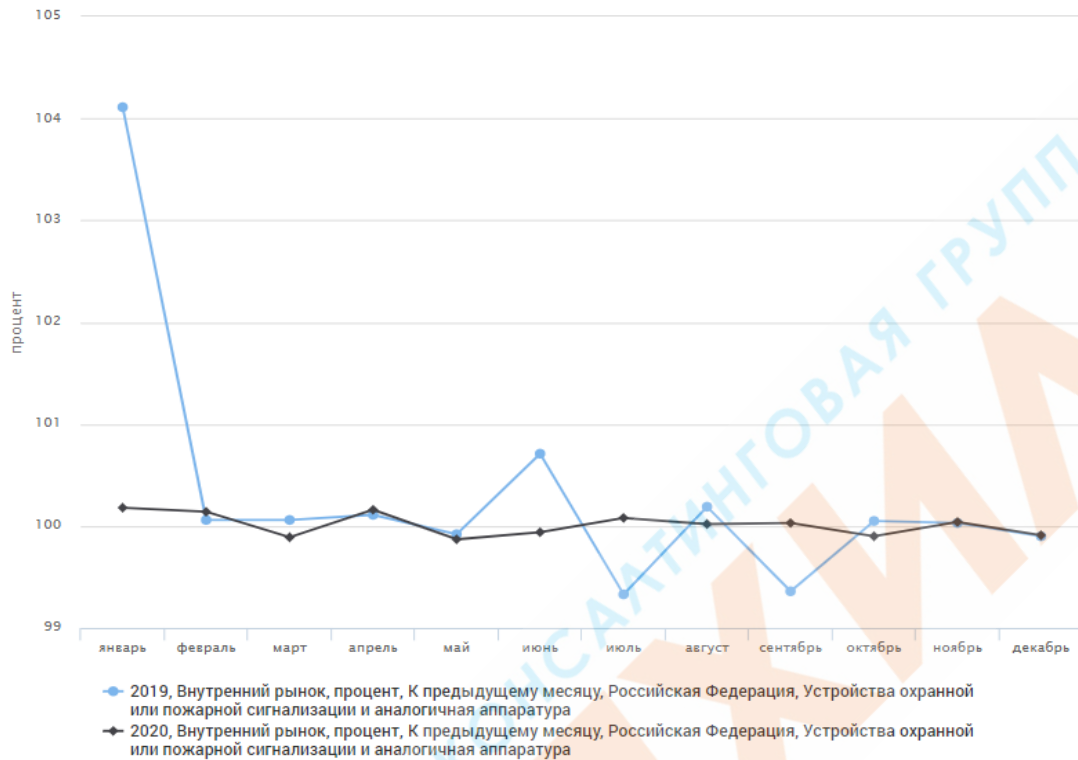


ГРАФИК ГИСТОГРАММА

Индексы цен производителей по товарам и товарным группам с 2017 г. (2019, 2020, Внутренний рынок)

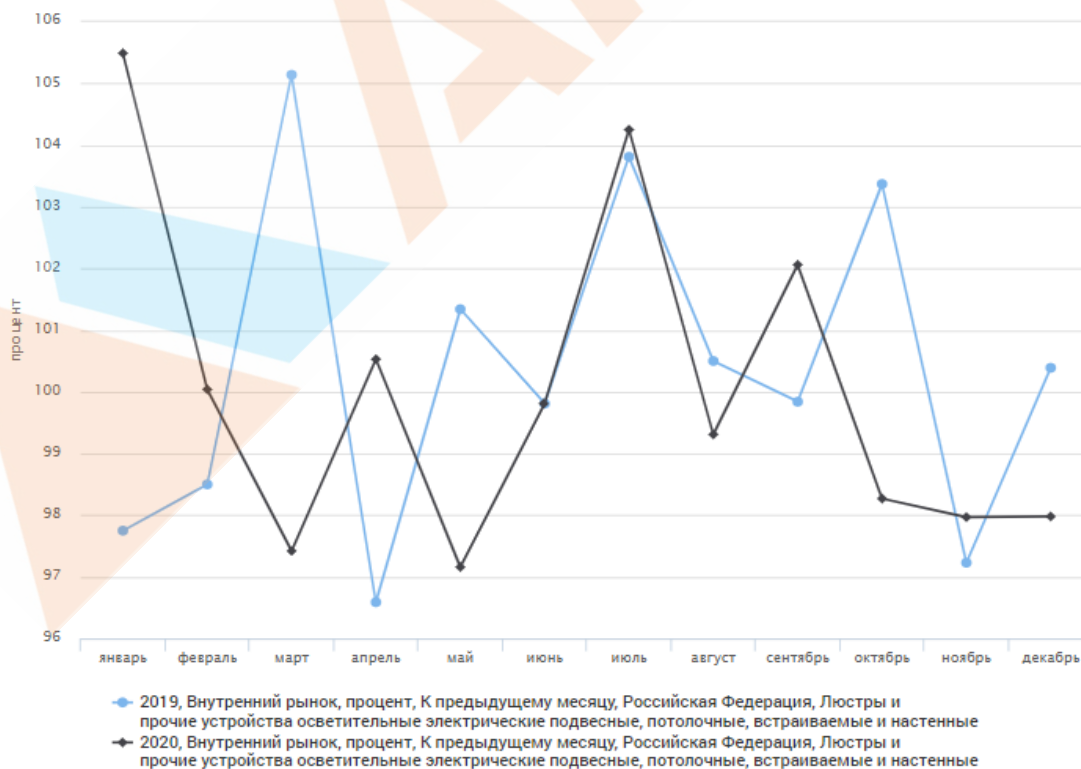
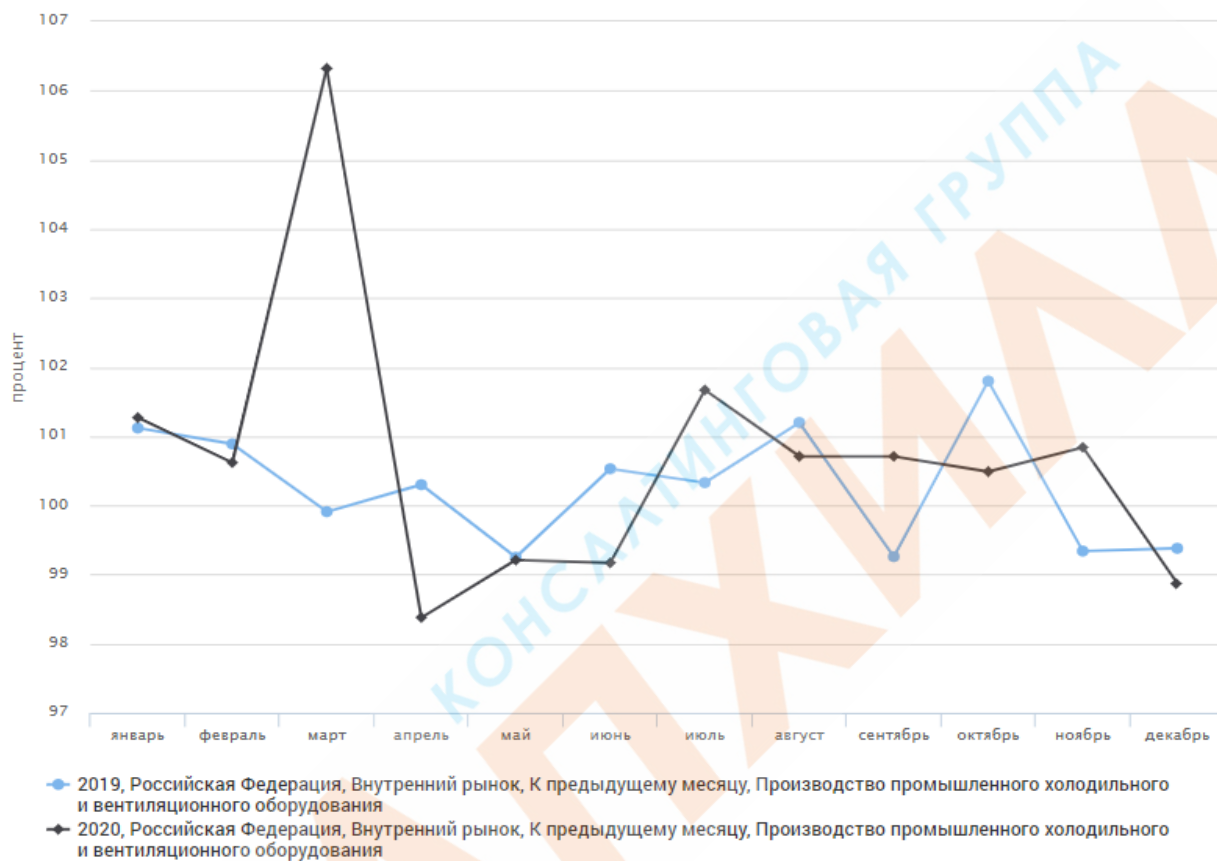


ГРАФИК    ГИСТОГРАММА

Индексы цен производителей по видам экономической деятельности с 2017 г. (2019, 2020, процент)

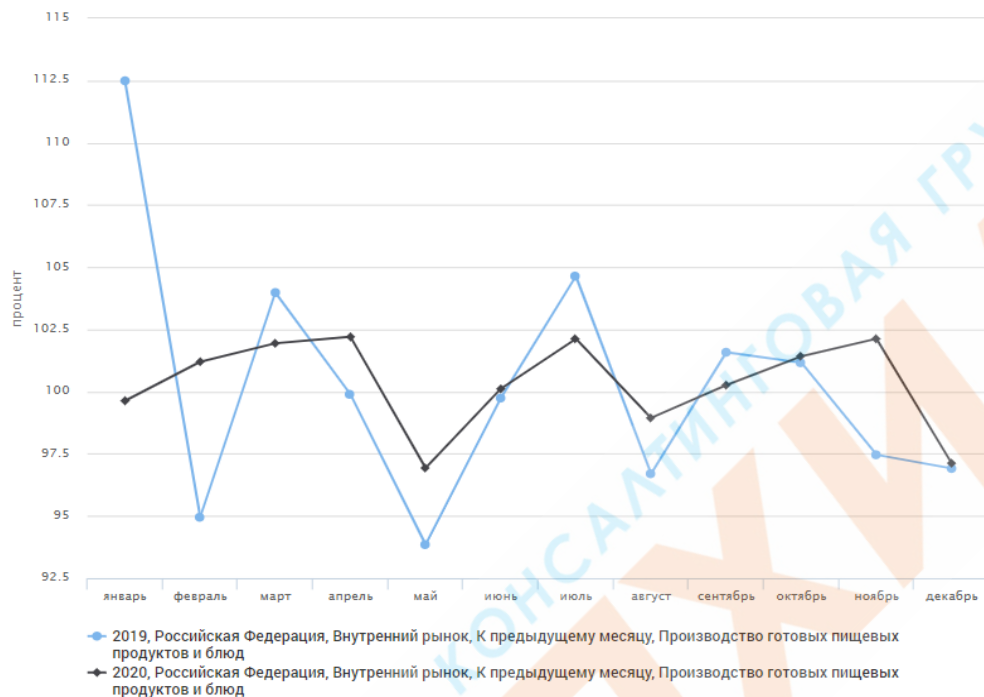


Диаграмма



ГРАФИК ГИСТОГРАММА

Индексы цен производителей по видам экономической деятельности с 2017 г. (2019, 2020, процент)



Назад

ГРАФИК ГИСТОГРАММА

Индексы цен производителей по товарам и товарным группам с 2017 г. (2019, 2020, Внутренний рынок)

