Конкурсный управляющий АО «Доронинское»

Иваницкий Василий Олегович,

действующий на основании Определения Арбитражного суда Новосибирской области от 12.07.2023 г. по делу А45-6926/2021

**ОТЧЕТ**

об определении рыночной стоимости

объектов оценки

**Доронинское подразделение**

на дату оценки

23 апреля 2024 г.

Согласно настоящему отчету, была проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки по состоянию **на 23 апреля 2024г.:**

**ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Параметр** | **Описание** |
| 1 | Объект оценки, включая права на объект оценки | Доронинское подразделение: обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, с. Доронино, в составе имущества, указанного ниже.  В собственности. |
| 2 | Цель оценки | С целью определения рыночной стоимости для реализации на торгах в процедуре Банкротства. |
| 3 | Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке | Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». |
| 4 | Вид стоимости | Рыночная стоимость |
| 5 | Дата оценки | 23.04.2024г. |
| 6 | Специальные допущения | отсутствуют |
| 7 | Иные существенные допущения | Иные существенные допущения, которые не являются специальными - отсутствуют |
| 8 | Ограничения оценки | отсутствуют |
| 9 | Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки | Отсутствуют. Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Конкурсного управляющего |
| 10 | Указание на форму составления отчета об оценке | На бумажном носителе.  В форме электронного документа. |

**НАИМЕНОВАНИЕ, НАЗНАЧЕНИЕ И КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИМУЩЕСТВА, ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Номер по порядку** | **Наименование, назначение и краткая характеристика объекта имущества входящего в состав «Молочного перерабатывающего завода»** | **Количество, шт.** |
| 1 | Земельный участок, кадастровый №;54:24:054303:66,  обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, с. Доронино, ул. Дорожная, 1 | 1 |
| 2 | Здание\_54:24:054303:68\_ 1026м2\_Новосибирская область, р-н Тогучинский, с Доронино, ул Дорожная, дом 1/1 | 1 |
| 3 | Здание коровника (не зарегистрировано, не стоит на кадастровом учете), расположенное на земельном участке 54:24:054303:66, площадь ориентировочно 2500кв.м. | 1 |
| 4 | Здание гаража (не зарегистрировано, не стоит на кадастровом учете), расположенное на земельном участке 54:24:054303:66, площадь ориентировочно 250кв.м. | 1 |
| 5 | Здание (не зарегистрировано, не стоит на кадастровом учете), расположенное на земельном участке 54:24:054303:66, площадь ориентировочно 900кв.м. | 1 |
| 6 | Здание (не зарегистрировано, не стоит на кадастровом учете), расположенное на земельном участке 54:24:054303:66, площадь ориентировочно 400кв.м. | 1 |
| 7 | Трансформатор | 1 |
| 8 | Бочка металлическая 5 куб. | 1 |
| 9 | Забор металлический, ориентировочно 600м.п. | 1 |
|  | **Итого по описи:** | **9** |

Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную фактическую и дополнительную информацию, применение подходов и методов, обоснование полученных результатов.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. (с изменениями и дополнениями), Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200: "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"; "Виды стоимости (ФСО II)"; федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)"; федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)"; федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)"; федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", ФСО № 7 «Оценка недвижимости» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО СМАО. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно (только в связи с полным текстом прилагаемого отчета), принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:**

1. Величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

2. Величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является именно рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, а не обязательной в силу закона или иного нормативного акта.

3. Результат оценки (рыночная стоимость объекта оценки) достоверен лишь в рамках тех целей и тех задач оценки, которые стоят перед Конкурсным управляющим, в рамках проведения процедуры банкротства.

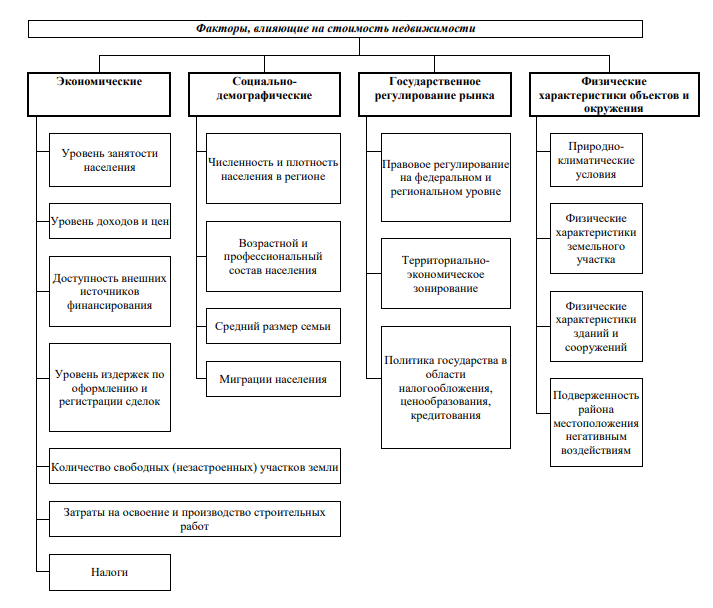
4. Рыночная стоимость является наиболее вероятной расчетной величиной, величина отклонения цены возможных сделок от рыночной стоимости зависит от множества факторов: применяемые методы оценки, точность расчетов, число и состав отобранных объектов-аналогов, а, следовательно, и от развитости рынка объекта оценки. В зависимости от влияния этих факторов, результат оценки, полученный разными оценщиками, может отличаться друг от друга в большую или меньшую сторону довольно значительно. Это должно учитываться пользователем отчета об оценке.

5. Цена реальной сделки может отличаться от рыночной стоимости, определенной в настоящем отчете, также вследствие таких субъективных факторов как: мотивы сторон, сроки и условия экспозиции объекта, условия проведения переговоров и торгов, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не известные заранее Конкурсному управляющему.

**Описание среды местонахождения, анализ рынка, описание объекта оценки**

2.1. Описание среды местонахождения Состояние экономики и основные экономические показатели России приведены в Приложении к данному Отчету.

2.2. Анализ рынка Подробный анализ рынка РФ приведен в Приложении к настоящему Отчету. Основные группы факторов, объективно влияющих на стоимость объектов недвижимости, на структуру спроса и предложения, представлены далее на схеме.



Рынок предприятий и имущественных комплексов может быть сегментирован по местоположению, по типам прав на объекты, функциональному назначению и другим параметрам.

При классификации объектов недвижимости по функциональному назначению выделяют следующие сегменты рынка:

- земельные участки;

- жилая недвижимость;

- нежилая недвижимость.

Нежилая недвижимость включает в себя доходную недвижимость, т.е. объекты, которые могут приносить доход в виде арендной платы (торговая, офисная, промышленная и складская недвижимость, а также многофункциональные объекты).

Определение сегмента рынка выявляет круг объектов, имеющих общих потенциальных покупателей и продавцов, которые, в свою очередь, посредством реализации своих интересов определяют ценообразующие факторы для конкретного сегмента. Рынок предприятий и имущественных комплексов находится в настоящее время на среднем уровне развития. С данными типами недвижимости совершается большое количество сделок.

Перечень документов, используемых конкурсным управляющим и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников:

1. Инвентаризационная опись основных средств;

2. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>);

3. Данные публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru>).

Согласно п. 10 Приложения №3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации: использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

**Определение рыночной стоимости**

Согласно п.1-2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. 2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.»

Стандартами предусмотрены три подхода к оценке (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200) п.4, п.11, п.24:

• Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

• Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

• Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Согласно п.3 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.»

При определении рыночной стоимости имущества предприятия, находящегося в Лебедевском подразделении (автобаза, склады, животноводческий комплекс, столовая, контора), конкурсный управляющий будет использовать сравнительный подход, позволяющий, с учетом разницы места нахождения, состава имущества, и прав владения имуществом, уравновесить среднюю стоимость имущественного комплекса. Что в конечном итоге приведет к получению среднерыночной стоимости, достаточной для определения начальной стоимости имущества, с целью реализации его в процедуре банкротства.

При определении рыночной стоимости недвижимого имущества предприятия, которое стоит на учете в едином реестре прав на недвижимость, находящегося в Лебедевском подразделении (автобаза, склады, животноводческий комплекс, столовая, контора), конкурсный управляющий использует кадастровую стоимость объектов, поскольку в силу правовой позиции, отраженной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 22.02.2018 N 306-ЭС17-17171, рыночная стоимость объекта недвижимости предполагается равной ее кадастровой оценке, пока экспертным путем не будет установлена иная рыночная стоимость, притом что эксперт должен отдельно обосновать наличие у объекта оценки индивидуальных особенностей, обуславливающих отступление от кадастровой стоимости.

**Оценка объектов недвижимости по кадастровой стоимости**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Номер п/п** | **Наименование, характеристики объекта недвижимости** | **Кадастровая стоимость/рыночная стоимость (руб.)** |
| 1 | Земельный участок, кадастровый №;54:24:054303:66, обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, с. Доронино, ул. Дорожная, 1 | 3143295,00 |
| 2 | Здание\_54:24:054303:68\_ 1026м2\_Новосибирская область, р-н Тогучинский, с Доронино, ул Дорожная, дом 1/1 | 8521573,00 |
| **Общая рыночная стоимость зарегистрированных объектов недвижимости** | | **11 664 868,00** |

**Оценка сравнительным подходом**

Согласно п.5-6 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке); 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами); 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени); 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений).

**ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Объект оценки (кол-во)** | **Ссылка на объект аналог** | **Цена аналогов, руб.** | **Цена объекта оценки, руб.** |
| 1 | Здание коровника (не зарегистрировано, не стоит на кадастровом учете), расположенное на земельном участке 54:24:054303:66, площадь ориентировочно 2500кв.м. | Исходя из площади, расположения и кадастровой стоимости схожего объекта недвижимости, зарегистрированного в ЕГРН и находящегося в собственности, а именно: Здание 54:24:054303:68\_ 1026м2 Новосибирская область, р-н Тогучинский, с Доронино, ул Дорожная, дом 1/1 | Стоимость определена конкурсным управляющим С коэффициентом \*2,5 от зарегистрированного объекта | 21303932,5 |
| 2 | Здание гаража (не зарегистрировано, не стоит на кадастровом учете), расположенное на земельном участке 54:24:054303:66, площадь ориентировочно 250кв.м. | Исходя из площади, расположения и кадастровой стоимости схожего объекта недвижимости, зарегистрированного в ЕГРН и находящегося в собственности, а именно: Здание 54:24:054303:68\_ 1026м2 Новосибирская область, р-н Тогучинский, с Доронино, ул Дорожная, дом 1/1 | Стоимость определена конкурсным управляющим С коэффициентом \*0,25 от зарегистрированного объекта | 2130393,25 |
| 3 | Здание (не зарегистрировано, не стоит на кадастровом учете), расположенное на земельном участке 54:24:054303:66, площадь ориентировочно 900кв.м. | Исходя из площади, расположения и кадастровой стоимости схожего объекта недвижимости, зарегистрированного в ЕГРН и находящегося в собственности, а именно: Здание 54:24:054303:68\_ 1026м2 Новосибирская область, р-н Тогучинский, с Доронино, ул Дорожная, дом 1/1 | Стоимость определена конкурсным управляющим С коэффициентом \*0,9 от зарегистрированного объекта | 7669415,7 |
| 4 | Здание (не зарегистрировано, не стоит на кадастровом учете), расположенное на земельном участке 54:24:054303:66, площадь ориентировочно 400кв.м. | Исходя из площади, расположения и кадастровой стоимости схожего объекта недвижимости, зарегистрированного в ЕГРН и находящегося в собственности, а именно: Здание 54:24:054303:68\_ 1026м2 Новосибирская область, р-н Тогучинский, с Доронино, ул Дорожная, дом 1/1 | Стоимость определена конкурсным управляющим С коэффициентом \*0,4 от зарегистрированного объекта | 3408629,2 |
| 5 | Трансформатор | <https://www.avito.ru/kemerovo/oborudovanie_dlya_biznesa/>ktpm\_machtovaya\_transformatornaya\_podstantsiya\_2270661397 | 150000,00 | 150000,00 |
| 6 | Бочка металлическая 5 куб. | <https://www.avito.ru/pskov/remont_i_stroitelstvo/>bochka\_metallicheskaya\_5m3\_3597864973  <https://www.avito.ru/tomsk/remont_i_stroitelstvo/>bochka\_tsisterna\_emkost\_5\_m3\_2038792172 | 20000,00  29990,00 | 24995,00 |
| 7 | Забор металлический, ориентировочно 600м.п. | <https://www.avito.ru/kemerovo/remont_i_>stroitelstvo/zabor\_ograda\_3459389857 (3 метра длинной) | 3200,00 | 640000,00 |
|  | **ИТОГО** | | | **35 327 365,65** |

**Общая рыночная стоимость оцениваемых объектов составляет 11 664 868,00 + 35 327 365,65 = 46 992 233,65 руб.**

**Согласование результатов и получение итоговой величины рыночной стоимости**

В связи с применением только одного из подходов, отсутствует необходимости согласования результатов полученных различными подходами.

**В результате проведенных работ, определено, рыночная стоимость всех объектов оценки: Доронинское подразделение: обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, с. Доронино, в составе имущества, указанного в настоящей оценке» составляет 46 992 233,65 руб.**

Отчет об оценке соответствует требованиям действующего законодательства и используемым стандартам оценки:

1. Все факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат Конкурсному управляющему и действительны строго исключительно в пределах ограничительных условий и допущений, оговоренных в настоящем отчете.

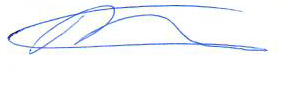
3. Конкурсный управляющий не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.

**Приложения:**

1. Определение Арбитражного суда Новосибирской области;

2. Инвентаризационная опись основных средств;

3. Обзор рынка РФ;



Конкурсный управляющий

АО «Доронинское» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Иваницкий В.О.