



ОТЧЕТ № 220/037-2016

*Об оценке рыночной стоимости
29 418 шт. обыкновенных именных
бездокументарных акций,
регистрационный номер выпуска
1-01-11719-Н, составляющих 31,37 %
уставного капитала ЗАО «Деметра»
(в 2-х томах)
Том 1*

Адрес местонахождения Общества:

г. Москва, ул. Иловайская, 3

Дата оценки:

"30" сентября 2016 г.

Дата составления Отчета:

"13" апреля 2017 г.

Заказчик:

*АО «Фонд предприятий опто-
продовольственного комплекса»*

Москва, 2017

1. Основные факты и выводы

Табл. 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	Отчет № 220/037-2016
Основание для проведения оценки	Договор № 220/037-2016 от 10.11.2016 г.
Объект оценки	29 418 шт. обыкновенных именных бездокументарных акций, регистрационный номер выпуска 1-01-11719-Н, составляющих 31,37 % уставного капитала ЗАО «Деметра»
Оцениваемые права	Право собственности
Обладатели указанных прав	ЗАО «Деметра» ОГРН 1027739405572 от 22.10.2002 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости для заключения договора купли-продажи
Задачи оценки	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	30.09.2016 г.
Дата осмотра объектов основных средств (недвижимое имущество)	24.11.2016 г.
Период проведения работ	14 (Четырнадцать) рабочих дней
Дата составления Отчета	13.04.2017 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	
Затратный подход	350 855 000
Доходный подход	Не применялся
Сравнительный подход	Не применялся
Рыночная стоимость, с учетом округлений, руб.	
29 418 шт. обыкновенных именных бездокументарных акций, регистрационный номер выпуска 1-01-11719-Н, составляющих 31,37 % уставного капитала ЗАО «Деметра»	350 855 000 (Триста пятьдесят миллионов восемьсот пятьдесят пять тысяч) руб.

Источник информации: Договор № 220/037-2016 от 10.11.2016 г., расчеты Оценщика

Таким образом:

Рыночная стоимость 29 418 шт. обыкновенных именных бездокументарных акций, регистрационный номер выпуска 1-01-11719-Н, составляющих 31,37 % уставного капитала ЗАО «Деметра», по состоянию на 30.09.2016 г. округленно составляет:

350 855 000
(Триста пятьдесят миллионов восемьсот пятьдесят пять тысяч)
руб.

ООО «АБН-Консалт»
Генеральный директор

Кудрин А. А.

Оценщик

Боев Н. А.



3. Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки

3.1 Основные сведения об Объекте оценки

Табл. 7. Общие сведения об Объекте оценки

Наименование	Значение
Объект оценки	29 418 шт. обыкновенных именных бездокументарных акций, регистрационный номер выпуска 1-01-11719-Н, составляющих 31,37 % уставного капитала ЗАО «Деметра»
Номинальная стоимость доли в уставном капитале	29 418 (Двадцать девять тысяч четыреста восемнадцать) рублей
Собственник	ЗАО «Деметра»
Оцениваемые права	Право собственности
Обременения прав	Оценка проводится без учета возможных обременений прав

Источник информации: Договор № 220/037-2016 от 10.11.2016 г.

Табл. 8. Общие сведения об оцениваемом Обществе

Наименование	Значение
Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное фирменное наименование общества	Закрытое акционерное общество «Деметра»
Сокращенное наименование Общества на русском языке	ЗАО «Деметра»
Уставный капитал, руб.	93 775 (Девяносто три тысячи семьсот семьдесят семь) рублей
Количество и вид акций	93 775 (Девяносто три тысячи семьсот семьдесят семь) штук обыкновенных именных бездокументарных акций
Номинальная стоимость одной акции	1 (один) рубль
Место нахождения юридического лица	109651, г. Москва, ул. Иловайская, 3
Адрес юридического лица	109651, г. Москва, ул. Иловайская, 3
ОГРН, дата регистрации	1027739405572 от 22.10.2002 г.
Дата образования	28.12.1998 г.
Основной вид деятельности	Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества (код ОКВЭД 70.20.2)
Руководитель	Бегляров Никита Владимирович
Адрес страницы в сети Интернет	zao-demetra.ru

Источник информации: данные Общества, <https://egrul.nalog.ru/>

3.1.1 Виды деятельности

Основная отрасль - операции с недвижимым имуществом. Основным видом деятельности Общества является сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества (ОКВЭД 70.20.2).

Другими видами деятельности Общества, согласно системе данных "Спарк", являются:

- оптовая торговля, включая торговлю через агентов, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами;
- оптовая торговля через агентов (за вознаграждение или на договорной основе);
- деятельность агентов по оптовой торговле прочими сельскохозяйственным сырьем и полуфабрикатами, не включенными в другие группировки;
- оптовая торговля фруктами, овощами и картофелем;
- оптовая торговля не переработанными овощами, фруктами и орехами;
- прочая оптовая торговля;
- розничная торговля, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами; ремонт бытовых изделий и предметов личного пользования;
- розничная торговля фруктами, овощами и картофелем;
- розничная торговля прочими пищевыми продуктами;
- деятельность ресторанов и кафе;
- деятельность баров;
- хранение и складирование прочих грузов.

Табл. 18. Договоры долгосрочной аренды земельных участков, предоставляемых ЗАО «Деметра»

№ п/п	Номер договора	Дата договора	Номер регистрации	Дата регистрации	Срок договора	Арендная плата, руб./год	Коэффициент индексации	Арендная плата с учетом коэффициента, руб./год	Арендодатель
1	№ М-04-030855	14.06.2006	77-77-14/009/2006-443	26.07.2006	17.12.2015*	64 108,8	4,32	276 950,02	Департамент земельных ресурсов г. Москвы
2	№ М-04-030347	28.03.2006	77-77-14/009/2006-440	26.07.2006	19.11.2054	95 161,5	4,32	411 097,68	Департамент земельных ресурсов г. Москвы
3	№ М-04-030387	31.03.2006	77-77-14/009/2006-445	26.07.2006	19.11.2054	519 271,2	4,32	2 243 251,58	Департамент земельных ресурсов г. Москвы

*Примечание: согласно положению Договора аренды земельного участка после истечения срока аренды Общество имеет приоритетное право на заключение нового договора аренды. В этой связи Оценщик исходит из допущения, что Договор аренды был пролонгирован.

Источник информации: Договоры долгосрочной аренды земельных участков

Ниже в таблице представлен перечень объектов капитального строительства, входящих в состав основных средств ЗАО «Деметра».

Табл. 19. Перечень недвижимого имущества (здания) Общества

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Назначение	Год постройки	Этажность	Материал стен
1	Трансформаторная подстанция	44,4	Вспомогательное	1969	1	Крупнопанельные
2	Автоточная №2	169,0	Неотапливаемое	1978	1	Кирпичные
3	Автоточная №1	156,1	Вспомогательное	1971	1	Кирпичные
4	АБК	1 042,8	Административное	1971	2	Кирпичные
5	Зарядная	340,1	Вспомогательное	1975	1	Кирпичные
6	Зарядная для электропогрузчиков	197,8	Вспомогательное	1972	1	Кирпичные
7	Картофелехранилище	22 082,7	Отапливаемый склад	1971	3	Керамзитобетонные панели
8	Инженерный корпус	286,0	Административное	1972	2	Кирпичные
9	КПП	35,3	Вспомогательное	1978	1	Кирпичные
10	Капустохранилище	3 395,9	Отапливаемый склад	1978	1	Кирпичные
11	Капустохранилище	6 846,0	Отапливаемый склад	1978	1	Крупнопанельные
12	Капустохранилище	3 462,9	Отапливаемый склад	1978	1	Крупнопанельные
13	Овощехранилище	1 156,7	Отапливаемый склад	1970	1	Кирпичные
14	Овощехранилище	12 426,9	Отапливаемый склад	1970	1	Керамзитобетонные панели
15	Тарный склад	751,0	Отапливаемый склад	1974	2	Кирпичные
16	административный корпус	181,2	Административное	1978	1	Кирпичные
17	Склад ангарочный	500,0	Неотапливаемый склад	1970	2	Кирпичные
18	Торговый отдел	161,1	Административное	1975	1	Кирпичные
19	Уборная	64,0	Вспомогательное	1978	1	Кирпичные
20	Фумигационная камера	231,9	Отапливаемый склад	1974	1	Кирпичные
21	ЦТП	150,4	Вспомогательное	1978	1	Крупноблочные
22	Котельная	469,8	Вспомогательное	н/д	1	н/д
23	Сарай	112,0	Вспомогательное	н/д	1	н/д
	Итого имущественный комплекс № 1	54 264,0	-	-	-	-
24	Капустохранилище	3 196,7	Отапливаемый склад	1974	1	Крупнопанельные
25	Проходная	58,6	Вспомогательное	н/д	1	н/д
26	Зарядная	178,4	Вспомогательное	н/д	1	н/д
27	Весовая	159,3	Вспомогательное	н/д	1	н/д
	Итого имущественный комплекс № 2	3 593,0	-	-	-	-
Итого		57 857,0	-	-	-	-

Источник информации: данные Общества



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2. Тел. 8 (499) 322-06-22

диверсификации продукции (услуг), жизненному циклу, географии, размерам, стратегии деятельности, финансовым характеристикам (рентабельности, темпам роста и пр.). Метод определяет уровень стоимости неконтрольного пакета акций.

Метод сделок (продаж)

Данный метод является частным случаем метода рынка капитала. Он основан на ценах приобретения доли участия в сходных компаниях либо цен приобретения целых аналогичных компаний.

Метод отраслевых коэффициентов

Данный метод основан на специальных формулах и ценовых показателях, используемых в отдельных отраслях производства. Формулы и ценовые показатели выводятся эмпирическим путем из данных о продажах предприятий или компаний.

Для проведения анализа компании может быть выбрано несколько оценочных коэффициентов и рассчитано несколько показателей стоимости. При сведении результатов необходимо принять во внимание относительную значимость каждого показателя, используемого при подготовке оценочного заключения о стоимости.

По мере возможности должны быть сделаны соответствующие поправки на действие таких факторов, как обладание контрольным пакетом акций или "меньшей долей", а также на уровень ликвидности, если обусловленные ими различия между компаниями не были учтены ранее.

Основным условием подхода компании-аналога является поиск и сбор данных по сопоставимым компаниям. Применение данного подхода предполагает определенную последовательность действий.

Вначале необходимо произвести поиск сопоставимых компаний, работающих в той же отрасли, что и оцениваемая. Поиск должен быть достаточно широким и охватывать все возможные источники информации для определения тех компаний, которые могут быть использованы для проведения сопоставлений.

Следующим этапом при использовании данного подхода является проведение анализа структуры капиталов оцениваемой и сопоставимых компаний, когда это возможно.

Заключительным этапом является выбор приемлемого мультипликатора, который используется для определения оценочной стоимости. Мультипликаторами, которые используются в оценке бизнеса, могут быть следующие показатели:

- цена/валовые доходы;
- цена/прибыль до налогообложения;
- цена/чистая прибыль;
- цена/денежный поток;
- цена/совокупные активы;
- цена/балансовая стоимость собственного капитала.

Все из перечисленных методов при своем применении требуют проведения анализа балансов сопоставимых компаний и предприятий, анализа финансовой ситуации на рынке капитала, анализа основных принципов, используемых в оценке активов.

6.5 Описание процесса оценки

Основными документами при проведении оценки являются Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1,2,3,4,7,8,10), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказами Минэкономразвития России.

Определение понятия рыночной стоимости

Согласно разделу III. "Виды стоимости" п. 6 ФСО №2 и в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":

"Для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, 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 открытом рынке посредством 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".

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Общие понятия процесса оценки

Согласно п. 23 ФСО №1 проведение оценки включает следующие этапы:

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

Согласно пунктам раздела II. "Общие понятия оценки" ФСО № 1 устанавливаются основные правила оценки:

...

5. Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2).

6. Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

7. Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке".

...

11. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков,

которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов.

Согласно п. 25 раздела V. "Требования к проведению оценки" ФСО № 1, в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточных результатов оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

6.6 Выбор подхода для определения рыночной стоимости

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов.

Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Оценщиком был проведен анализ возможности применения указанных подходов.

6.6.1 Затратный подход

Затратный (имущественный) подход рассматривает стоимость Общества с точки зрения понесенных издержек. Балансовая стоимость активов и обязательств Общества вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, используемых методов учета, как правило, не соответствует рыночной стоимости. В результате перед оценщиком встает задача проведения корректировки баланса Общества. В этих целях предварительно проводится оценка обоснованной рыночной стоимости каждого актива баланса в отдельности, затем определяется текущая стоимость обязательств и, наконец, из обоснованной рыночной стоимости активов Общества вычитается текущая стоимость всех его обязательств. Результат показывает оценочную стоимость собственного капитала.

В связи с наличием бухгалтерской отчетности и другой информации об активах и пассивах Общества Оценщик счел целесообразным использовать метод чистых активов в рамках затратного подхода в процессе оценки Объекта оценки.

6.6.2 Доходный подход

Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы.

Основным видом деятельности Общества является операции с недвижимостью – сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества (ОКВЭД 70.20.2). На дату оценки предприятие продолжает свою деятельность.

Принимая во внимание изложенное, а также отсутствие бизнес-плана Общества на прогнозный период, Оценщик счел нецелесообразным использование доходного подхода в настоящем Отчете. Доходный подход применялся при определении рыночной стоимости объектов недвижимости. Расчет подробно представлен в разделе 11 «Приложение № 1. Оценка недвижимого имущества, входящего в состав основных средств ЗАО «Деметра».

6.6.3 Сравнительный подход

Возможность применения сравнительного подхода зависит от наличия активного финансового рынка, поскольку подход предполагает использование данных о фактически совершенных сделках. Второе условие – открытость рынка или доступность финансовой информации, необходимой оценщику. Третьим необходимым условием является наличие специальных служб, накапливающих ценовую и финансовую информацию.

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

- метод сделок;
- метод компании – аналога;
- метод отраслевых коэффициентов.

Оценщиком была изучена информация, находящаяся в открытом и специализированном доступе (информационный портал с данными по сделкам слияний и поглощений mergers.ru, информационный портал с данными по приватизации государственного имущества <http://esugi.rosim.ru/Section/Privatization/>, портал Московской биржи <http://moex.com/>, база данных по сделкам слияний и поглощений Zephyr компании "Бюро ван Дейк" (BvD), сайты по продажам готового бизнеса: <http://www.biznes4sale.ru>, <http://biztorg.ru/>, <http://www.bizzona.ru>, <http://www.deloshop.ru/>, <http://www.brmb.ru>), и информация, сформированная в результате накопленного Оценщиком профессионального опыта реализации проектов.

Анализ полученной информации показал, что сделки купли-продажи предприятий отрасли, являются закрытой информацией. Определение отраслевых коэффициентов по этим сделкам с целью применения сравнительного подхода для определения рыночной стоимости Объекта оценки не может быть признано корректным ввиду отсутствия необходимой уточняющей информации.

Таким образом, сравнительный подход применялся при определении рыночной стоимости объектов недвижимого и движимого имущества, подробные расчеты которых представлены в разделах 11 «Приложение № 1. Оценка недвижимого имущества, входящего в состав основных средств ЗАО «Деметра» и 12 «Приложение № 2. Оценка движимого имущества, входящего в состав основных средств ЗАО «Деметра».

6.6.4 Вывод о применяемых подходах к оценке

Таким образом, для оценки рыночной стоимости Объекта оценки использовались следующие методы:

- в рамках затратного подхода – метод чистых активов;
- в рамках доходного подхода – не применялся;
- сравнительный подход – не применялся.

Описание расчетов в рамках вышеуказанных подходов и методов приведено ниже.

Табл. 76. Расчет рыночной стоимости 100% пакета акций в УК ЗАО «Деметра» затратным подходом (тыс. руб.)

Наименование показателя	Код стр. баланса	Балансовая стоимость на 30.09.2016 г., тыс. руб.	Корректировка, тыс. руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, тыс. руб.
Активы				
Основные средства	1150	70 864	1 441 051	1 511 915
Отложенные налоговые активы	1180	813	-	813
Запасы	1210	523	-	523
Дебиторская задолженность	1230	16 818	(191)	16 627
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 188	-	2 188
Прочие оборотные активы	1260	63	-	63
Итого активы:		91 269	1 440 860	1 532 129
Обязательства				
Отложенные налоговые обязательства	1420	116	-	116
Кредиторская задолженность	1520	20 966	(322)	20 644
Итого обязательства:		21 082	(322)	20 760
Чистые активы (активы минус обязательства):		70 187	1 441 182	1 511 369

Источник информации: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость 100 % пакета акций в УК ЗАО «Деметра», определенная затратным подходом, на дату оценки 30.09.2016 г., составляет (округленно):

1 511 369 000 (Один миллиард пятьсот одиннадцать миллионов триста шестьдесят девять тысяч) руб.

7.1.4 Внесение поправок для определения рыночной стоимости Объекта оценки затратным подходом

Объектом оценки является пакет обыкновенных именных бездокументарных акций в количестве 29 418 шт., составляющий 31,37% в уставном капитале ЗАО «Деметра».

В рамках затратного подхода определена рыночная стоимость собственного капитала компании на уровне 100% пакета акций.

По мнению Оценщика для оцениваемого пакета, необходимо внесение корректировок к полученному результату. При оценке пакета акций применяются поправки на контроль и ликвидность.

Для определения рыночной стоимости 31,37% пакета акций компании, исходя из того, что рыночная стоимость определена на уровне 100% пакета акций, кроме того, что стоимость 100% пакета привести к стоимости 31,37% пакета, необходимо внести поправки на контроль и ликвидность.

Определение скидки на неконтрольный характер пакета

Поправка (премия) за контроль является одним из весьма существенных вопросов оценки бизнеса, и вместе с тем методы её определения в российских условиях развиты пока крайне слабо.

Для расчёта рыночной стоимости пакета акций компании в процессе оценки бизнеса при переходе от стоимости всего собственного капитала к стоимости конкретного пакета используются поправки, которые позволяют учесть особенности бизнеса.

Премия за контроль представляет собой дополнительную стоимость, присущую определённой доле собственности, возникающую из-за наличия дополнительных полномочий по управлению компанией.

Существует несколько факторов, влияющих на уровень контроля:

- определённые законами права акционеров, меняющиеся в зависимости от размера пакета акций, находящегося в их распоряжении;
- порядок голосования и принятия решений в данной компании (например, кумулятивное голосование в отличие от некумулятивного позволяет миноритарным акционерам принимать участие в управлении);

Следует признать, что проведённое исследование имеет ряд недостатков:

- Количество сделок, выбранных для анализа, невелико. Это обусловлено, прежде всего тем фактом, что число компаний, чьи акции торгуются на фондовой бирже, в России слишком мало.
- Разброс между значениями рассчитанных соотношений является существенным.
- Полученные значения O_1 , помимо степени контроля, могут также учитывать другие характеристики акций, такие как распределение акционерного капитала, инвестиционный характер сделок и др. Исключить данные факторы при анализе невозможно вследствие ограниченности информации.
- При расчёте отношений сложно точно определить момент времени, когда рыночная цена акции на фондовой бирже не подвергалась влиянию поступившей информации о предстоящей сделке, так как не всегда существует официальное объявление о готовящейся покупке пакета акций, на фондовой бирже, определяющей часто является инсайдерская информация.

В то же время неоспоримым преимуществом проведённого эмпирического исследования является рыночный подход к обоснованию его выводов, так как для расчётов использовались данные российского фондового рынка.

Таким образом, согласно исследованиям компании ФБК, оцениваемому пакету акций компании, величина которых - 31,37%, применена скидка на недостаток контроля - коэффициент 0,74 (скидка 26%).

Расчёт коэффициента учёта ликвидности

Коэффициент учёта ликвидности отражает возможность пакета акций (доли) быть быстро проданным и превращённым в денежные средства без существенных потерь для его владельца.

Основной вид деятельности ЗАО «Деметра» - сдача в аренду собственного недвижимого имущества, расположенного на территории города Москвы.

В связи с тем, что предприятие ЗАО «Деметра» является действующим предприятием; получает стабильную прибыль от операционной деятельности, Оценщиком принимается допущение об отсутствии факторов, свидетельствующих о низкой ликвидности акций компании ЗАО «Деметра».

Таким образом, в дальнейших расчётах Оценщиком принято значение коэффициента учёта ликвидности на уровне 1.

Расчёт рыночной стоимости пакета обыкновенных именных бездокументарных акций в количестве 29 418 шт., составляющий 31,37 % в уставном капитале ЗАО «Деметра», по вышеприведённой формуле с учётом определённых значений показателей приведён в таблице ниже.

Табл. 78. Расчёт рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование проекта	Доля в размере 31,37 % в Уставном капитале ЗАО «Деметра», тыс. руб.
Стоимость собственного капитала	1 511 369
Величина пакета	31,37 %
Премия за контроль	0,0 %
Скидка на неконтрольный характер	26,0 %
Скидка на недостаточную ликвидность	0,0%
Рыночная стоимость Объекта оценки, тыс. руб.	350 855

Источник информации: расчёт Оценщика

Рыночная стоимость пакета обыкновенных именных бездокументарных акций в количестве 29 418 шт., составляющий 31,37% в уставном капитале ЗАО «Деметра» по состоянию на 30.09.2016 г. округлённо составляет:

350 855 000

(Триста пятьдесят миллионов восемьсот пятьдесят пять тысяч) руб.

8. Согласование результатов оценки

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки в Отчете используется метод чистых активов в рамках затратного подхода.

Доходный и сравнительный подходы не применяются, в связи с чем, результаты, полученные в рамках затратного подхода, являются итоговыми.

Табл. 79. Согласование результатов оценки

Наименование	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент
Затратный подход	350 855 000	1,00
Сравнительный подход	Не применялся	-
Доходный подход	Не применялся	-
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	350 855 000	

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость пакета обыкновенных именных акций в количестве 29 418 шт., составляющего 31,37 % в уставном капитале ЗАО «Деметра» по состоянию на 30.09.2016 г. округленно составляет:

350 855 000
(Триста пятьдесят миллионов восемьсот пятьдесят пять тысяч)
руб.

9. Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки

В соответствии с Договором № 220/037-2016 от 10.11.2016 г. (в действующей редакции), заключенным между АО «Фонд предприятий оптово-продовольственного комплекса» и ООО «АБН-Консалт», Оценщиками проведена оценка рыночной стоимости Объекта оценки.

Таким образом:

Рыночная стоимость пакета обыкновенных именных бездокументарных акций в количестве 29 418 шт., составляющего 31,37 % в уставном капитале ЗАО «Деметра» по состоянию на 30.09.2016 г. округленно составляет:

350 855 000
(Триста пятьдесят миллионов восемьсот пятьдесят пять тысяч)
руб.

Полученный результат оценки отражает независимое суждение Оценщика о стоимости имущества, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, и носит рекомендательный характер (см. статья 12 Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ"). Таким образом, вышеуказанное значение может быть использовано Заказчиком в качестве отправной точки при реализации.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

ООО «АБН-Консалт»
Генеральный директор

Кудрин А. А.

Оценщик

Боев Н. А.

Табл. 99. Расчет стоимости оцениваемых объектов недвижимости, входящих в состав основных средств ЗАО «Деметра» в рамках сравнительного подхода (имущественный комплекс № 1)

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на объекты капитального строительства	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Передаваемые права на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
	Ограничения (обременения) прав на объекты капитального строительства	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
	Ограничения (обременения) прав на земельный участок	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016
Характеристики местоположения	Регион	Московский	Московский	Московский	Московский
	Город	Москва	Москва	Москва	Москва
	Адрес	ул. Иловайская, 3/1	Автомоторная ул., 7	Подъемная ул., 14С5	Подъемная ул., 14С1
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты производственного и коммерческого назначения	Преимущественно объекты производственного и коммерческого назначения	Преимущественно объекты производственного и коммерческого назначения	Преимущественно объекты производственного и коммерческого назначения
Физические характеристики объектов капитального строительства	Общая площадь, кв. м	54 264,00	15 500,00	11 292,30	23 000,00
	Площадь административно-офисных помещений, кв. м	3 567,40	3 000,00	2 500,00	1 630,00
	Площадь неотапливаемых помещений, кв. м	989,00	0,00	0,00	0,00
	Площадь металлических строений, кв. м	820,00	0,00	0,00	0,00
	Площадь холодильных складов, кв. м	1 915,10	0,00	0,00	0,00
	Наличие ж/д	Нет	Нет	Нет	Нет
	Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	ж/б
	Высота потолков	4-6	н/д	3,85-12	н/д
	Физическое состояние конструктивных элементов	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Класс качества и состояние внутренней отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Физические характеристики земельного участка	Общая площадь, кв. м	97 529,00	13 000,00	11 780,00	22 300,00
	Качество подъездных путей	Организованные, асфальтобетонные	Организованные, асфальтобетонные	Организованные, асфальтобетонные	Организованные, асфальтобетонные
Экономические характеристики	Инженерные коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Назначение	Производственно-складское с выделением доли офисных площадей	Производственно-складское с выделением доли офисных площадей	Производственно-складское с выделением доли офисных площадей	Производственно-складское с выделением доли офисных площадей
	Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. с учетом НДС	500 000 000	450 000 000	775 000 000
		Цена предложения, руб./кв. м с учетом НДС	32 258	39 850	33 696
	Цена предложения, руб./кв. м без учета НДС	27 337	33 771	28 556	
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	http://www.cian.ru/sale/commercial/151246514/	http://www.cian.ru/sale/commercial/7028362/	http://www.cian.ru/sale/commercial/148341403/
Цена предложения	[руб./кв. м]	-	27 337	33 771	28 556
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
	Передаваемые права на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
	Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	27 337	33 771	28 556
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	0,85	0,85	0,85

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016
	Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	23 100	28 537	24 130
Характеристики местоположения	Регион	Московский	Московский	Московский	Московский
	Город	Москва	Москва	Москва	Москва
	Округ	ЮВАО	0	0	0
	Адрес	ул. Иловайская, 3/1	Автомоторная ул., 7	Подъемная ул., 14С5	Подъемная ул., 14С1
	Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	23 100	28 537	24 130
Физические характеристики объектов капитального строительства	Общая площадь зданий, кв. м	54 264,00	15 500,00	11 292,30	23 000,00
	Корректировка	-	0,77	0,72	0,84
	Площадь административно-офисных помещений, кв. м	3 567,40	3 000,00	2 500,00	1 630,00
	Корректировка	-	0,89	0,86	1,02
	Площадь неотапливаемых помещений, кв. м	989,00	0,00	0,00	0,00
	Корректировка	-	0,99	0,99	0,99
	Площадь металлических строений, кв. м	820,00	0,00	0,00	0,00
	Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
	Площадь холодильных складов, кв. м	1 915,10	0,00	0,00	0,00
	Корректировка	-	1,01	1,01	1,01
	Наличие ж/д	Нет	Нет	Нет	Нет
	Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
	Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	ж/б
	Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
	Физическое состояние конструктивных элементов	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
	Класс качества и состояние внутренней отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	15 829	17 668	20 672
	Качество подъездных путей	Организованные, асфальтобетонные	Организованные, асфальтобетонные	Организованные, асфальтобетонные	Организованные, асфальтобетонные
	Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
	Инженерные коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
	Общая площадь участка, кв. м	97 529,00	13 000,00	11 780,00	22 300,00
	Корректировка	-	8 540,56	6 718,76	7 374,71
Корректировка	-	1,54	1,38	1,36	
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	24 369	24 387	28 047
Экономические характеристики	Назначение	Производственно-складское с выделением доли офисных площадей	Производственно-складское с выделением доли офисных площадей	Производственно-складское с выделением доли офисных площадей	Производственно-складское с выделением доли офисных площадей
	Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	24 369	24 387	28 047
Коэффициент вариации	[%]		7%		
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	Коэфф.	-	105,00	98,00	71,00
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	0,0095	0,0102	0,0141
Весовой коэффициент	Коэфф.	-	0,2817	0,3018	0,4165
Взвешенное значение удельного показателя рыночной стоимости	[руб./кв. м]	25 907			
Взвешенное значение показателя рыночной стоимости	[руб./кв. м]	1 405 791 991			

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2. Тел. 8 (499) 322-06-22

Табл. 104. Расчет стоимости оцениваемых объектов недвижимости, входящих в состав основных средств ЗАО «Деметра» в рамках сравнительного подхода (имущественный комплекс № 2)

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на объекты капитального строительства	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Передаваемые права на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности
	Ограничения (обременения) прав на объекты капитального строительства	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
	Ограничения (обременения) прав на земельный участок	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016
Характеристики местоположения	Регион	Московский	Московский	Московский	Московский
	Город	Москва	Москва	Москва	Москва
	Округ	ЮВАО	ВАО	ВАО	ЮВАО
	Адрес	ул. Нижние поля, 20/1	ул. Электродная, д. 8, стр. 2	Перовский проезд д.54	5-я Кабельная, д. 2Б, стр.1
Ближайшее окружение	Преимущественно объекты производственного и коммерческого назначения	Преимущественно объекты производственного и коммерческого назначения	Преимущественно объекты производственного и коммерческого назначения	Преимущественно объекты производственного и коммерческого назначения	
Физические характеристики объектов капитального строительства	Общая площадь, кв. м	3 593,00	5 719,50	6 216,00	5 108,00
	Площадь административно-офисных помещений, кв. м	0,00	1 300,00	1 086,00	120,00
	Площадь неотапливаемых помещений, кв. м	0,00	2 200,00	5 130,00	0,00
	Площадь металлических строений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
	Площадь холодильных складов, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
	Наличие ж/д	Нет	Есть	Нет	Нет
	Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
	Высота потолков	4-6	н/д	3-7,5	8
	Физическое состояние конструктивных элементов	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Класс качества и состояние внутренней отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	
Физические характеристики земельного участка	Общая площадь, кв. м	10 176,00	3 911,00	14 400,00	3 563,00
	Качество подъездных путей	Организованные, асфальтобетонные	Организованные, асфальтобетонные	Организованные, асфальтобетонные	Организованные, асфальтобетонные
	Инженерные коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Экономические характеристики	Назначение	Складское	Складское	Складское с выделением доли офисных площадей	Производственно-складское с выделением доли офисных площадей
	Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. с учетом НДС	120 000 000	187 000 000	120 000 000
		Цена предложения, руб./кв. м с учетом НДС	20 981	30 084	23 493
		Цена предложения, руб./кв. м без учета НДС	17 780	25 495	19 909
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	http://zдание.info/2389/2485/object/18853	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-174897179	http://zдание.info/2389/2484/object/20608
Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
Цена предложения	[руб./кв. м]	-	17 780	25 495	19 909
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
	Передаваемые права на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности
	Корректировка	-	1,00	1,00	0,91
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	17 780	25 495	18 097
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	0,85	0,85	0,85
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016
	Корректировка	-	1,00	1,00	1,00

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	15 024	21 543	15 292
Характеристики местоположения	Регион	Московский	Московский	Московский	Московский
	Город	Москва	Москва	Москва	Москва
	Округ	ЮВАО	ВАО	ВАО	ЮВАО
	Адрес	ул. Нижние поля, 20/1	ул.Электродная, д. 8, стр. 2	Перовский проезд д54	5-я Кабельная, д. 2Б, стр.1
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	15 024	21 543	15 292
Физические характеристики объектов капитального строительства	Общая площадь зданий, кв. м	3 593,00	5 719,50	6 216,00	5 108,00
	Корректировка	-	1,10	1,12	1,08
	Площадь административно-офисных помещений, кв. м	0,00	1 300,00	1 086,00	120,00
	Корректировка	-	0,76	0,81	0,97
	Площадь неотапливаемых помещений, кв. м	0,00	2 200,00	5 130,00	0,00
	Корректировка	-	1,14	1,32	1,00
	Площадь металлических строений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
	Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
	Площадь холодильных складов, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
	Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
	Наличие ж/д	Нет	Есть	Нет	Нет
	Корректировка	-	0,87	1,00	1,00
	Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
	Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
	Физическое состояние конструктивных элементов	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	
Класс качества и состояние внутренней отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	12 451	25 798	16 020
	Качество подъездных путей	Организованные, асфальтобетонные	Организованные, асфальтобетонные	Организованные, асфальтобетонные	Организованные, асфальтобетонные
	Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
	Инженерные коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
	Общая площадь участка, кв. м	10 176,00	3 911,00	14 400,00	3 563,00
Корректировка	-	20 432,77	4 903,50	20 302,17	
Корректировка	-	2,64	1,19	2,27	
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	32 884	30 701	36 322
Экономические характеристики	Назначение	Складское	Складское	Складское с выделением доли офисных площадей	Производственно-складское с выделением доли офисных площадей
	Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	32 884	30 701	36 322
Коэффициент вариации	[%]		7%		
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	Коэфф.	-	241,00	98,00	162,00
Коэффициент соответствия аналогу объекта оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	0,0041	0,0102	0,0062
Весовой коэффициент	Коэфф.	-	0,2021	0,4971	0,3007
Взвешенное значение удельного показателя рыночной стоимости	[руб./кв. м]		32 833		
Взвешенное значение показателя рыночной стоимости	[руб./кв. м]		117 968 572		

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

11.4.3 Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.



В рамках настоящей оценки Оценщиком принято решение использовать максимально значение приведенных диапазонов, т.к. оцениваемая недвижимость относится к сегменту коммерческой недвижимости класса «С», когда как вышеприведенные данные соответствуют коммерческой недвижимости класса А, В.

Скриншот справочника приведен в Приложении № 4 настоящего Отчета.

11.4.3.6 Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов методом прямой капитализации

Ниже в таблице представлен расчет стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода.

Табл. 109. Расчет стоимости Комплекса № 1 (ул. Иловайская, 3), входящего в состав ОС ЗАО «Деметра», в рамках доходного подхода

Наименование	Складские помещения	Офисные помещения	Холодильные складские помещения
Потенциальный валовой доход			
Арендопригодная площадь, кв. м	39 535,6	3 567,4	1 915,1
Арендная ставка, руб./кв. м/год	5 205	8 835	6 400
Потенциальный валовой доход получаемый от всех помещений, руб.	205 801 525	31 519 705	12 256 640
Действительный валовой доход			
Фактически сданная в аренду площадь, кв. м	34 880,5	3 008,3	1 391,9
Текущая вакантность	16%	15%	16%
Потери от недозагрузки, руб.	32 928 244	4 727 956	1 961 062
Действительный валовой доход, руб.	172 873 281	26 791 749	10 295 578
Чистый операционный доход			
Операционные расходы, руб./кв. м/год	1 490	3 690	1 490
Операционные расходы	58 908 044	13 163 706	2 853 499
Чистый операционный доход, руб.	113 965 237	13 628 043	7 442 079
Ставка капитализации, %	13,20%	12,10%	13,20%
Рыночная стоимость, руб. с НДС	863 373 010	112 628 458	56 379 383
Рыночная стоимость (без учета избыточного земельного участка), руб. без НДС	731 672 042	95 447 846	47 779 138
Площадь застройки, кв. м	33 515,65		
Предельный коэффициент застройки для производственно-складской недвижимости ²⁴	0,8		
Площадь земельного участка, необходимого для ведения операционной деятельности объекта, кв. м	41 894,6		
Площадь избыточного земельного участка, кв. м ²⁵	55 634,4		
Удельный показатель стоимости прав аренды земельного участка, руб./кв. м ²⁶	8 624,34		
Рыночная стоимость избыточного земельного участка, руб.	479 810 319,42		
Итого рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода (с учетом избыточного земельного участка), руб. без НДС	1 354 709 346		

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Табл. 110. Расчет стоимости Комплекса № 2 (ул. Нижние Поля, 20), входящего в состав ОС ЗАО «Деметра», в рамках доходного подхода

Наименование	Значение
Потенциальный валовой доход	
Арендопригодная площадь, кв. м	2 858,4
Арендная ставка, руб./кв. м/год	6 000,0
Потенциальный валовой доход получаемый от всех помещений, руб.	17 150 400
Действительный валовой доход	
Фактически сданная в аренду площадь, кв. м	1 468,5
Текущая вакантность	16%
Потери от недозагрузки, руб.	2 744 064
Действительный валовой доход, руб.	14 406 336
Чистый операционный доход	
Операционные расходы, руб./кв. м/год	1 490
Операционные расходы	4 259 016
Чистый операционный доход, руб.	10 147 320

²⁴ Источник информации: http://www.nostroy.ru/nostroy_archive/nostroy/445820647-SP%2042.13330.pdf

²⁵ Величина рассчитана, как разнице между общей площадью земельного участка и площадью занятой под объектами капитального строительства (с учетом коэффициента учитывающего)

²⁶ Расчет удельного показателя стоимость прав аренды земельного участка представлен в р. 11.4.2.3.

Наименование	Значение
Ставка капитализации, %	13,20%
Рыночная стоимость, руб. с НДС	76 873 636
Рыночная стоимость (без учета избыточного земельного участка), руб. без НДС	65 147 149
Площадь застройки, кв. м	4 068,40
Предельный коэффициент застройки для производственно-складской недвижимости ²⁷	0,8
Площадь земельного участка, необходимого для ведения операционной деятельности объекта, кв. м	5 085,5
Площадь избыточного земельного участка, кв. м ²⁸	5 090,5
Удельный показатель стоимости прав аренды земельного участка, руб./кв. м ²⁹	9 510,81
Рыночная стоимость избыточного земельного участка, руб.	48 414 793,37
Итого рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода (с учетом избыточного земельного участка), руб. без НДС	113 561 943

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Таким образом, стоимость объектов недвижимости, числящихся в составе основных средств, расположенных по адресу:

- г. Москва, ул. Иловайская, д. 3;
- г. Москва, ул. Нижние Поля, д. 20;

полученная в рамках доходного подхода на дату оценки составляет:

Комплекс № 1 (ул. Иловайская, 3), общей площадью 54 264,0 кв. м:

1 354 709 346 (Один миллиард триста пятьдесят четыре миллиона семьсот девять тысяч триста сорок шесть) руб. без учета НДС.

Комплекс № 2 (ул. Нижние Поля, 20), общей площадью 3 593,0 кв. м:

113 561 943 (Сто тринадцать миллионов пятьсот шестьдесят одна тысяча девятьсот сорок три) руб. без учета НДС.

11.5 Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объектов недвижимости, входящих в состав основных средств ЗАО «Деметра»

В разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

Табл. 111. Анализ результатов, полученных в рамках каждого из подходов для оцениваемого объекта

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход		Доходный подход	
		Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий	Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере

²⁷ Источник информации: http://www.nostroy.ru/nostroy_archive/nostroy/445820647-SP%2042.13330.pdf

²⁸ Величина рассчитана, как разнице между общей площадью земельного участка и площадью занятой под объектами капитального строительства (с учетом коэффициента учитывающего

²⁹ Расчет удельного показателя стоимость прав аренды земельного участка представлен в р. 11.4.2.4.

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход		Доходный подход	
		Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий	Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий
3	Соответствие типу объекта и характеру его использования	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Способность учитывать действительные намерения покупателя	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
7	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	Соответствует среднерыночному диапазону	1	Соответствует в полной мере
8	Способность учитывать текущее техническое состояние	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		8	-	8	-
Общая сумма положительных критериев		16			
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		0,5		0,5	

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

При этом описанный выше анализ результатов расчетов двумя подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования оцениваемых объектов в соответствии с указанным в стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)".

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Оценщик принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам при определении стоимости.

- стоимость, определенная сравнительным подходом – 0,5;
- стоимость, определенная доходным подходом – 0,5.

Табл. 112. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта (Комплекс № 1)

Наименование подхода	Стоимость, полученная в рамках применения подхода, руб.	Удельный вес подхода
Сравнительный подход	1 405 791 991	0,500
Доходный подход	1 354 709 346	0,500
Затратный подход	Не применялся	-
Коэффициент вариации	2%	
Взвешенное значение рыночной стоимости, руб.	1 380 250 668	
Взвешенное значение рыночной стоимости, руб./кв. м	25 562	

Источник информации: рассчитано Оценщиком

Табл. 113. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта (Комплекс № 2)

Наименование подхода	Стоимость, полученная в рамках применения подхода, руб.	Удельный вес подхода
Сравнительный подход	117 968 572	0,500
Доходный подход	113 561 943	0,500
Затратный подход	Не применялся	-
Коэффициент вариации	2%	
Взвешенное значение рыночной стоимости	117 968 572	
Взвешенное значение рыночной стоимости, руб./кв. м	36 903	

Источник информации: рассчитано Оценщиком

Таким образом, в соответствии с проведенным обобщением полученных результатов расчетов была рассчитана рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, входящего в состав основных средств ЗАО «Деметра», которая с учетом допущений, на дату оценки составляет:

1 498 219 240 (Один миллиард четыреста девяносто восемь миллионов двести девятнадцать тысяч двести сорок) руб. без НДС.



Табл. 150. Итоговая рыночная стоимость движимого имущества, входящего в состав основных средств ЗАО «Деметра», в количестве 151 инвентарной единицы

Наименование	Рыночная стоимость оборудования на дату оценки, руб. без учета НДС
Рыночная стоимость оборудования, рассчитанная в рамках затратного подхода методом индексации первоначальной балансовой стоимости	8 755 419
Рыночная стоимость оборудования, рассчитанная в рамках сравнительного подхода методом сравнительных продаж	4 940 156
Итого:	13 695 575

Источник информации: рассчитано и составлено Оценщиком

Таким образом, в результате проведенных расчетов, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость движимого имущества, входящего в состав основных средств ЗАО «Деметра», в количестве 151 инвентарной единицы, по состоянию на дату оценки составляет:

13 695 575 (Тринадцать миллионов шестьсот девяносто пять тысяч пятьсот семьдесят пять) руб. без учета НДС;

в том числе по-объектно:

Табл. 151. Рыночная стоимость движимого имущества, входящего в состав основных средств ЗАО «Деметра», на дату оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Персональный компьютер	7 391
2	Микрокомпьютер	6 075
3	ПК	26 741
4	ПК	20 136
5	Монитор Нек	7 315
6	ПК	27 309
7	Мобильный ПК	17 553
8	Ноутбук Вато СВ	52 646
9	Микрософт	62 183
10	Ноутбук Асус	63 213
11	ПК	62 607
12	Макбук	84 465
13	Весы	3 244
14	Весы	1 520
15	Трансформатор ГСМ	2 183
16	Блок теплотехн оборуд	32 087
17	Блок теплотехн оборуд	32 087
18	ВВП бойлер-подогреватель	33 130
19	Газосигнализатор Астра	1 695
20	Радиотелефон Панасоник	2 160
21	Телефон Сименс	5 171
22	Телефонный аппарат	174
23	Эл двигатель	5 622
24	Биоклимат установка	1 208
25	Насос ПНУ	7 720
26	Телефон Панасоник	4 808
27	Электрообогреватель	11 070
28	Электрообогреватель	11 070
29	Электроосвещение	127 737
30	Пульт	895
31	Кондиционер	5 407
32	Оборудование к кондиционеру	5 407
33	Компрессор	33 367
34	Электрототел	24 775
35	Кондиционер	11 074
36	Кондиционер	11 074
37	Кондиционер	11 074
38	Красконагнетатель	3 230
39	Холодильное оборудование	4 399 839
40	Слесарное оборудование	14 420
41	Контрольно-кассовая машина	5 002
42	Контрольно-кассовая машина	5 002
43	Контрольно-кассовая машина	5 002
44	Торговое оборудование	12 187
45	Торговое оборудование	12 829
46	Слесарное оборудование	4 467
47	Слесарное оборудование	8 574
48	Слесарное оборудование	63 323
49	Телефонный кабель	50 092
50	Лебедка электрическая	16 673
51	Газоанализатор	21 086
52	Речевое оповещение	212 129
53	Жируловитель	13 614

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
54	Насос	7 080
55	Насос	7 080
56	Аппарат для сварки труб	6 180
57	Электростанция	35 527
58	Шлифовальная машина	6 947
59	Дозиметр	12 149
60	Выпрямитель сварочный	9 265
61	Насос	6 918
62	Насос	6 918
63	Автопогрузчик ДВ	308 223
64	Ксерокс	15 983
65	Мини АТС	17 017
66	Сигнализация (касса)	23 751
67	Котел электрический	25 743
68	Ворота	260 307
69	Сигнализация	34 303
70	Видеонаблюдение	170 511
71	Видеонаблюдение	139 027
72	Счетчик эл/энергии	33 306
73	Мойка высокого давления	20 476
74	Ворота секционные	41 267
75	Автопогрузчик	319 954
76	Мотопомпа Хонда	20 792
77	Офисная телефония	155 180
78	Уборочно-погрузочная машина	175 853
79	Машина уборочная КО	289 736
80	Машина самосвал ЗИЛ	129 019
81	Машина самосвал ЗИЛ	134 589
82	Автомашина ГАЗ	235 212
83	Автомашина ГАЗ	238 924
84	Автомашина Тойота Ленд	1 500 320
85	Автомашина Мерседес	680 864
86	Погрузчик универсальный	1 247 416
87	Тревожная кнопка	28 841
88	Дверь металлическая	4 674
89	Кресло пилот	7 289
90	Фонтан	23 192
91	Электроконвектор	2 208
92	Электроконвектор	2 491
93	Раковина	4 187
94	Стол однотумбовый	9 015
95	Электроконвектор	2 208
96	Электроконвектор	2 208
97	Электроконвектор	2 502
98	Дверь металлическая	11 607
99	Дверь металлическая	11 607
100	Модуль	33 370
101	Телевизор	7 702
102	Подставка под телевизор	12 740
103	Телевизор	26 866
104	Жалюзи	15 054
105	Жалюзи	15 054
106	Ворота	12 619
107	Настольный набор	12 700
108	Холодильник Индезит	8 665
109	Стол	25 100
110	Шкаф со стеклом	16 050
111	Шкаф со стеклом	16 050
112	Стол	18 303
113	Кондиционер	18 946
114	Кондиционер	14 784
115	Тумба	17 636
116	Ворота	67 784
117	Ворота	87 437
118	Шлагбаум	72 033
119	Шлагбаум	36 899
120	Шлагбаум	36 899
121	Кондиционер	11 390
122	Кондиционер	11 390
123	Кондиционер	11 390
124	Ксерокс	10 231
125	Печь СВЧ	12 266
126	Металлическая решетка	37 728
127	Ворота	31 372
128	Таблички информационные	262 226
129	Комплект п/м	58 694
130	Телевизор	14 389
131	Кресло	26 053
132	Кресло	26 053
133	Диван	47 376
134	Холодильник Стинол	7 494
135	Краскопульт	3 750
136	Холодильник	13 578
137	Вывеска торговый отдел	18 025
138	Холодильник	12 262
139	Термомикс	26 329
140	Холодильный шкаф	16 933
141	Холодильник Аристон	6 916
142	Холодильник Аристон	6 916



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2. Тел. 8 (499) 322-06-22

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
143	Перфоратор КНЕ	4 800
144	Инфракрасный нагреватель	41 219
145	Котел	20 211
146	Телевизор	10 179
147	Мобильный телефон	31 814
148	Баннер рекламный	101 815
149	Айфон	41 563
150	Айфон	39 448
151	Айфон	60 346
	Итого	13 695 575

Источник информации: составлено Оценщиком