

УТВЕРЖДАЮ
Директор ООО «Аудит Советник»

_____/ Шайдуллин Р.Ф./

«09» октября 2019 г.

М.П.

ОТЧЕТ №2836

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ПРАВ НА ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС ПРЕДПРИЯТИЯ ООО
«ЯКУШКИНСКОЕ МАСЛО», АДРЕС ОБЪЕКТА: УЛЬЯНОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ, НОВОМАЛЫКЛИНСКИЙ РАЙОН, ПОС. СТАНЦИЯ
ЯКУШКА, УЛ. ЭЛЕВАТОРНАЯ, Д. 2А

Заказчик:	ООО «Якушкинское масло» в лице конкурсного управляющего Онуфриенко Юрия Вячеславовича
Исполнитель:	ООО «"Аудит Советник"»
Дата проведения оценки:	25 сентября 2019 г.
Дата составления отчета:	09 октября 2019 г.
Цель оценки:	Для целей принятия управленческих решений

г. Казань, 2019 г.

ООО «Аудит Советник»
ИНН 1651025007, КПП 165501001

Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ульянова-Ленина, д.
23, пом. 5
8 (843) 527-79-79, 5277979as@gmail.com

Конкурсному управляющему Онуфриенко Ю.В.

Уважаемый Юрий Вячеславович!

На основании Договора №2836 от 25 сентября 2019 года на проведение работ по оценке, специалисты ООО «Аудит Советник» произвели оценку рыночной стоимости прав на имущественный комплекс предприятия для целей принятия управленческих решений.

Развернутая характеристика объекта представлена в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

На основании результатов анализа и той информации, которой мы владеем, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость прав на имущественный комплекс предприятия, расположенного по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная, д. 2А, рассчитанная по состоянию на 25 сентября 2019 года составляет:

297 275 000 (Двести девяносто семь миллионов двести семьдесят пять тысяч) рублей с НДС
253 307 098 (Двести пятьдесят три миллиона триста семь тысяч девяносто восемь) рублей без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Ед. измерения (кв.м., шт., т.)	Итоговая рыночная стоимость отдельного объекта, руб. (с НДС)	Итоговая рыночная стоимость отдельного объекта, руб. (без НДС)
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство элеватора: производственная деятельность, общей площадью 83124 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:74	83124	33 467 588	33 467 588
2	Административно- бытовое корпус, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 236 кв.м., степень готовности объекта 97%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:68	236	15 113 196	12 594 330
3	Котельная, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 525,1 кв.м., степень готовности объекта 90%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:71	525,1	10 276 475	8 563 729
4	Резервуарный парк, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 2324 кв.м., степень готовности объекта 91%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:73	2324	5 545 479	4 621 232
5	Рушально-вечный цех, прессовый цех, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 1519 кв.м., степень готовности объекта 95%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:72	1519	52 878 326	44 065 272
6	Приемное устройство на один проезд с бункерами оперативного хранения, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 529,3 кв.м., степень готовности объекта 93%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:69	529,3	9 860 883	8 217 402
7	Склад жмыха, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 1486,9 кв.м., степень готовности объекта 95%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:70	1486,9	19 535 206	16 279 339
8	Автомобилеразгрузчик АНП-5	1	1 222 657	1 018 881
9	Аэрозольгазовыйизатор ЗАГп-1,0	7	131 684	109 736
10	Батарейная установка циклонов ББЦ п-350 с приводом ШЗХ-6	2	147 651	123 042
11	Батарейная установка циклонов ББЦ п- 400 с приводом ШЗХ-6	1	79 344	66 120
12	Батарейная установка циклонов ББЦ п- 450 с приводом ШЗХ-6	4	335 128	279 273
13	Батарейная установка циклонов ББЦ п- 500 с приводом ШЗХ-6	2	191 954	159 962
14	Батарейная установка циклонов ББЦ п- 500 с приводом ШЗХ-6	11	1 079 519	899 599
15	Батарейная установка циклонов ББЦ- 550 с шлюзовым затвором ШЗХ-15 с приводом	1	110 711	92 259
16	Блок 2-х циклонов ЦН-15у-1000	2	1 139 253	949 377
17	Блочная трансформаторная я подстанция	1	10 516 034	8 763 362
18	Болт М 24 х 100 ГОСТ 7798-70	0,08	4 638	3 865
19	Вентилятор ВР 120-8	2	106 394	88 661
20	Вентилятор В.Ц5- 35-8,5В1.01 сх.1 (11.00х1500) (Лев 0 град.)	1	68 867	57 389
21	Вентилятор В.Ц5- 35-8В1.01 сх.1 (11.00х1500) (ПР 0 град.)	1	62 240	51 867
22	Вентилятор В.Ц5- 45-4,25В1.01 сх.1 (4 00х3000) (Лев 0 град.)	4	127 527	106 273
23	Вентилятор В.Ц5- 45-4,25В1.01 сх.1 (4.00х3000) (ПР 0град.)	2	63 764	53 136
24	Вентилятор ВДН-9-1500	2	149 325	124 437
25	Вентилятор ВР- 86-77-4В сх.1 (5.50х3000) (Дн=1.00 Лев 0град.)	2	33 098	27 582
26	Вентилятор ВР- 86-77-4В сх.1 (7.50х3000) (Дн=1.10 ПР 0град.)	8	147 821	123 184
27	Вентилятор ВР- 86-77-4Всх.1 (7.50х3000) (Дн=1.10 Лев. 0град.)	1	18 478	15 398
28	Весы порционные ВП 200-600	1	405 904	338 253
29	Виброактиваторбункерный ВАБ 1250/320	2	261 970	218 308
30	Виброизолятор ВР-202	80	25 223	21 019
31	Виброизолятор ВР-203	12	4 009	3 341
32	Воздухонагреватель ВП-200	2	598 973	499 144
33	Воздухосборник В10-1,0-09Г2С- УХЛ1 (t=40) с комплектующими изделиями	1	199 318	166 098
34	Газовый блок в составе: - Блок фланцевых	2	524 876	437 396
35	ГайкаМ 24 ГОСТ 5915-70	0,04	2 452	2 044
36	Горелка ГМС-3,5	2	369 578	307 982
37	Дымосос ДН-10Х-1500	2	231 453	192 877
38	Задвижка шиберная с ручным приводом 200х200 (поз. 133; 134; 2039/7)	2	23 994	19 995
39	Задвижка шиберная с ручным приводом 200х200 (поз. 133; 134; 2039/7)	1	13 733	11 445
40	Задвижка шиберная с ручным приводом 310х310 (поз.7.20; 7.21;2039/398)	2	24 237	20 198
41	Задвижка шиберная с электроприводом 200х200 (поз. 135;136; 2039/7)	2	34 448	28 706
42	Задвижка шиберная с электроприводом 310х310 (поз. 26 35;40;129;130; 2039/7)	13	246 735	205 613
43	Задвижка шиберная с электроприводом 310х310 ч.77-46-02 (поз.7.11; 7.12; 2039/398)	2	33 149	27 624
44	Задвижка шиберная с электроприводом 450х450 (поз 94; 95; 2039/7)	2	41 324	34 437
45	Задвижка шиберная с электроприводом 450х450 (поз.2.15,2.16,2.26,2039/153	3	65 199	54 333

46	Задвижка шиберная с электроприводом 450х450 черт.77- 46-06)(поз.15.12; 15.13; 15.14; 15.15 поз. 5.87,	7	146 285	121 904
47	Запально-сигнализирующее устройство ЗСУ-ПИ-45-250	2	46 291	38 575
48	Заслонка БСХ-300.08.000	1	8 409	7 007
49	Затвор секторный RVC802010000	2	704 078	586 732
50	Затвор секторный RVS802010000	1	337 712	281 426
51	Клапан перекидн. двухстор. с эл/привод (300х300) без перех. Патр (оцинкован.) У12-КД-4	2	43 552	36 294
52	Клапан перекидной односторонний с электроприводом У12-КО-6	1	21 415	17 846
53	Клапан перекидной с электроприводом У12-КО-5	6	133 054	110 878
54	Колонка магнитная КММ-50	7	167 334	139 445
55	Коммерческий силос с конусным дном NCH36-1345	2	5 504 394	4 586 995
56	Компрессор GA18FF A 7.5	1	328 792	273 993
57	Компрессор ZS30-K-800-50VSD	1	548 737	457 281
58	Конвейер винтовой УКВ-320(УКВ- 320-4,5-У1-поз.139)	1	108 286	90 239
59	Конвейер винтовой Ш-300, L=2000мм	1	54 089	45 074
60	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 19.3-1.5-0.63- П4- У1-поз 43; 2025/7)	1	431 035	359 196
61	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 28.5- 2.2-0.63- У1- поз.68; 2025/7)	1	368 653	307 211
62	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 29.9- 2.2-0.63- У1- поз 69; 2025/7)	1	384 150	320 125
63	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 29.5- 2.2-0.63- У1- поз.72; 2025/7)	1	382 884	319 070
64	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 31.7- 3.0-0.63- У1- поз.70; 2025/7)	1	403 701	336 418
65	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 32.7- 3.0-0.63- У1- поз.36; 2025/7)	1	421 320	351 100
66	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 33.1- 3.0- 0.63- У1- поз.71; 2025/7)	1	418 430	348 691
67	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 5.9- 0.75- 0.63- У1- поз.79; 2025/7)	1	162 584	135 486
68	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 5.9- 0.75-0.63- У1- поз.88; 2025/7)	1	162 681	135 568
69	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 6.9- 0.75-0.63- П1- У1-поз.82; 2025/7)	1	205 683	171 403
70	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 6.9- 0.75-0.63- У1- поз.73; 2025/7)	1	170 542	142 118
71	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 8.9- 0.75-0.63- У1- поз.76; 2025/7)	1	190 642	158 868
72	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 8.9- 0.75- 0.63- У1- поз.90; 2025/7)	1	190 338	158 615
73	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 13.7, 2,2,0.63, П1, У1, поз. 7.18; 2025/398)	1	295 396	246 163
74	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 26.7, 4,0,0.63, П1, ПР9, У1, поз.5.9; 5.10; 5.11	3	1 800 327	1 500 272
75	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 33.8, 4,0,0.63, П1, ПР10, У1, поз.5.6;	3	2 060 284	1 716 903
76	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 6.7, 1.1,0.63, П1, У1, поз.7.5; 2025/398)	1	229 359	191 132
77	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 9.9, 1.5,0.63, П2, У1, поз.5.13; 2025/398)	1	290 038	241 698
78	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200,28.1,4,0,0.63, ПР3, У1, поз.5.5; 2025/398)	1	453 072	377 560
79	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 27.295- 7.5-0.63- У1- поз. 2.3; 2027/153)	1	522 218	435 182
80	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 33.095- 7.5- 0.63- П9- У1-поз.6; 2027/7)	1	864 203	720 169
81	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 6.695- 3.0-0.63- У1- поз. 2.4; 2027/153)	1	252 154	210 128
82	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 9.295- 3.0-0.63- У1- поз. 2.7; 2027/153)	1	279 157	232 631
83	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 10.495, 5.5,0.65, П4, У1, поз. 15.3; 2027/398)	1	428 265	356 888
84	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 15.295, 5.5,0.65, П4, У1, поз. 5.14; 2027/398)	1	484 594	403 828
85	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 15°, 15.33/11.235, 7.5, 0.63, У1, поз.2.17; 2027/153)	1	525 037	437 531
86	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 18.295, 4,0,0.63, У1, поз. 2.20; 2027/153)	1	396 359	330 299
87	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 20.295, 9,2,0.65, У1, поз.9.2; 2027/398)	1	434 766	362 305
88	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 21.095, 9,2,0.65, У1, поз.9.1; 2027/398)	1	441 957	368 298
89	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 25.295, 5.5,0.63, П1, У1, поз. 2.11; 2027/153)	1	544 075	453 396
90	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400Н, 15°, 16.795/7.1, 9.2, 0.65, У1, поз.5.12;2027/398Н)	1	497 857	414 881
91	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400Н, 15°, 29.795/7.1, 15, 0.65, У1, поз.5.13;2027/398Н)	1	679 044	565 870
92	Котел паровой для сжигания лузги подсолн. от 18.06.13	1	2 602 005	2 168 338
93	Котел паровой для сжигания лузги подсолн. от 27.05.13	1	2 612 993	2 177 494
94	Кран мостовой электрич.однобалочный опорный г/п 6.3 т. (6.3-А3-12,0-9,0-380-У-3 с з/т;2083/388)	1	414 705	345 587
95	Машина семеновеечная НВХ	8	4 158 924	3 465 770
96	Машина семенообрушальная НРХ-4- 01	6	1 612 274	1 343 561
97	Накладка Р-43.бу	0,64	1 535	1 279
98	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 175-13.64- У1- поз. 2,19; 2096/153)	1	421 544	351 287
99	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 175-17.21- У1- поз 2,6; 2096/153)	1	477 464	397 887
100	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 175-18.37- У1-П03.4; 2096/7)	1	458 081	381 734
101	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 175-21.34- У1- поз. 2,9; 2096/153)	1	507 020	422 517
102	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175, 16.34, У1, поз. 5.2; 2096/398)	1	552 050	460 042
103	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175, 18.835, У1, поз. 15.1; 2096/398)	1	580 154	483 462
104	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-10 74-У1-поз 75; 2093/7)	1	246 731	205 609
105	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-16.22-У1-поз.37; 2093/7)	1	303 654	253 045
106	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-16.34- У1-П03.84; 2093Я)	1	304 758	253 965
107	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.34-У1-П03.81; 2093/7)	1	304 758	253 965
108	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-16.74- У1- поз.80; 2093/7)	1	308 494	257 078
109	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-16.89- У1- поз.41; 2093/7)	1	312 276	260 230
110	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-18.32- У1-П03.74; 2093/7)	1	323 572	269 643
111	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-19.15- У1- поз.89; 2093/7)	1	327 863	273 219
112	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-19.15- У1-П03.91; 2093/7)	1	327 863	273 219
113	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50, 10.14, У1, поз 7.16; 2093/398)	1	250 753	208 961
114	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50,10.14, У1, поз 5.1; 2093/398)	1	287 509	239 590
115	Питатель топлива со шкафом преобразователя частоты	2	356 675	297 229
116	Планка прижимная П1 150х85х8/2 отв.х28	80	13 328	11 106
117	Планка упорная У1 170х85х8/2 паза R 15	80	6 664	5 553
118	Пневмоприемники У2-БПБ-01	1	10 811	9 010
119	Решето БСХ-300.02.980 (в.2,0мм)	12	50 105	41 754
120	Решето БСХ-300.02.980 (в.3,2мм)	12	50 105	41 754
121	Решето БСХ-300.02.980 (прод.0,5х8мм)	12	50 105	41 754
122	Решето БСХ-300.02.980 (прод.0,9х10мм)	12	50 105	41 754
123	Рукав БСХ-3.00.040-02	4	451	376
124	Рукав БСХ-3.00.090-01	2	226	188
125	Рукав СВХ-00.040	6	677	564

126	Рукав СВХ-00.050	1	585	487
127	Рукав СВХ-03.080	1	324	270
128	Сепаратор зерноочистительный БСХ-100 с пневмосепарирующего каналами и распр.продукта	1	255 659	213 049
129	Сепаратор зерноочистительный БСХ-300 с питанием	1	1 271 169	1 059 307
130	Сепаратор лузги	1	131 279	109 399
131	Сепаратор магнитный СМПН-175	1	49 540	41 283
132	Система контроля и управления котельной ячейкой с котлом Е-6,5-1.4 ГМ (ДКВр-6.5-13 ГМ) на базе	2	2 624 378	2 186 982
133	Таль электрическая (т/п 1 т-в/п 6 м HVAT1511;388	1	44 250	36 875
134	Толочное устройство в составе эжектор, возд.сопла, короб острого дутья, арматура	2	1 381 574	1 151 312
135	Установка 2х фазного прессования, 300т/сут	1	82 955 104	69 129 254
136	Установка очистки воздуха УОВ-1.00.000-01 с приводом ШХ3-6	2	75 948	63 290
137	Циклон УЦ-750 Лев.	2	56 907	47 423
138	Шайба пружинная 24 DIN 127	0,005	383	319
139	Шкаф управления	1	73 994	61 662
140	Шлюзовой затвор ШХХ-6 с приводом	1	23 831	19 859
141	Экономайзер стальной БВЭС-IV-I	2	1 000 797	833 997
Итого:			297 275 000	253 307 098

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 августа 1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, от 29.12.2015 N 391-ФЗ, от 26.04.2016 N 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 29.07.2017 N 274-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П), а также с изм., внесенными приказом Минэкономразвития Российской Федерации №467 от 10.07.2015г.: Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Федерального стандарта оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»; Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»; Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».

Выводы, заключения и другие теоретические конструкции, содержащиеся в Настоящем отчете, основаны на практическом исследовании объекта оценки, анализе используемой информации, интерпретации расчетных данных, а также на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

С уважением,

Директор ООО «Аудит Советник»
Шайдуллин Р.Ф

09.10.2019 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	8
1.3. Сведения об исполнителе	12
1.4. Сведения об оценщиках	12
1.5. Сведения о заказчике.....	12
1.6. Основание проведения оценки.....	12
1.7. График проведения работ по оценке	15
1.8. Дата проведения оценки	15
1.9. Предполагаемое использование результатов оценки	15
1.10. Вид стоимости.....	15
1.11. Дата составления и порядковый номер Отчета.....	15
1.12. Форма Отчета.....	15
1.13. Законы, стандарты и нормативные акты, использованные при оценке.....	15
1.14. Сделанные допущения и ограничивающие условия	15
1.15. Термины и определения	16
1.16. Основные этапы процесса оценки (содержание и объем работ, использованных для проведения оценки)	16
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	16
2.1. Характеристика объекта оценки.....	16
2.2. Оцениваемые права	27
2.3. Обременения оцениваемых прав	27
2.4. Анализ наиболее эффективного использования.....	28
3. АНАЛИЗ РЫНКА	29
3.1. Краткий обзор макроэкономической ситуации и анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта	29
3.2. Социально-экономическая ситуация в Ульяновской области и анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе на рынок оцениваемого объекта	32
3.3. Характеристика отрасли, к которой относится объект оценки.....	35
3.3.1. Анализ рынка земельных участков Ульяновской области	37
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение сопоставимых объектов недвижимости	37
3.5. Анализ достаточности и достоверности.....	38
4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	38
4.1. Порядок проведения оценочных работ	38
4.2. Обзор подходов	38
4.2.1. Затратный подход	39
4.2.2. Доходный подход	39
4.2.3. Сравнительный подход.....	39
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
5.1. Применение затратного подхода	39
5.1.1. Расчет рыночной стоимости прав на оцениваемый земельный участок	39
5.1.2. Оценка стоимости восстановления (замещения)	45
5.1.3. Оценка стоимости движимого имущества	49
5.1.4. Согласование результатов расчета	57
5.2. Применение доходного подхода.....	57
5.3. Согласование результатов расчетов	60
6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	64
6.1. Заявление о качестве.....	64
6.2. Итоговое заключение о стоимости	65
6.3. Используемые источники и литература	67
7. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	67

1. Сведения об Отчете

1.1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки:	Договор №2836 от 25 сентября 2019 года, заключенный между ООО "Аудит Советник" и ООО «Якушкинское масло» в лице конкурсного управляющего Онуфриенко Юрия Вячеславовича																																																																																																																																																																																												
Объект оценки:	<p>Права на имущественный комплекс предприятия, в составе следующих объектов недвижимого имущества:</p> <ol style="list-style-type: none"> Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство элеватора: производственная деятельность, общей площадью 83124 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:74, расположенный по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная, д.2А, Административно-бытовой корпус, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 236 кв.м., степень готовности объекта 97%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:68 расположенный по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная, Котельная, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 525,1 кв.м., степень готовности объекта 90%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:71, расположенная по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная, Резервуарный парк, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 2324 кв.м., степень готовности объекта 91%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:73, расположенный по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная, Рушально-вечный цех, прессовый цех, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 1519 кв.м., степень готовности объекта 95%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:72, расположенный по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная, Приемное устройство на один проезд с бункерами оперативного хранения, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 529,3 кв.м., степень готовности объекта 93%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:69, расположенное по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная, Склад жмыха, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 1486,9 кв.м., степень готовности объекта 95%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:70, расположенный по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная, <p>И движимого имущества:</p> <table border="1" data-bbox="563 790 1490 1998"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Наименование объекта</th> <th>Количество, шт., т.</th> <th>Заводской номер</th> <th>Год выпуска</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>Автомобилеразгрузчик АНП-5</td><td>1</td><td>24</td><td>2013</td></tr> <tr><td>2</td><td>Аэрозольгазовый затвор ЗАГхп-1,0</td><td>7</td><td></td><td>2013</td></tr> <tr><td>3</td><td>Батарейная установка циклонов ББЦ п-350 с приводом ШЗХ-6</td><td>2</td><td>79,80</td><td>2013</td></tr> <tr><td>4</td><td>Батарейная установка циклонов ББЦ п-400 с приводом ШЗХ-</td><td>1</td><td>97</td><td>2013</td></tr> <tr><td>5</td><td>Батарейная установка циклонов ББЦ п-450 с приводом ШЗХ-6</td><td>4</td><td>89,90,91,95</td><td>2013</td></tr> <tr><td>6</td><td>Батарейная установка циклонов ББЦ п-500 с приводом ШЗХ-6</td><td>2</td><td>47,48</td><td>2013</td></tr> <tr><td>7</td><td>Батарейная установка циклонов ББЦ п-550 с приводом ШЗХ-6</td><td>11</td><td>2092,2093,2094,2095, 2096,2098, 2099,210 ,2101,2105,2145</td><td>2013</td></tr> <tr><td>8</td><td>Батарейная установка циклонов ББЦ-550 с шлюзовым затвором ШЗХ-15 с приводом</td><td>1</td><td>32,15</td><td></td></tr> <tr><td>9</td><td>Блок 2-х циклонов ЦН-15у-1000</td><td>2</td><td></td><td>2013</td></tr> <tr><td>10</td><td>Блочная трансформаторная подстанция</td><td>1</td><td>5561</td><td>2014</td></tr> <tr><td>11</td><td>Болт М 24 х 100 ГОСТ 7798-7</td><td>0,08</td><td>4</td><td></td></tr> <tr><td>12</td><td>Вентилятор ВР 120-8</td><td>2</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>13</td><td>Вентилятор В.Ц5-35-8,5В1.01 сх.1 (11.00х1500) (Лев 0 град.)</td><td>1</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>14</td><td>Вентилятор В.Ц5-35-8В1.01 сх.1 (11.00х1500) (ПР 0 град.)</td><td>1</td><td>198</td><td>2013</td></tr> <tr><td>15</td><td>Вентилятор В.Ц5-45-4,25В1.01 сх.1 (4.00х3000) (Лев 0 град.)</td><td>4</td><td></td><td>012</td></tr> <tr><td>16</td><td>Вентилятор В.Ц5-45-4,25В1.01 сх.1 (4.00х3000) (ПР 0 град.)</td><td>2</td><td>809</td><td>2013</td></tr> <tr><td>17</td><td>Вентилятор ВДН-9-1500</td><td>2</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>18</td><td>Вентилятор ВР-86-77-4В сх.1 (5.50х3000) (Дн=1.00 Лев 0 град.)</td><td>2</td><td>856,857</td><td>2013</td></tr> <tr><td>19</td><td>Вентилятор ВР-86-77-4В сх.1 (7.50х3000) (Дн=1.10 ПР 0 г ад.)</td><td>8</td><td></td><td>2013</td></tr> <tr><td>20</td><td>Вентилятор ВР-86-77-4Всх.1(7.50х3000) (Дн=1.10 Лев. 0 град.)</td><td>1</td><td>849</td><td>2013</td></tr> <tr><td>21</td><td>Весы порционные ВП 200-600</td><td>1</td><td>18043</td><td>2013</td></tr> <tr><td>22</td><td>Виброактиватор бункерный ВАБ 1250/320</td><td>2</td><td>17415,17416</td><td>2013</td></tr> <tr><td>23</td><td>Виброизолятор ВР-202</td><td>80</td><td></td><td>2013</td></tr> <tr><td>24</td><td>Виброизолятор ВР-203</td><td>12</td><td></td><td>2013</td></tr> <tr><td>25</td><td>Воздухоподогреватель ВП-200</td><td>2</td><td>008</td><td>2013</td></tr> <tr><td>26</td><td>Воздухосборник В10-1,0-09Г2С-УХЛ1 (t=40) с комплектующими изделиями</td><td>1</td><td>18</td><td>2013</td></tr> <tr><td>27</td><td>Газовый блок в составе: - Блокфланцевых электромагнитных клапанов Ду80 СЭН-5-107; - Заслонка регули</td><td>2</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>28</td><td>Гайка М 24 ГОСТ 5915-70</td><td>0,04</td><td>22,5</td><td></td></tr> <tr><td>29</td><td>Горелка ГМС-3,5</td><td>2</td><td>8733</td><td>2013</td></tr> <tr><td>30</td><td>Дымсосос ДН-10Х-1500</td><td>2</td><td>3302,3303</td><td>2013</td></tr> <tr><td>31</td><td>Задвижка шиберная с ручным приводом 200х200 (поз. 133; 134; 2039/7)</td><td>2</td><td>13</td><td>201</td></tr> <tr><td>32</td><td>Задвижка шиберная с ручным приводом 310х310 (поз. 128; 2039/7)</td><td>1</td><td>11</td><td>2013</td></tr> <tr><td>33</td><td>Задвижка шиберная с ручным приводом 310х310 (поз.7.20; 7.21; 2039/398)</td><td>2</td><td>28,26</td><td></td></tr> <tr><td>34</td><td>Задвижка шиберная с электроприводом 200х200 (поз. 135; 136; 2039/7)</td><td>2</td><td>14</td><td>2013</td></tr> <tr><td>35</td><td>Задвижка шиберная с электроприводом 310х310 (поз. 2635;40;129;130; 2039/7)</td><td>13</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>36</td><td>Задвижка шиберная с электроприводом 310х310 ч.77-46- 02 (поз.7.11; 7.12; 2039/398)</td><td>2</td><td>26</td><td></td></tr> </tbody> </table>				№	Наименование объекта	Количество, шт., т.	Заводской номер	Год выпуска	1	Автомобилеразгрузчик АНП-5	1	24	2013	2	Аэрозольгазовый затвор ЗАГхп-1,0	7		2013	3	Батарейная установка циклонов ББЦ п-350 с приводом ШЗХ-6	2	79,80	2013	4	Батарейная установка циклонов ББЦ п-400 с приводом ШЗХ-	1	97	2013	5	Батарейная установка циклонов ББЦ п-450 с приводом ШЗХ-6	4	89,90,91,95	2013	6	Батарейная установка циклонов ББЦ п-500 с приводом ШЗХ-6	2	47,48	2013	7	Батарейная установка циклонов ББЦ п-550 с приводом ШЗХ-6	11	2092,2093,2094,2095, 2096,2098, 2099,210 ,2101,2105,2145	2013	8	Батарейная установка циклонов ББЦ-550 с шлюзовым затвором ШЗХ-15 с приводом	1	32,15		9	Блок 2-х циклонов ЦН-15у-1000	2		2013	10	Блочная трансформаторная подстанция	1	5561	2014	11	Болт М 24 х 100 ГОСТ 7798-7	0,08	4		12	Вентилятор ВР 120-8	2			13	Вентилятор В.Ц5-35-8,5В1.01 сх.1 (11.00х1500) (Лев 0 град.)	1			14	Вентилятор В.Ц5-35-8В1.01 сх.1 (11.00х1500) (ПР 0 град.)	1	198	2013	15	Вентилятор В.Ц5-45-4,25В1.01 сх.1 (4.00х3000) (Лев 0 град.)	4		012	16	Вентилятор В.Ц5-45-4,25В1.01 сх.1 (4.00х3000) (ПР 0 град.)	2	809	2013	17	Вентилятор ВДН-9-1500	2			18	Вентилятор ВР-86-77-4В сх.1 (5.50х3000) (Дн=1.00 Лев 0 град.)	2	856,857	2013	19	Вентилятор ВР-86-77-4В сх.1 (7.50х3000) (Дн=1.10 ПР 0 г ад.)	8		2013	20	Вентилятор ВР-86-77-4Всх.1(7.50х3000) (Дн=1.10 Лев. 0 град.)	1	849	2013	21	Весы порционные ВП 200-600	1	18043	2013	22	Виброактиватор бункерный ВАБ 1250/320	2	17415,17416	2013	23	Виброизолятор ВР-202	80		2013	24	Виброизолятор ВР-203	12		2013	25	Воздухоподогреватель ВП-200	2	008	2013	26	Воздухосборник В10-1,0-09Г2С-УХЛ1 (t=40) с комплектующими изделиями	1	18	2013	27	Газовый блок в составе: - Блокфланцевых электромагнитных клапанов Ду80 СЭН-5-107; - Заслонка регули	2			28	Гайка М 24 ГОСТ 5915-70	0,04	22,5		29	Горелка ГМС-3,5	2	8733	2013	30	Дымсосос ДН-10Х-1500	2	3302,3303	2013	31	Задвижка шиберная с ручным приводом 200х200 (поз. 133; 134; 2039/7)	2	13	201	32	Задвижка шиберная с ручным приводом 310х310 (поз. 128; 2039/7)	1	11	2013	33	Задвижка шиберная с ручным приводом 310х310 (поз.7.20; 7.21; 2039/398)	2	28,26		34	Задвижка шиберная с электроприводом 200х200 (поз. 135; 136; 2039/7)	2	14	2013	35	Задвижка шиберная с электроприводом 310х310 (поз. 2635;40;129;130; 2039/7)	13			36	Задвижка шиберная с электроприводом 310х310 ч.77-46- 02 (поз.7.11; 7.12; 2039/398)	2	26	
№	Наименование объекта	Количество, шт., т.	Заводской номер	Год выпуска																																																																																																																																																																																									
1	Автомобилеразгрузчик АНП-5	1	24	2013																																																																																																																																																																																									
2	Аэрозольгазовый затвор ЗАГхп-1,0	7		2013																																																																																																																																																																																									
3	Батарейная установка циклонов ББЦ п-350 с приводом ШЗХ-6	2	79,80	2013																																																																																																																																																																																									
4	Батарейная установка циклонов ББЦ п-400 с приводом ШЗХ-	1	97	2013																																																																																																																																																																																									
5	Батарейная установка циклонов ББЦ п-450 с приводом ШЗХ-6	4	89,90,91,95	2013																																																																																																																																																																																									
6	Батарейная установка циклонов ББЦ п-500 с приводом ШЗХ-6	2	47,48	2013																																																																																																																																																																																									
7	Батарейная установка циклонов ББЦ п-550 с приводом ШЗХ-6	11	2092,2093,2094,2095, 2096,2098, 2099,210 ,2101,2105,2145	2013																																																																																																																																																																																									
8	Батарейная установка циклонов ББЦ-550 с шлюзовым затвором ШЗХ-15 с приводом	1	32,15																																																																																																																																																																																										
9	Блок 2-х циклонов ЦН-15у-1000	2		2013																																																																																																																																																																																									
10	Блочная трансформаторная подстанция	1	5561	2014																																																																																																																																																																																									
11	Болт М 24 х 100 ГОСТ 7798-7	0,08	4																																																																																																																																																																																										
12	Вентилятор ВР 120-8	2																																																																																																																																																																																											
13	Вентилятор В.Ц5-35-8,5В1.01 сх.1 (11.00х1500) (Лев 0 град.)	1																																																																																																																																																																																											
14	Вентилятор В.Ц5-35-8В1.01 сх.1 (11.00х1500) (ПР 0 град.)	1	198	2013																																																																																																																																																																																									
15	Вентилятор В.Ц5-45-4,25В1.01 сх.1 (4.00х3000) (Лев 0 град.)	4		012																																																																																																																																																																																									
16	Вентилятор В.Ц5-45-4,25В1.01 сх.1 (4.00х3000) (ПР 0 град.)	2	809	2013																																																																																																																																																																																									
17	Вентилятор ВДН-9-1500	2																																																																																																																																																																																											
18	Вентилятор ВР-86-77-4В сх.1 (5.50х3000) (Дн=1.00 Лев 0 град.)	2	856,857	2013																																																																																																																																																																																									
19	Вентилятор ВР-86-77-4В сх.1 (7.50х3000) (Дн=1.10 ПР 0 г ад.)	8		2013																																																																																																																																																																																									
20	Вентилятор ВР-86-77-4Всх.1(7.50х3000) (Дн=1.10 Лев. 0 град.)	1	849	2013																																																																																																																																																																																									
21	Весы порционные ВП 200-600	1	18043	2013																																																																																																																																																																																									
22	Виброактиватор бункерный ВАБ 1250/320	2	17415,17416	2013																																																																																																																																																																																									
23	Виброизолятор ВР-202	80		2013																																																																																																																																																																																									
24	Виброизолятор ВР-203	12		2013																																																																																																																																																																																									
25	Воздухоподогреватель ВП-200	2	008	2013																																																																																																																																																																																									
26	Воздухосборник В10-1,0-09Г2С-УХЛ1 (t=40) с комплектующими изделиями	1	18	2013																																																																																																																																																																																									
27	Газовый блок в составе: - Блокфланцевых электромагнитных клапанов Ду80 СЭН-5-107; - Заслонка регули	2																																																																																																																																																																																											
28	Гайка М 24 ГОСТ 5915-70	0,04	22,5																																																																																																																																																																																										
29	Горелка ГМС-3,5	2	8733	2013																																																																																																																																																																																									
30	Дымсосос ДН-10Х-1500	2	3302,3303	2013																																																																																																																																																																																									
31	Задвижка шиберная с ручным приводом 200х200 (поз. 133; 134; 2039/7)	2	13	201																																																																																																																																																																																									
32	Задвижка шиберная с ручным приводом 310х310 (поз. 128; 2039/7)	1	11	2013																																																																																																																																																																																									
33	Задвижка шиберная с ручным приводом 310х310 (поз.7.20; 7.21; 2039/398)	2	28,26																																																																																																																																																																																										
34	Задвижка шиберная с электроприводом 200х200 (поз. 135; 136; 2039/7)	2	14	2013																																																																																																																																																																																									
35	Задвижка шиберная с электроприводом 310х310 (поз. 2635;40;129;130; 2039/7)	13																																																																																																																																																																																											
36	Задвижка шиберная с электроприводом 310х310 ч.77-46- 02 (поз.7.11; 7.12; 2039/398)	2	26																																																																																																																																																																																										

37	Задвижка шиберная с электроприводом 450x450 (поз 94; 95; 2039/7)	2	12	2013
38	Задвижка шиберная с электроприводом 450x450 (поз.2.15,2.16,2.26,2039/153)	3	15,16,17	2013
39	Задвижка шиберная с электроприводом 450x450 черт.77- 46-06)(поз.15.12; 15.13; 15.14; 15.15 поз. 5.87,	7	28	
40	Запально-сигнализирующее устройство ЗСУ-ПИ-45-0	2	22-1066,22-11063	2012
41	Заслонка БСХ-300.08.000	1	32,12	
42	Затвор секторный RVC802010000	2	26,27	2013
43	Затвор секторный RVS802010000	1		
44	Клапан перекидн. двухстор. С эл/привод (300x300) без перех. патр (оцинкован.) У12-КД-4	2	9,19	
45	Клапан перекидной односторонний с электроприводом У12-КО-6	1	011,1	
46	Клапан перекидной с электроприводом У12-КО-5	6		
47	Колонка магнитная КММ-50	7	30,31,32,33,34,35,36	
48	Коммерческий силос с конуснымдном NCH36-1345	2		
49	Компрессор GA18FF A 7.5	1	AP1466534	2013
50	Компрессор ZS30-K-800-50VSD	1	APF 185829	
51	Конвейер винтовой УКВ-320(УКВ-320-4,5-У1-поз.139)	1		2013
52	Конвейер винтовой Ш-300, L=2000мм	1	32,14	
53	Конвейер с погруженными скребкам (2КПС(3)-200- 19.3-1.5-0.63- П4- У1-поз 43; 2025/7)	1	1712	2013
54	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 28.5- 2.2- 0.63- У1- поз.68; 2025/7)	1	1713	2013
55	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 29 9- 2.2-0.63- У1- поз 69 2025/7)	1	1714	2013
56	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 29.5- 2.2- 0.63- У1- поз.72; 2025/7)	1	1717	2013
57	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 31.7- 3.0- 0.63- У1- поз.70; 2025/7)	1	1715	20 3
58	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 32.7- 3.0- 0.63- У1- поз.36; 2025/7)	1	1711	2013
59	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 33.1- 3.0- 0.63- У1- поз.71; 2025/7)	1	1716	2013
60	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 5.9- 0.75-0.63- У1- поз.79; 20 5/7)	1	1720	2013
61	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 5.9- 0.75- 0.63- У1- поз.88; 2025/7)	1	1722	2013
62	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 6.9- 0.75- 0.63- П1- У1-поз.82; 2025/7)	1	1721	2013
63	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 6.9- 0.75- 0.63- У1- поз.73; 2025/7)	1	1718	2013
64	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 8.9- 0.75- 0.63- У1- поз.76; 2025/7)	1	1719	2013
65	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 8.9- 0.75- 0.6 - У1- поз.90; 2025/7)	1	1723	2013
66	Конвейер с погруженными скребками 2КПС(3)-200, 13.7, 2.2, 0.63, П1, У1, поз. 7.18; 2025/398)	1	1809	2014
67	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 26.7, 4.0, 0.63, П1, Пр9, У1, поз.5 9; 5.10; 5.11	3	1804,1805,1806	2014
68	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 33.8, 4.0, 0.63, П1, Пр10, У1, поз.5.6;	3	1801,1802	2014
69	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 6.7, 1.1, 0.63, П1, У1, поз.7.5; 2025/398)	1	17	2014
70	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 9.9, 1.5, 0.63, П2, У1, поз.5.13; 2025/398)	1	1808	2014
71	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200,28.1,4.0, 0.63, Пр3, У1, поз.5.5; 2025/398)	1	1800	2014
72	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 27.295-7.5- 0.63- У1- поз. 2.3; 2027/153)	1	1732	2013
73	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 33.095-7.5- 0.63- П9- У1-поз.6; 2027/7)	1	1710	2013
74	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 6.695- 3.0- 0.63- У1- поз. 2.4; 2027 153)	1	1733	2013
75	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 9.295- 3.0-0.63- У1- поз. 2.7; 2027/153)	1	1734	2013
76	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 10.495, 5.5, 0.65, П4, У1, поз. 15.3; 2027/39)	1	1803	
77	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 15.295, 5.5,0.65, П4, У1, поз. 5.14; 2027/398)	1	1812	2014
78	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 15°,15.33/11.235, 7.5, 0.63, У1, поз.2.17; 2027/153)	1	1736	2013
79	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 18.295, 4.0, 0.63, У1, поз. 2.20; 2027/153)	1	1737	2013
80	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 20.295, 9.2, 0.65, У1, поз.9.2; 2027/398)	1	1815	2014
81	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 21.095, 9.2, 0.65, У1, поз.9.1; 2027/398)	1	1811	2014
82	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 25.295, 5.5, 0.63, П1, У1, поз. 2.11; 2027/153)	1	1735	2013

83	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400Н, 15°, 16.795/7.1, 9.2, 0.65, У1, поз.5.12; 027/398Н	1	1813	2014	
84	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400Н, 15°, 29.795/7.1, 15, 0.65, У1, поз.5.13; 2027/398Н	1	1814	2014	
85	Котел паровой для сжигания лузги подсолн. от 18.06.13	1	21133	2012	
86	Котел паровой для сжигания лузги подсолн. от 27.05.13	1	3100	2013	
87	Кран мостовой электр.ч. однобалочный опорный г/п 6,3 т. (6,3-А3-12,0-9,0-380-У-3 с э/т; 2083/388	1	22	2013	
88	Машина семеновечная НВХ	8	864,865,873,874,9 5,936,937,938		
89	Машина семеновбушальная НРХ-4-01	6	842,843,846,847,889,8 90	2012,2013	
90	Накладка Р-43.6/у	0,64	22,3		
91	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175-13.64- У1- поз. 2,19; 2096/153)	1	17	2013	
92	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175-17.21- У1- поз.2.6; 2096/153)	1	15	2013	
93	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175-18.37- У1-П03.4; 2096/7)	1	5	2013	
94	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175-21.34- У1- поз. 2,9; 2096/153)	1	16	2013	
95	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175, 16.34, У1, поз. 5.2; 2096/398)	1	27	2014	
96	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175, 18.835, У1, поз. 15.1; 2096/398)	1	28	2014	
97	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-10.74-У1-поз.75; 2093/7)	1	9	2013	
98	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.22-У1-поз.37; 2093/7)	1		2013	
99	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.34- У1-П03.84; 2093Я)	1	12	2013	
100	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.34-У1-П03.81; 2093/7)	1	11	2013	
101	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.74- У1- поз.80; 2093/7)	1	10	2013	
102	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.89- У1- поз.41; 2093/7)	1	7	2013	
103	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-18.32- У1-П03.74; 2093/7)	1	8	2013	
104	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-19.15- У1- поз.89; 2093/7)	1	13	2013	
105	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-19.15- У1-П03.91; 2093/7)	1	14	2013	
106	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50, 10.14, У1, поз.7.16; 2093/398)	1	26	2014	
107	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50, 10.14, У1, поз.5.1; 2093/398)	1	25	2014	
108	Питатель топлива со шкафом преобразователя частоты	2		2013	
109	Планка прижимная П1 150x125x16/ 2 отв.х28	80			
110	Планка упорная У1 170x85x8/2 лаза R 15	80			
111	Пневмоприемники У2-БПБ-01	1	011	2013	
112	Решето БСХ-300.02.980 (в.2.0мм)	12			
113	Решето БСХ-30.02.980 (в.3.2мм)	12			
114	Решето БСХ-300.02.980 (прод.0,5x8мм)	12			
115	Решето БСХ-300.02.980 (прод.0,9x10мм)	12			
116	Рукав БСХ-3.00.040-02	4			
117	Рукав БСХ-3.00.090-01	2			
118	Рукав СВХ-00.040	6			
119	Рукав СВХ-00.050	1	32,4		
120	Рукав СВХ-03.080	1	32,5		
121	Сепаратор зерноочистительный БСХ-100 с пневмосепарирующего каналами и распр. продукта	1	2027	2012	
122	Сепаратор зерноочистительный БСХ-300 с питанием	1	32	2014	
123	Сепаратор лэги	1	85		
124	Сепаратор магнитный СМГН-175	1	30	2013	
125	Система контроля и управления котельной ячейкой с котлом Е-6.5-1.4 ГМ (ДКВр-6.5-13 ГМ) на базе	2	21133,3100		
126	Таль электрическая (г/п 1 т-в/п 6 м НVAT1511;388	1	130892	2 13	
127	Топочное устройство в составе эжектор, возд.сопла, короб острого дутья, арматура	2	8732,8733		
128	Установка 2х фазного прессования, 300т/сут	1	2212	2013	
129	Установка очистки воздуха УОВ-1.00.000-01 с приводом ШХЗ-6	2			
130	Циклон УЦ-750 Лев	2	431,43	2014	
131	Шайба пружинная 24 DIN 127	0,005	22,6		
132	Шкаф управления	1	18043,1		
133	Шлюзовой затвор ШХЗ-6 с приводом	1	32,13		
134	Экономайзер стальной БВЭС-IV-I	2	015,016		
Оцениваемые права:	Право собственности				
Правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью «Якушинское масло»				
Ограничения и пределы применения, полученной итоговой стоимости:	Предполагаемое использование (назначение) результатов оценки: для принятия управленческих решений.				
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены				
Рыночная стоимость, определенная	Доходным подходом, руб.	Сравнительным подходом, руб.	Затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС ¹
Залоговые права на имущественный комплекс предприятия, расположенный по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная, д. 2А	244 540 151	Не применялся	420 322 839	297 275 000	253 307 098
ИТОГО				297 275 000	253 307 098

1.2. Задание на оценку

Основание для проведения оценки	Договор № 2836 от 25 сентября 2019 года
Объект оценки:	Права на имущественный комплекс предприятия, в составе следующих объектов недвижимого имущества: 1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство элеватора: производственная деятельность, общей площадью 83124 кв.м., кадастровый (или условный) номер:

¹ Кроме земельного участка, который не является объектом налогообложения

73:10:031802:74, расположенный по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная, д.2А,
 2. Административно-бытовой корпус, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 236 кв.м., степень готовности объекта 97%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:68 расположенный по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная,
 3. Котельная, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 525,1 кв.м., степень готовности объекта 90%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:71, расположенная по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная,
 4. Резервуарный парк, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 2324 кв.м., степень готовности объекта 91%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:73, расположенный по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная,
 5. Рушально-вечный цех, прессовый цех, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 1519 кв.м., степень готовности объекта 95%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:72, расположенный по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная,
 6. Приемное устройство на один проезд с бункерами оперативного хранения, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 529,3 кв.м., степень готовности объекта 93%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:69, расположенное по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная,
 7. Склад жмыха, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 1486,9 кв.м., степень готовности объекта 95%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:70, расположенный по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная,
 И движимого имущества:

№	Наименование объекта	Количество, шт., т.	Заводской номер	Год выпуска
1	Автомобилеразгрузчик АНП-5	1	24	2013
2	Аэрозольгазовый затвор ЗАГлп-1,0	7		2013
3	Батарейная установка циклонов ББЦ п-350 с приводом ШЗХ-6	2	79,80	2013
4	Батарейная установка циклонов ББЦ п-400 с приводом ШЗХ-	1	97	2013
5	Батарейная установка циклонов ББЦ п-450 с приводом ШЗХ-6	4	89,90,91,95	2013
6	Батарейная установка циклонов ББЦ п-500 с приводом ШЗХ-6	2	47,48	2013
7	Батарейная установка циклонов ББЦ п-550 с приводом ШЗХ-6	11	2092,2093,2094,2095, 2096,2098, 2099,210 ,2101, 2105,2145	2013
8	Батарейная установка циклонов ББЦ-550 с шлюзовым затвором ШЗХ-15 с приводом	1	32,15	
9	Блок 2-х циклонов ЦН-15у-1000	2		2013
10	Блочная трансформаторная подстанция	1	5561	2014
11	Болт М 24 х 100 ГОСТ 7798-7	0,08	.4	
12	Вентилятор ВР 120-8	2		
13	Вентилятор В.Ц5-35-8,5В1.01 сх.1 (11.00х1500) (Лев 0 град.)	1		
14	Вентилятор В.Ц5-35-8В1.01 сх.1 (11.00х1500) (ПР 0 град.)	1	198	2013
15	Вентилятор В.Ц5-45-4,25В1.01 сх.1 (4.00х3000) (Лев 0 град.)	4		012
16	Вентилятор В.Ц5-45-4,25В1.01 сх.1 (4.00х3000) (ПР 0 град.)	2	809	2013
17	Вентилятор ВДН-9-1500	2		
18	Вентилятор ВР-86-77-4В сх.1 (5.50х3000) (Дн=1.00 Лев 0 град.)	2	856,857	2013
19	Вентилятор ВР-86-77-4В сх.1 (7.50х3000) (Дн=1.10 ПР 0 град.)	8		2013
20	Вентилятор ВР-86-77-4Всх,1г(7.50х3000) (Дн=1.10 Лев. 0 град.)	1	849	2013
21	Весы порционные ВП 200-600	1	18043	2013
22	Виброактиватор бункерный ВАБ 1250/320	2	17415,17416	2013
23	Виброизолятор ВР-202	80		2013
24	Виброизолятор ВР-203	12		2013
25	Воздухонагреватель ВП-200	2	008	2013
26	Воздухосборник В10-1,0-09Г2С-УХЛ1 (t=40) с комплектующими изделиями	1	18	2013
27	Газовый блок в составе: - Блокфланцевых электромагнитных клапанов Ду80 СЗН-5-107; - Заслонка регули	2		
28	ГайкаМ 24 ГОСТ 5915-70	0,04	22,5	
29	Горелка ГМС-3,5	2	8733	2013
30	Дымсосос ДН-10Х-1500	2	3302,3303	2013
31	Задвижка шиберная с ручным приводом 200х200 (поз. 133; 134; 2039/7)	2	13	201
32	Задвижка шиберная с ручным приводом 310х310 (поз. 128; 2039/7)	1	11	2013
33	Задвижка шиберная с ручным приводом 310х310 (поз.7.20; 7.21; 2039/398)	2	28,26	
34	Задвижка шиберная с электроприводом 200х200 (поз. 135; 136; 2039/7)	2	14	2013
35	Задвижка шиберная с электроприводом 310х310 (поз. 2635;40;129;130; 2039/7)	13		
36	Задвижка шиберная с электроприводом 310х310 ч.77-46-02 (поз.7.11; 7.12; 2039/398)	2	26	
37	Задвижка шиберная с	2	12	2013

	электроприводом 450x450 (поз 94; 95; 2039/7)			
38	Задвижка шиберная с электроприводом 450x450 (поз.2.15.2.16.2.26.2039/153)	3	15,16,17	2013
39	Задвижка шиберная с электроприводом 450x450 черт.7.7-46-06)(поз.15.12; 15.13; 15.14; 15.15 поз. 5.87,	7	28	
40	Запально-сигнализирующее устройство ЗСУ-ПИ-45-0	2	22-1066,22-11063	2012
41	Заслонка БСХ-300.08.000	1	32.12	
42	Затвор секторный RVC802010000	2	26.27	2013
43	Затвор секторный RVS802010000	1		
44	Клапан перекидн. двухстор. С эл/привод (300x300) без перех. патр (оцинкован.) У12-КД-4	2	9,19	
45	Клапан перекидной односторонний с электроприводом У12-КО-6	1	011,1	
46	Клапан перекидной с электроприводом У12-КО-5	6		
47	Колонка магнитная КММ-50	7	30,31,32,33,34,35,36	
48	Коммерческий силос с конуснымдном NCH36-1345	2		
49	Компрессор GA18FF A 7.5	1	API466534	2013
50	Компрессор ZS30-K-800-50VSD	1	APF 185829	
51	Конвейер винтовой УКВ-320(УКВ-320-4,5-У1-поз.139)	1		2013
52	Конвейер винтовой Ш-300, L=2000мм	1	32.14	
53	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-19.3-1.5-0.63- П4- У1-поз 43; 2025/7)	1	1712	2013
54	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-28.5-2.2-0.63- У1- поз.68; 2025/7)	1	1713	2013
55	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-29 9-2.2-0.63- У1- поз 69 2025/7)	1	1714	2013
56	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-29.5-2.2-0.63- У1- поз.72; 2025/7)	1	1717	2013
57	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-31.7-3.0-0.63- У1- поз.70; 2025/7)	1	1715	20 3
58	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-32.7-3.0-0.63- У1- поз.36; 2025/7)	1	1711	2013
59	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-33.1-3.0-0.63- У1- поз.71; 2025/7)	1	1716	2013
60	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-5.9-0.75-0.63- У1- поз.79; 20 5/7)	1	1720	2013
61	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-5.9-0.75-0.63- У1- поз.88; 2025/7)	1	1722	2013
62	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-6.9-0.75-0.63- П1- У1-поз.82; 2025/7)	1	1721	2013
63	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-6.9-0.75-0.63- У1- поз.73; 2025/7)	1	1718	2013
64	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-8.9-0.75-0.63- У1- поз.76; 2025/7)	1	1719	2013
65	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-8.9-0.75-0.6- У1- поз.90; 2025/7)	1	1723	2013
66	Конвейер с погруженными скребками 2КПС(3)-200, 13.7, 2.2, 0.63, П1, У1, поз. 7.18; 2025/398)	1	1809	2014
67	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 26.7, 4.0, 0.63, П1, ПР9, У1, поз.5 9; 5.10; 5.11	3	1804,1805,1806	2014
68	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 33.8, 4.0, 0.63, П1, ПР10, У1, поз.5.6;	3	1801,1802	2014
69	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 6.7, 1.1, 0.63, П1, У1, поз.7.5; 2025/398	1	17	2014
70	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 9.9, 1.5, 0.63, П2, У1, поз.5.13; 2025/398)	1	1808	2014
71	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200,28.1,4.0, 0.63, Пр3, У1, поз.5.5; 2025/398)	1	1800	2014
72	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400-27.295-7.5-0.63- У1- поз. 2.3; 2027/153)	1	1732	2013
73	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400-33.095-7.5-0.63- П9- У1-поз.6; 2027/7)	1	1710	2013
74	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400-6.695-3.0-0.63- У1- поз. 2.4; 2027 153)	1	1733	2013
75	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400-9.295-3.0-0.63- У1- поз. 2.7; 2027/153)	1	1734	2013
76	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 10.495, 5.5, 0.65, П4, У1, поз. 15.3; 2027/39)	1	1803	
77	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 15.295, 5.5,0.65, П4, У1, поз. 5.14; 2027/398)	1	1812	2014
78	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 15°, 15.33/11.235, 7.5, 0.63, У1, поз.2.17; 2027/153)	1	1736	2013
79	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 18.295, 4.0, 0.63, У1, поз. 2.20; 2027/153)	1	1737	2013
80	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 20.295, 9.2, 0.65, У1, поз.9.2; 2027/398)	1	1815	2014
81	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 21.095, 9.2, 0.65, У1, поз.9.1; 2027/398)	1	1811	2014
82	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400,	1	1735	2013

	25.295, 5.5, 0.63, П1, У1, поз. 2.11; 2027/153)			
83	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400Н, 15°, 16.795/7.1, 9.2, 0.65, У1, поз.5.12; 027/398Н	1	1813	2014
84	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400Н, 15°, 29.795/7.1, 15, 0.65, У1, поз.5.13; 2027/398Н	1	1814	2014
85	Котел паровой для сжигания лузги подсолн. от 18.06.13	1	21133	2012
86	Котел паровой для сжигания лузги подсолн. от 27.05.13	1	3100	2013
87	Кран мостовой электр.ч. однобалочный опорный г/п 6,3 т. (6,3-А3-12,0-9,0-380-У-3 с э/т; 2083/388	1	22	2013
88	Машина семеновечная НВХ	8	864,865,873,874,9 5,936, 937,938	
89	Машина семенообрушальная НРХ-4-01	6	842,843,846,847,889,8 90	2012,2013
90	Накладка Р-43.6/у	0,64	22.3	
91	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175-13.64- У1- поз. 2,19; 2096/153)	1	17	2013
92	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175-17.21- У1- поз 2.6; 2096/153)	1	15	2013
93	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175-18.37- У1- Л03.4; 2096/7)	1	5	2013
94	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175-21.34- У1- поз. 2,9; 2096/153)	1	16	2013
95	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175, 16.34, У1, поз. 5.2; 2096/398)	1	27	2014
96	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175, 18.835, У1, поз. 15.1; 2096/398)	1	28	2014
97	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-10 74-У1-поз 75; 2093/7)	1	9	2013
98	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.22-У1- поз.37; 2093/7)	1		2013
99	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.34- У1- Л03.84; 2093/7)	1	12	2013
100	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.34-У1- Л03.81; 2093/7)	1	11	2013
101	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.74- У1- поз.80; 2093/7)	1	10	2013
102	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.89- У1- поз.41; 2093/7)	1	7	2013
103	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-18.32- У1- Л03.74; 2093/7)	1	8	2013
104	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-19.15- У1- поз.89; 2093/7)	1	13	2013
105	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-19.15- У1- Л03.91; 2093/7)	1	14	2013
106	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50, 10.14, У1, поз 7.16; 2093/398)	1	26	2014
107	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50,10.14, У1, поз 5.1; 2093/398)	1	25	2014
1 8	Питатель топлива со шкафом преобразователя частоты	2		2013
109	Планка прижимная П1 150x125x16/ 2 отв.х28	80		
110	Планка упорная У1 170x85x8/2 лаза R 15	80		
111	Пневмоприемники У2-БПБ-01	1	011	2013
112	Решето БСХ-300.02.980 (в.2.0мм)	12		
113	Решето БСХ-300.02.980 (в.3.2мм)	12		
114	Решето БСХ-300.02.980 (прод.0,5x8мм)	12		
115	Решето БСХ-300.02.980 (прод.0,9x10мм)	12		
116	Рукав БСХ-3.00.040-02	4		
117	Рукав БСХ-3.00.090-01	2		
118	Рукав СВХ-00.040	6		
119	Рукав СВХ-00.050	1	32.4	
120	Рукав СВХ-03.080	1	32.5	
121	Сепаратор зерноочистительный БСХ-100 с пневмосепарирующего каналами и распр. продукта	1	2027	2012
122	Сепаратор зерноочистительный БСХ-300 с питанием	1	32	2014
123	Сепаратор л зги	1	85	
124	Сепаратор магнитный СМГН-175	1	30	2013
125	Система контроля и управления котельной ячейкой с котлом Е-6.5-1.4 ГМ (ДКВр-6.5-13 ГМ) на базе	2	21133,3100	
126	Таль электрическая (г/п 1 т-в/п 6 м НВАТ1511/388	1	130892	2 13
127	Топочное устройство в составе эжектор, возд.сопла, короб острого дутья, арматура	2	8732,8733	
128	Установка 2х фазного прессования, 300т/сут	1	2212	2013
129	Установка очистки воздуха УОВ-1.00.000-01 с приводом ШХЗ-6	2		
130	Циклон УЦ-750 Лев	2	431,43	2014
131	Шайба пружинная 24 DIN 127	0,005	22.6	
132	Шкаф управления	1	18043.1	
133	Шлюзовой затвор ШХЗ-6 с приводом	1	32.13	
134	Экономайзер стальной БВЭС-IV-I	2	015,016	
Адрес объекта оценки:	Ульяновская область, Новомалыгинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная			
Состав Объекта оценки	Объект оценки представлен комплексом движимого и недвижимого имущества. Может реализовываться по отдельности.			
Характеристики объекта оценки:	Указаны в разделе 2.1 Отчета об оценке.			

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Право собственности
Сведения о существующих ограничениях/ обременениях:	Ипотека
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для целей принятия управленческих решений Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, приведены в п. 1.14 настоящего отчета
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Дата оценки:	25 сентября 2019 г.
Срок проведения оценки:	С 25 сентября 2019 г. до 09 октября 2019 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации:	Заказчик предоставляет Исполнителю информацию не позднее 3 (трех) рабочих дней после даты подписания Договора
Необходимость привлечения отраслевых экспертов:	Отсутствует
Особенности проведения осмотра объекта оценки:	Отсутствуют
Используемые стандарты:	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», • Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», • Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» • Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», • Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)»; • Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»

1.3. Сведения об исполнителе

Организационно-правовая форма и наименование:	Общество с ограниченной ответственностью "Аудит Советник"
Адрес местонахождения:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ульянова-Ленина, д. 23, пом. 5
Банковские реквизиты:	Татарстанский РФ АО «Россельхозбанк» г. Казань БИК 049205706 р/с 40702810267150000037 к/с 3010181040000000706
ИНН/КПП:	1651025007/ 165501001
ОГРН:	1021602498213 от 07.09.2002 г.
Страхование оценочной деятельности:	Страховщик – АО «АльфаСтрахование», договор № 4991R/776/00050/9, период страхования – с 23.01.2019 по 22.01.2020 г, лимит ответственности страховщика 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
Контактная информация	8 (843) 527-79-79, 5277979as@gmail.com
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Аудит Советник» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Общество с ограниченной ответственностью «Аудит Советник» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и 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.

1.4. Сведения об оценщиках

Все участники составления настоящего Отчета имеют высшее и профессиональное образование. Ниже приведен список оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

Полное имя:	Шайдуллин Руслан Фаритович
Квалификация, документы о профессиональном образовании:	Профессиональный оценщик (Диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова (г. Москва), диплом о профессиональной переподготовке по программе "Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности", ПП № 411093 от 30.09.2000 г.), стаж работы в области оценки 18 лет. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 008795-1 от 04.04.2018 г. Квалификационный аттестат по направлению «оценка движимого имущества» № 012067-2 от 14.05.2018 г.
Трудовой договор:	№/н от 03.04.2012 г., заключенный с ООО «Аудит Советник»
Участие в саморегулируемой организации оценщиков:	Действительный член саморегулируемой организации Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Адрес партнерства: г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.13, стр. 3. Регистрационный номер в реестре оценщиков №00732.
Страхование оценочной деятельности:	Страховщик – АО «АльфаСтрахование», Договор страхования №4991R/776/00578/9. Период действия договора с 18.03.2019 по 17.03.2020 г., лимит ответственности страховщика 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Местонахождение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ульянова-Ленина, д. 23, пом. 5
Контактная информация	8 (843) 527-79-79, 5277979as@gmail.com
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик 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.

Прочие специалисты к проведению оценки и составлению настоящего отчета об оценке не привлекались.

1.5. Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «Якушкинское масло» в лице конкурсного управляющего Онуфриенко Юрия Вячеславовича.
Юридический адрес:	433590, Ульяновская область, Новомалыкинский район, п. Станция Якушка, ул. Элеваторная, д. 2
Банковские реквизиты:	Данные не предоставлены
ИНН/КПП:	7329006947 / 732901001
ОГРН:	1127329000996 от 09.04.2012 г.

1.6. Основание проведения оценки

На основании Договора № 2836 от 25 сентября 2019 года ЗАКАЗЧИК поручает, а ИСПОЛНИТЕЛЬ производит оценку рыночной стоимости прав на имущественный комплекс предприятия, в составе следующих объектов недвижимого имущества:

1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство элеватора: производственная деятельность, общей площадью 83124 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:74, расположенный по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная, д.2А,
2. Административно-бытовой корпус, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 236 кв.м., степень готовности объекта 97%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:68 расположенный по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная,
3. Котельная, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 525,1 кв.м., степень готовности объекта 90%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:71, расположенная по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная,
4. Резервуарный парк, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 2324 кв.м., степень готовности объекта 91%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:73, расположенный по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная,
5. Рушально-вечный цех, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 1519 кв.м., степень готовности объекта 95%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:72, расположенный по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная,
6. Приемное устройство на один проезд с бункерами оперативного хранения, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 529,3 кв.м., степень готовности объекта 93%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:69, расположенное по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная,
7. Склад жмыха, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 1486,9 кв.м., степень готовности объекта 95%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:70, расположенный по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная,

И движимого имущества:

№	Наименование объекта	Количество, шт., т.	Заводской номер	Год выпуска
1	Автомобилеразгрузчик АНП-5	1	24	2013
2	Аэрозольгазовый затвор ЗАГхп-1,0	7		2013
3	Батарейная установка циклонов ББЦ п-350 с приводом ШЗХ-6	2	79,80	2013
4	Батарейная установка циклонов ББЦ п-400 с приводом ШЗХ-	1	97	2013
5	Батарейная установка циклонов ББЦ п-450 с приводом ШЗХ-6	4	89,90,91,95	2013
6	Батарейная установка циклонов ББЦ п-500 с приводом ШЗХ-6	2	47,48	2013
7	Батарейная установка циклонов ББЦ п-550 с приводом ШЗХ-6	11	2092,2093,2094,2095,2096,2098, 2099,210, 2101, 2105,2145	2013
8	Батарейная установка циклонов ББЦ-550 с шлюзовым затвором ШЗХ-15 с приводом	1	32,15	
9	Блок 2-х циклонов ЦН-15у-1000	2		2013
10	Блочная трансформаторная подстанция	1	5561	2014
11	Болт М 24 х 100 ГОСТ 7798-7	0,08	.4	
12	Вентилятор ВР 120-8	2		
13	Вентилятор В.Ц5-35-8,5В1.01 с.х.1 (11.00х1500) (Лев 0 град.)	1		
14	Вентилятор В.Ц5-35-8В1.01 с.х.1 (11.00х1500) (ПР 0 град.)	1	198	2013
15	Вентилятор В.Ц5-45-4,25В1.01 с.х.1 (4.00х3000) (Лев 0 град.)	4		012
16	Вентилятор В.Ц5-45-4,25В1.01 с.х.1 (4.00х3000) (ПР 0 град.)	2	809	2013
17	Вентилятор ВДН-9-1500	2		
18	Вентилятор ВР-86-77-4В с.х.1 (5.50х3000) (Дн=1.00 Лев 0 град.)	2	856,857	2013
19	Вентилятор ВР-86-77-4В с.х.1 (7.50х3000) (Дн=1.10 ПР 0 г ад.)	8		2013
20	Вентилятор ВР-86-77-4Всх,1т(7.50х3000) (Дн=1.10 Лев. 0 град.)	1	849	2013
21	Весы порционные ВП 200-600	1	18043	2013
22	Виброактиватор бункерный ВАБ 1250/320	2	17415,17416	2013
23	Виброизолятор ВР-202	80		2013
24	Виброизолятор ВР-203	12		2013
25	Воздухонагреватель ВП-200	2	008	2013
26	Воздухосборник В10-1.0-09Г2С-УХЛ1 (t=40) с комплектующими изделиями	1	18	2013
27	Газовый блок в составе: - Блокфланцевых электромагнитных клапанов Ду80 СЗН-5-107; - Заслонка регули	2		
28	ГайкаМ 24 ГОСТ 5915-70	0,04	22,5	
29	Горелка ГМС-3,5	2	8733	2013
30	Дымосос ДН-10Х-1500	2	3302,3303	2013
31	Задвижка шиберная с ручным приводом 200х200 (поз. 133; 134; 2039/7)	2	13	201
32	Задвижка шиберная с ручным приводом 310х310 (поз. 128; 2039/7)	1	11	2013
33	Задвижка шиберная с ручным приводом 310х310 (поз.7.20; 7.21; 2039/398)	2	28,26	
34	Задвижка шиберная с электроприводом 200х200 (поз. 135; 136; 2039/7)	2	14	2013
35	Задвижка шиберная с электроприводом 310х310 (поз. 2635,40;129;130; 2039/7)	13		
36	Задвижка шиберная с электроприводом 310х310 ч.77-46- 02 (поз.7.11; 7.12; 2039/398)	2	26	
37	Задвижка шиберная с электроприводом 450х450 (поз 94; 95; 2039/7)	2	12	2013
38	Задвижка шиберная с электроприводом 450х450 (поз.2.15,2.16,2.26,2039/153)	3	15,16,17	2013
39	Задвижка шиберная с электроприводом 450х450 черт.77- 46-06(поз.15.12; 15.13; 15.14; 15.15 поз. 5.87,	7	28	
40	Запально-сигнализирующее устройство ЗСУ-ПИ-45-0	2	22-1066,22-11063	2012
41	Заслонка БСХ-300.08.000	1	32,12	
42	Затвор секторный RVC802010000	2	26,27	2013
43	Затвор секторный RVS802010000	1		
44	Клапан перекидн. двухстор. С эл/привод (300х300) без перех. патр (оцинкован.) У12-КД-4	2	9,19	
45	Клапан перекидной односторонний с электроприводом У12-КО-6	1	011,1	
46	Клапан перекидной с электроприводом У12-КО-5	6		
47	Колонка магнитная КММ-50	7	30,31,32,33,34,35,36	
48	Коммерческий силос с конуснымдном NCH36-1345	2		
49	Компрессор GA18FF A 7.5	1	AP1466534	2013
50	Компрессор ZS30-K-800-50VSD	1	APF 185829	
51	Конвейер винтовой УКВ-320(УКВ-320-4,5-У1-поз.139)	1		2013
52	Конвейер винтовой Ш-300, L=2000мм	1	32,14	

53	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-19.3-1.5-0.63- П4- У1-поз 43; 2025/7)	1	1712	2013
54	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-28.5-2.2-0.63- У1- поз.68; 2025/7)	1	1713	2013
55	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-29.9-2.2-0.63- У1- поз 69 2025/7)	1	1714	2013
56	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-29.5-2.2-0.63- У1- поз.72; 2025/7)	1	1717	2013
57	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-31.7-3.0-0.63- У1- поз.70; 2025/7)	1	1715	20 3
58	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-32.7-3.0-0.63- У1- поз.36; 2025/7)	1	1711	2013
59	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-33.1-3.0-0.63- У1- поз.71; 2025/7)	1	1716	2013
60	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-5.9-0.75-0.63- У1- поз.79; 20 5/7)	1	1720	2013
61	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-5.9-0.75-0.63- У1- поз.88; 2025/7)	1	1722	2013
62	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-6.9-0.75-0.63- П1- У1-поз.82; 2025/7)	1	1721	2013
63	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-6.9-0.75-0.63- У1- поз.73; 2025/7)	1	1718	2013
64	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-8.9-0.75-0.63- У1- поз.76; 2025/7)	1	1719	2013
65	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-8.9-0.75-0.6- У1- поз.90; 2025/7)	1	1723	2013
66	Конвейер с погруженными скребками 2КПС(3)-200, 13.7, 2.2, 0.63, П1, У1, поз. 7.18; 2025/398)	1	1809	2014
67	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 26.7, 4.0, 0.63, П1, ПР9, У1, поз.5.9; 5.10; 5.11)	3	1804,1805,1806	2014
68	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 33.8, 4.0, 0.63, П1, ПР10, У1, поз.5.6;	3	1801,1802	2014
69	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 6.7, 1.1, 0.63, П1, У1, поз.7.5; 2025/398)	1	17	2014
70	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 9.9, 1.5, 0.63, П2, У1, поз.5.13; 2025/398)	1	1808	2014
71	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200,28.1,4.0, 0.63, ПР3, У1, поз.5.5; 2025/398)	1	1800	2014
72	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400-27.295-7.5-0.63- У1- поз. 2.3; 2027/153)	1	1732	2013
73	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400-33.095-7.5-0.63- П9- У1-поз.6; 2027/7)	1	1710	2013
74	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400-6.695-3.0-0.63- У1- поз. 2.4; 2027 153)	1	1733	2013
75	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400-9.295-3.0-0.63- У1- поз. 2.7; 2027/153)	1	1734	2013
76	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 10.495, 5.5, 0.65, П4, У1, поз. 15.3; 2027/39)	1	1803	
77	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 15.295, 5.5,0.65, П4, У1, поз. 5.14; 2027/398)	1	1812	2014
78	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 15°,15.33/11.235, 7.5, 0.63, У1, поз.2.17; 2027/153)	1	1736	2013
79	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 18.295, 4.0, 0.63, У1, поз. 2.20; 2027/153)	1	1737	2013
80	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 20.295, 9.2, 0.65, У1, поз.9.2; 2027/398)	1	1815	2014
81	Конвейер с погруженными скребками (2КП (3)-400, 21.095, 9.2, 0.65, У1, поз.9.1; 2027/398)	1	1811	2014
82	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 25.295, 5.5, 0.63, П1, У1, поз. 2.11; 2027/153)	1	1735	2013
83	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400Н, 15°,16.795/7.1, 9.2, 0.65, У1, поз.5.12; 027/398Н)	1	1813	2014
84	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400Н, 15°, 29.795/7.1, 15, 0.65, У1, поз.5.13; 2027/398Н)	1	1814	2014
85	Котел паровой для сжигания лузги подсолн. от 18.06.13	1	21133	2012
86	Котел паровой для сжигания лузги подсолн. от 27.05.13	1	3100	2013
87	Кран мостовой электр.ч. однобалочный опорный г/п 6,3 т. (6.3-А3-12,0-9,0-380-У-3 с з/т; 2083/388)	1	22	2013
88	Машина семеновеечная НВХ	8	864,865,873,874,9 5,936, 937,938	
89	Машина семеновобрушальная НРХ-4-01	6	842,843,846,847,889,890	2012,2013
90	Накладка Р-43.6у	0,64	22,3	
91	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175-13.64- У1- поз. 2,19; 2096/153)	1	17	2013
92	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175-17.21- У1- поз 2.6; 2096/153)	1	15	2013
93	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175-18.37- У1-П03.4; 2096/7)	1	5	2013
94	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175-21.34- У1- поз. 2,9; 2096/153)	1	16	2013
95	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175, 16.34, У1, поз. 5.2; 2096/398)	1	27	2014
96	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175, 18.835, У1, поз. 15.1; 2096/398)	1	28	2014
97	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-10 74-У1-поз 75; 2093/7)	1	9	2013
98	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.22-У1-поз.37; 2093/7)	1	1	2013
99	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.34- У1-П03.84; 2093Я)	1	12	2013
100	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.34-У1-П03.81; 2093/7)	1	11	2013
101	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.74- У1- поз.80; 2093/7)	1	10	2013
102	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.89- У1- поз.41; 2093/7)	1	7	2013
103	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-18.32- У1-П03.74; 2093/7)	1	8	2013
104	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-19.15- У1- поз.89; 2093/7)	1	13	2013
105	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-19.15- У1-П03.91; 2093/7)	1	14	2013
106	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50, 10.14, У1, поз 7.16; 2093/398)	1	26	2014
107	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50,10.14, У1, поз 5.1; 2093/398)	1	25	2014
1 8	Питатель топлива со шкафом преобразователя частоты	2		2013
109	Планка прижимная П1 150x125x16/2 отв.х28	80		
110	Планка упорная У1 170x85x8/2 паза R 15	80		
111	Пневмоприемники У2-БПБ-01	1	011	2013
112	Решето БСХ-300.02.980 (в.2,0мм)	12		
113	Решето БСХ-30. 02.980 (в.3,2мм)	12		
114	Решето БСХ-300.02.980 (прод.0,5x8мм)	12		
115	Решето БСХ-300.02.980 (прод.0,9x10мм)	12		
116	Рукав БСХ-3.00.040-02	4		
117	Рукав БСХ-3.00.090-01	2		
118	Рукав СВХ-00.040	6		
119	Рукав СВХ-00.050	1	32,4	
120	Рукав СВХ-03.080	1	32,5	
121	Сепаратор зерноочистительный БСХ-100 с пневмосепарирующего каналами и распр. продукта	1	2027	2012
122	Сепаратор зерноочистительный БСХ-300 с питанием	1	32	2014
123	Сепаратор л зги	1	85	
124	Сепаратор магнитный СМПН-175	1	30	2013
125	Система контроля и управления котельной ячейкой с котлом Е-6.5-1.4 ГМ (ДКВр-6.5-13 ГМ) на базе	2	21133,3100	
126	Таль электрическая (г/п 1 т-в/п 6 м НВАТ1511/388	1	130892	2 13
127	Топочное устройство в составе эжектор, возд.согла, короб острого дутья, арматура	2	8732,8733	
128	Установка 2х фазного прессования, 300т/сут	1	2212	2013
129	Установка очистки воздуха УОВ-1.00.000-01 с приводом ШХ3-6	2		
130	Циклон УЦ-750 Лев	2	431,43	2014

131	Шайба пружинная 24 DIN 127	0,005	22,6	
132	Шкаф управления	1	18043,1	
133	Шлюзовой затвор ШЗХ-6 с приводом	1	32,13	
134	Экономайзер стальной БВЭС-IV-1	2	015,016	

1.7. График проведения работ по оценке

Работы по определению рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего Отчета проводились с 25 сентября 2019 г. до 09 октября 2019 г.

1.8. Дата проведения оценки

Датой проведения оценки (датой оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Дата проведения оценки 25 сентября 2019 г. Все расчеты выполнены на дату проведения оценки.

1.9. Предполагаемое использование результатов оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений.

1.10. Вид стоимости

Оценке подлежит рыночная стоимость.

Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4589; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 5002; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418). Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой 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».

1.11. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации настоящий Отчет имеет номер 2836. Датой составления Отчета является 09 октября 2019 г.

1.12 Форма Отчета

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 20.03.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 16.10.2001 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 24.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 24.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 25.07.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 25.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, от 29.12.2015 N 391-ФЗ, от 26.04.2016 N 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 29.07.2017 N 274-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П), а также с изм., внесенными приказом Минэкономразвития Российской Федерации №467 от 10.07.2015 г.: Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» Федерального стандарта оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»; Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Федерального стандарта оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)»; стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» и др.

1.13. Законы, стандарты и нормативные акты, использованные при оценке

- Гражданский кодекс РФ от 21.10.94 г. №51-ФЗ Часть 1; от 22.12.95г. №14-ФЗ Часть 2;
- Федеральный закон от 29.07.98 г. №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 20.03.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 16.10.2001 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 24.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 24.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 383-ФЗ, от 25.07.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 25.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, от 29.12.2015 N 391-ФЗ, от 26.04.2016 N 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 29.07.2017 N 274-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П);

Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению на территории РФ:

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 10 июля 2015 №467;
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» от 10 июля 2015 №467;
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» от 10 июля 2015 №467;
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

Также оценщики использовали стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».

1.14. Сделанные допущения и ограничивающие условия

При проведении оценки оценщиком были сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой и не проводил ее проверки, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик;
2. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников, и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник полученной информации;
3. Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правозакрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта оценки.
4. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки;
5. Заказчик должен принять условие защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы;
6. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;

7. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
8. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
9. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
10. Часть оцениваемого земельного участка попадает в зону с особыми условиями использования территории. Общая площадь земельного участка, попавшего в зону с особыми условиями использования территории, составляет 558 кв.м. Поскольку площадь определенного участка значительно меньше площади оцениваемого участка расчет рыночной стоимости будет проведен без учета данного факта.
11. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
- Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.15. Термины и определения

- Дата проведения оценки* – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
- Рыночная стоимость объекта оценки* – наиболее вероятная цена, по которой 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.
- Ликвидационная стоимость объекта оценки* – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.
- Стоимость замещения объекта оценки* – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
- Стоимость воспроизводства объекта оценки* – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.
- Подход к оценке* – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
- Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
- Сравнительный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.
- Доходный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- Метод оценки* – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
- Аналог объекта оценки* – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
- Ставка дисконтирования* – ожидаемая норма доходности, зависящая от рисков деятельности компании.
- Срок экспозиции объекта оценки* – период времени, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Здание – это объемная наземная строительная система, состоящая из несущих и ограждающих конструкций с обеспечением санитарно-технического климата для проживания или пребывания людей и для выполнения производственных процессов различного вида.

Земельный участок. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001г. N 136-ФЗ (с изменениями от 30 июня 2003г., 29 июня, 3 октября 2004г.) статья 6, земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

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.

1.16. Основные этапы процесса оценки (содержание и объем работ, использованных для проведения оценки)

Таблица 1

План процесса оценки		
№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3	Осмотр объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об объекте оценки	Проведено
4	Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках объекта, права на который оцениваются	Проведено
5	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
6	Осуществление расчетов	Проведено
7	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
8	Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

2. Сведения об объекте оценки

В соответствии ФЗ-135, ФСО № 3, в отчете об оценке должен содержаться обязательный раздел «Описание объекта оценки». При этом согласно ФСО № 3, в описании объекта оценки должны присутствовать ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

2.1. Характеристика объекта оценки

В селе Станция Якушка Новомалыклинского района размещен маслоэкстракционный завод (МЭЗ) ООО «Якушкинское масло».

Компания ООО «Якушкинское масло», зарегистрирована по адресу: 433590, Ульяновская обл., Новомалыклинский р-н, п. Станция Якушка, ул. Элеваторная, д.2.

Таблица 2.

Характеристика юридического лица	
Параметр	Характеристика параметра
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Якушкинское масло»
Юридический адрес	Российская Федерация, 433590, Ульяновская область, Новомалыклинский район, поселок станция Якушка, улица Элеваторная, д. 2
ОГРН, дата присвоения	1127329000996 от 09.04.2012г.
ИНН	7329006947
КПП	732901001
Основной вид деятельности	52.10.3 Хранение и складирование зерна
Дополнительные виды деятельности	01.11 Выращивание зерновых (кроме риса), зернобобовых культур и семян масличных культур
	01.13.3 Выращивание столовых корнеплодных и клубнеплодных культур с высоким содержанием крахмала или инулина
	01.41 Разведение молочного крупного рогатого скота, производство сырого молока
	01.42 Разведение прочих пород крупного рогатого скота и буйволов, производство спермы
	10.41 Производство масел и жиров
	10.41.5 Производство рафинированных растительных масел и их фракций
	46.90 Торговля оптовая неспециализированная
49.4 Деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам	
77.11 Аренда и лизинг легковых автомобилей и легких автотранспортных средств	

77.3 Аренда и лизинг прочих машин и оборудования и материальных средств

Основным продуктом ООО «Якушкинское масло» являются:

- масло рапсовое нерафинированное, недезодорированное стандарта DIN 51605 для производства биодизеля, направление продаж – экспортные поставки в Европу;
- масло подсолнечное нерафинированное, недезодорированное, соответствующее ГОСТ Р 52465-2005, направление продаж – внутренний рынок РФ, для пищевых целей;
- жмых рапсовый (соответствующий ГОСТ 11048-95) и подсолнечный (соответствующий ГОСТ 80-96), направление продаж – внутренний рынок РФ, для кормовых целей.

МЭЗ имеет возможность раздельной переработки семян рапса или семечек подсолнечника без технических изменений оборудования.

Маслоэкстракционный завод размещен по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, поселок станция Якушка, улица Элеваторная, 2А.

Арбитражный суд Ульяновской области Определением от 12 марта 2019г. по делу № А72-14543/2018 ввел процедуру наблюдения в отношении Общества с ограниченной ответственностью "Якушкинское масло" (ИНН 7329006947, КПП 732901001, ОГРН 1127329000996), 433590, Ульяновская обл., Новомалыклинский р-н, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная, 2, утвердив временным управляющим Онуфриенко Юрия Вячеславовича.

Расположение внутри области:

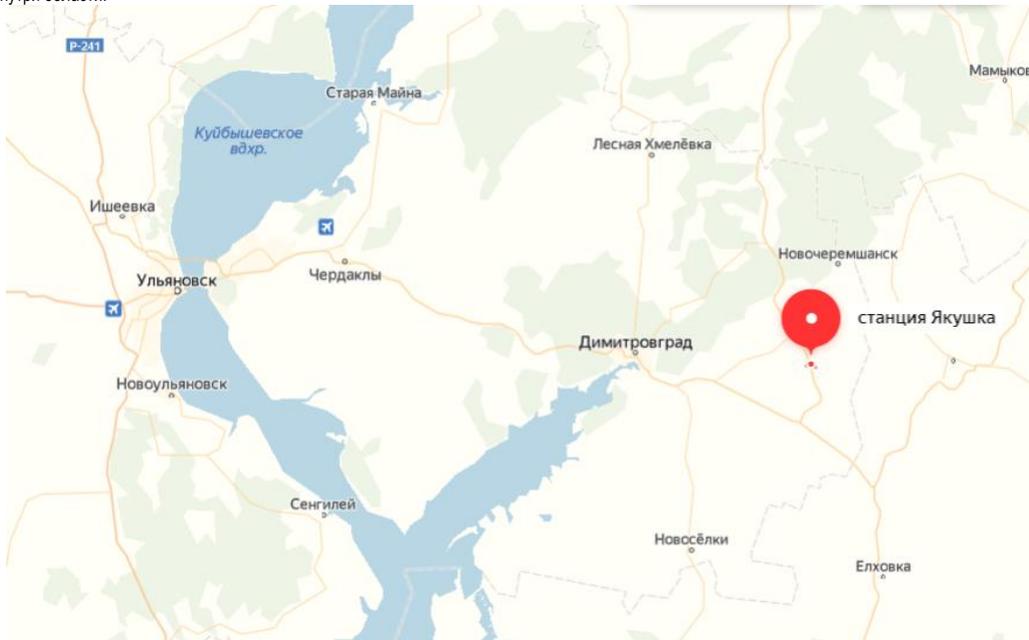


рис. 1

Расположение внутри района:

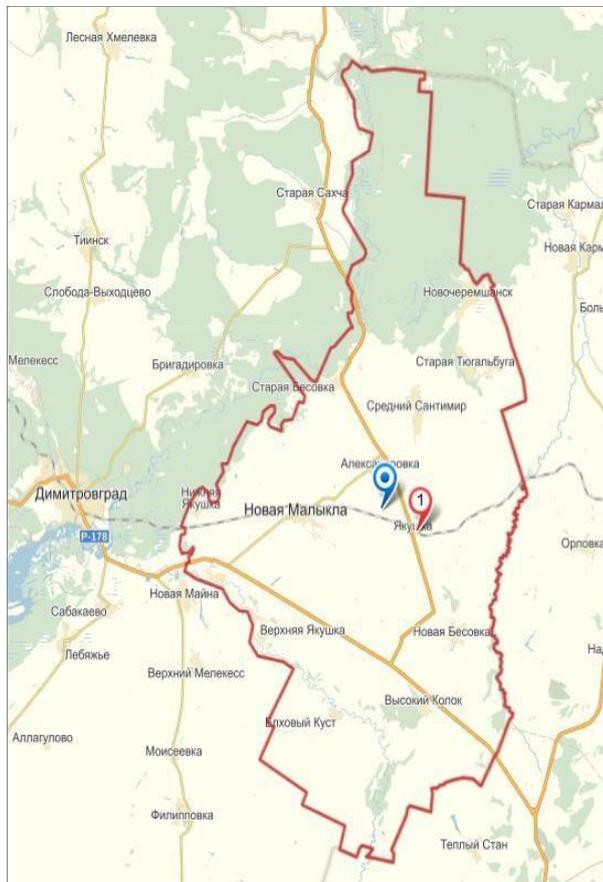


рис. 2

Расположение внутри населенного пункта:

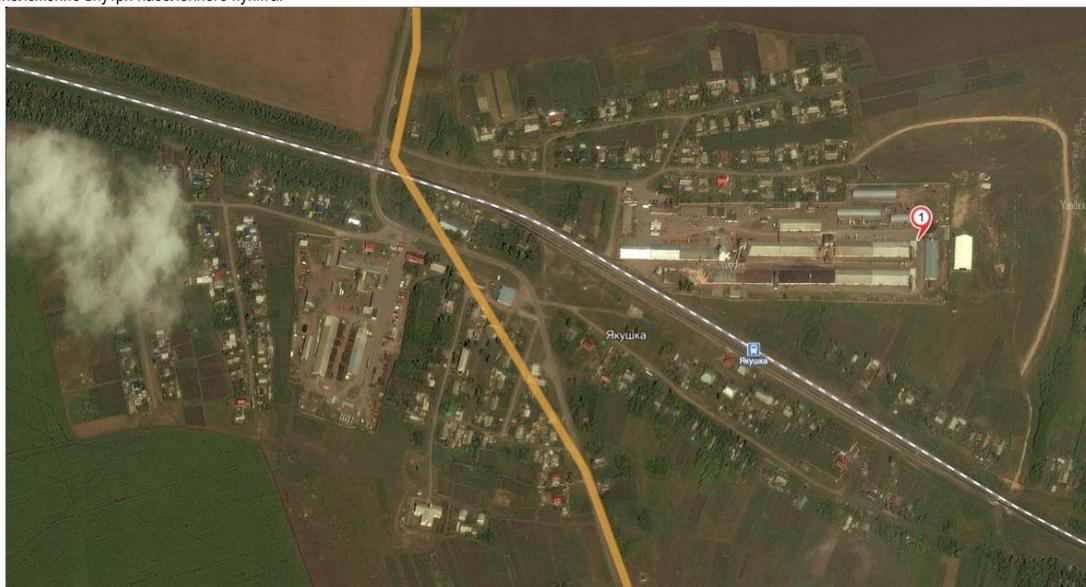


рис. 3

Производственная площадка расположена на земельном участке общей площадью 83124 кв.м., кадастровый номер 73:10:031802:74, в поселке станция Якушка Новомалькинского района Ульяновской области. До участка имеется асфальтированная дорога, обеспечивающая круглогодичный подъезд. Так же имеется подъезд ж/д транспорта, железнодорожная ветка располагается на участке 73:10:031801:103. Хорошая транспортная доступность позволяют обеспечить транспортировку как сырья, так и готовой продукции разным видом транспорта. Окружающей застройкой является частный жилой сектор. Так же в поселке станция Якушка имеются объекты коммерческого и производственного назначения.

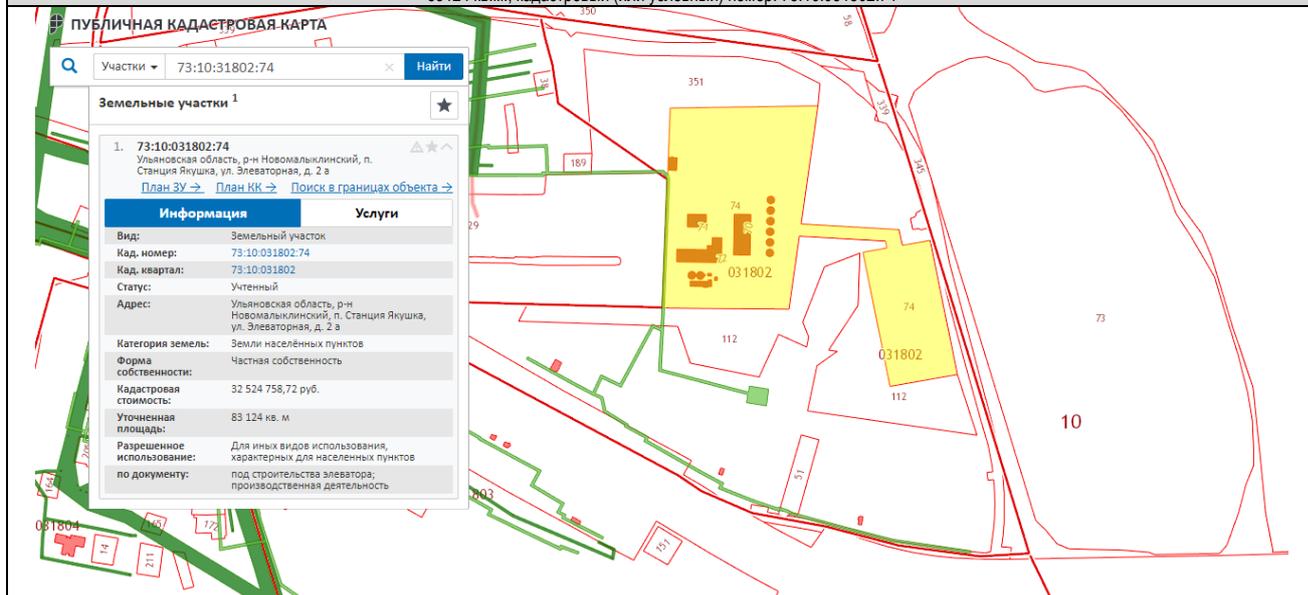
Основные географические характеристики:

- расстояние до ж/д станций: «Якушка» - 0,2 км.;
- расстояние до зон подтопления — зоны подтопления в радиусе 10 км. отсутствуют;
- расстояние до центра г. Димитровграда — около 30 км.;
- расстояние до районного центра — р.п. Новая Малыкла: около 10 км.;
- расстояние до областного центра - г. Ульяновска: около 112 км.

Таблица 3.

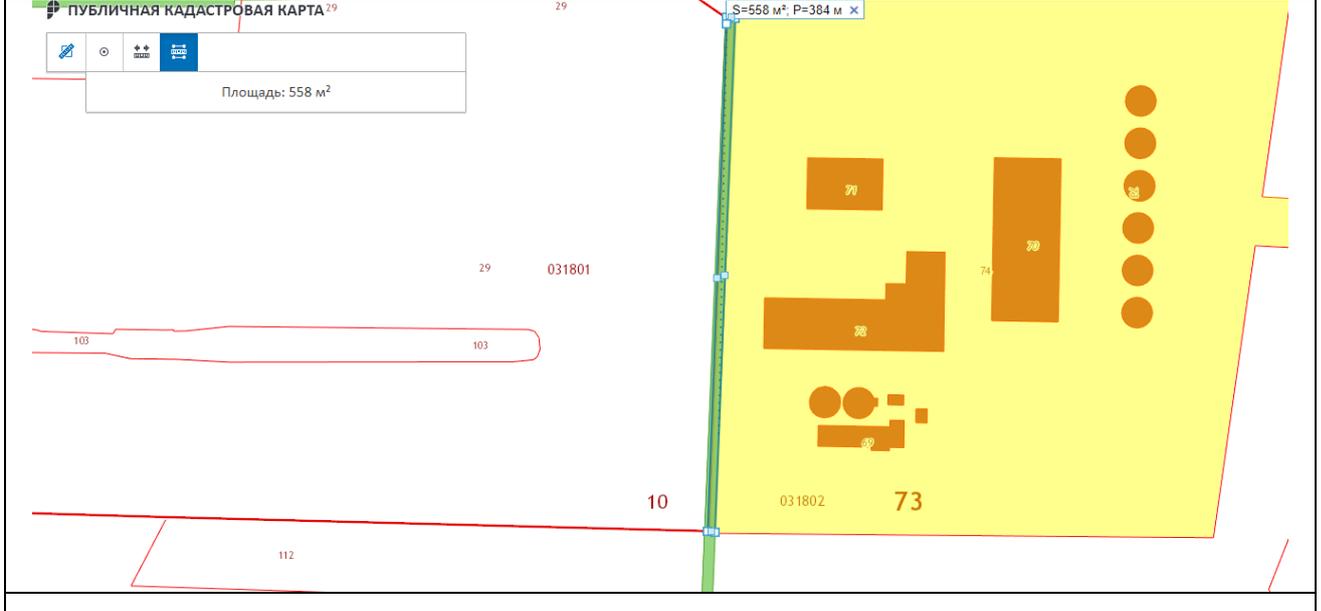
Характеристика земельного участка

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство элеватора: производственная деятельность, общей площадью 83124 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:74





Идентификация объекта:		Документ, устанавливающий характеристики объекта
Страна:	Россия	Свидетельство о государственной регистрации права 73 АА №920623 от 13.02.2015г. Сведения с сайта www.rosreestr.ru.
Административный округ:	Приволжский федеральный округ	
Адрес:	Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная, д.2а	
Кадастровый номер:	73:10:031802:74	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование:	Под строительство элеватора; производственная деятельность	
Площадь, кв.м.	83124	
Кадастровая стоимость, руб.:	32 524 758,72	
Дата постановки на учет:	14.01.2015 г.	
Вид права:	Собственность	
Субъект права:	ООО "Якушкинское масло"	
Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы:	Свидетельство о государственной регистрации права 73 АА №920623 от 13.02.2015г.	
Документы-основания:	Данные не предоставлены.	
Сведения о существующих ограничениях/ обременениях на земельный участок	В наличии, ипотека	
Ограждение территории:	В наличии	
Наличие инженерных коммуникаций:	В наличии	Визуальный осмотр
Охрана территории:	В наличии	
Зоны с особыми условиями использования:	Земельный участок попадает в зону с особыми условиями использования территории. Часть оцениваемого земельного участка попадает в зону с особыми условиями использования территории. Общая площадь земельного участка, попавшего в зону с особыми условиями использования территории, составляет 558 кв.м. Данный факт не будет учтен при расчете стоимости земельного участка.	Сведения с сайта https://pkk5.rosreestr.ru



Характеристика производственной площадки	
Административно-бытовой корпус	
Местоположение	Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная
Имущественные права	Субъект права - ООО "Якушкинское масло"
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 73 АА №921119 от 17.02.2015г., выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним №90-9337904 от 17.08.2015г.
Вид права	Собственность
Обременения, связанные с объектом	Ипотека
Устаревания объекта оценки	Не установлено
Документ, устанавливающий количественные характеристики объекта	Кадастровый паспорт №73-02/2014-230125 от 24 сентября 2014г., технический паспорт объекта с описанием на здание - административно-бытовой корпус, составленный ИП "Андреева" по состоянию на 12 сентября 2014г.
Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	
Литер по техпаспорту	А
Год постройки	2014
Количество этажей	3
Общая площадь, кв.м.	586,8
Площадь застройки, кв.м.	256,7
Строительный объем, куб.м.	3226
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта	
Фундамент	Бетонные блоки
Стены	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонное
Крыша	Металлическая
Полы	Плитка, линолеум
Проемы оконные	Пластиковые
Проемы дверные	Металлические, деревянные
Отделочные работы	Простые
Инженерные коммуникации	Отопление, электроснабжение, канализация, водоснабжение
Прочие работы	Отмостка
Котельная	
Местоположение	Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная
Имущественные права	Субъект права - ООО "Якушкинское масло"
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 73 АА №921121 от 17.02.2015г., выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним №90-9337891 от 17.08.2015г.
Вид права	Собственность
Обременения, связанные с объектом	Ипотека
Устаревания объекта оценки	Не установлено
Документ, устанавливающий количественные характеристики объекта	Кадастровый паспорт №73-02/2014-230387 от 24 сентября 2014г., технический паспорт объекта с описанием на здание - котельная, составленный ИП "Андреева" по состоянию на 17 сентября 2014г.
Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	
Литер по техпаспорту	Б
Год постройки	2014
Количество этажей	1
Общая площадь, кв.м.	688,5
Площадь застройки, кв.м.	523,4
Строительный объем, куб.м.	5809
Резервуарный парк	
Местоположение	Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная
Имущественные права	Субъект права - ООО "Якушкинское масло"
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права от 11.03.2015г., выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним №90-9337792 от 17.08.2015г.
Вид права	Собственность
Обременения, связанные с объектом	Ипотека
Устаревания объекта оценки	Не установлено
Документ, устанавливающий количественные характеристики объекта	Кадастровый паспорт №73-02/2014-255827 от 22 октября 2014г., технический паспорт объекта с описанием на сооружение - резервуарный парк, составленный ИП "Андреева" по состоянию на 17 сентября 2014г.
Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	
Год постройки	2014
Площадь застройки, кв.м.	2324,4
Резервуар, лит. V	Фундамент - бетонный, стены - металлические, объем 1000 куб.м.
Резервуар, лит. VI	Фундамент - бетонный, стены - металлические, объем 1000 куб.м.
Резервуар, лит. VII	Фундамент - бетонный, стены - металлические, объем 1000 куб.м.
Резервуар, лит. VIII	Фундамент - бетонный, стены - металлические, объем 1000 куб.м.
Резервуар, лит. IX	Фундамент - бетонный, стены - металлические, объем 1000 куб.м.
Резервуар, лит. X	Фундамент - бетонный, стены - металлические, объем 1000 куб.м.
Рушально-вечный цех	
Местоположение	Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная
Имущественные права	Субъект права - ООО "Якушкинское масло"
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 73 АА №921118 от 17.02.2015г., выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним №90-9337807 от 17.08.2015г.
Вид права	Собственность
Обременения, связанные с объектом	Ипотека
Устаревания объекта оценки	Не установлено
Документ, устанавливающий количественные характеристики объекта	Кадастровый паспорт №73-02/2014-230401 от 24 сентября 2014г., технический паспорт объекта с описанием на здание - рушально-вечный цех, пресс цех составленный ИП "Андреева" по состоянию на 12 сентября 2014г.
Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	
Литер по техпаспорту	Д, Д1
Год постройки	2014
Количество этажей	лит. Д - 4, лит. Д1 - 2, также имеется антресоль
Общая площадь, кв.м.	5174,3
Строительный объем, куб.м.	29405
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта	

Фундамент	Бетонные блоки
Стены	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонное
Крыша	Металлическая
Полы	Бетон
Проемы оконные	Пластиковые
Проемы дверные	Металлические, деревянные
Отделочные работы	Простые
Инженерные коммуникации	Отопление, электроснабжение, канализация, водоснабжение
Приемное устройство на один проезд с бункерами оперативного хранения	
Местоположение	Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная
Имущественные права	Субъект права - ООО "Якушкинское масло"
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 73 АА №921120 от 17.02.2015г., выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним №90-9337880 от 17.08.2015г.
Вид права	Собственность
Обременения, связанные с объектом	Ипотека
Устаревания объекта оценки	Не установлено
Документ, устанавливающий количественные характеристики объекта	Кадастровый паспорт №73-02/2014-230220 от 24 сентября 2014г., технический паспорт объекта с описанием на здание - приемное устройство на один проезд с бункерами оперативного хранения, составленный ИП "Андреева" по состоянию на 17 сентября 2014г.
Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	
Литер по техпаспорту	Е
Год постройки	2014
Количество этажей	1, подвал
Общая площадь, кв.м.	448,7
Строительный объем, куб.м.	1996
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта	
Фундамент	Бетонные блоки
Стены	Металлические
Перекрытия	Металлические
Крыша	Металлическая
Полы	Бетон
Проемы дверные	Металлические
Инженерные коммуникации	Электроснабжение
Бункер оперативного хранения, лит. I	Фундамент - бетонный, стены - металлические, объем 1260 куб.м.
Бункер оперативного хранения, лит. II	Фундамент - бетонный, стены - металлические, объем 1260 куб.м.
Норийная вышка, лит. III	Фундамент - бетонный, стены - металлические, площадь застройки 22,2 кв.м.
Бункер отходов, лит. IV	Фундамент - бетонный, стены - металлические, объем 29 куб.м.
Склад жмыха	
Местоположение	Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная
Имущественные права	Субъект права - ООО "Якушкинское масло"
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 73 АА №921117 от 17.02.2015г., выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним №90-9337924 от 17.08.2015г.
Вид права	Собственность
Обременения, связанные с объектом	Ипотека
Устаревания объекта оценки	Не установлено
Документ, устанавливающий количественные характеристики объекта	Кадастровый паспорт №73-02/2014-230343 от 24 сентября 2014г., технический паспорт объекта с описанием на здание – склад жмыха, составленный ИП "Андреева" по состоянию на 17 сентября 2014г.
Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	
Литер по техпаспорту	В
Год постройки	2014
Количество этажей	1, имеется антресоль
Общая площадь, кв.м.	1733
Площадь застройки, кв.м.	1502,1
Строительный объем, куб.м.	15622
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта	
Фундамент	Бетонные блоки
Стены	Кирпичные, металлические
Перекрытия	Металлические
Крыша	Металлическая
Полы	Бетон
Проемы дверные	Металлические
Инженерные коммуникации	Электроснабжение

Перечень оборудования

№ п/п	Наименование объекта	Количество, шт., т.	Заводской номер	Год выпуска	Дата приобретения	Стоимость приобретения, руб. (без НДС) за ед.	Источник информации
1	Автомобилеразгрузчик АНП-5	1,000	24	2013	03.07.2013	1 606 144,07	Товарная накладная №35 от 03.07.2013г., счет-фактура №36 от 03 июля 2013г., транспортная накладная №15 от 03.07.2013г., упаковочный лист №15 от 03.07.2013г.
2	Аэрозольгазовый затвор ЗАГхл-1,0	7,000		2013	22.08.2013	25 000,00	Товарная накладная №543 от 22.08.2013г., счет-фактура №1770 от 22 августа 2013г., договор поставки №724 от 05 августа 2013г., протокол согласования договорной цены (приложение №1 к договору №724 от 05 августа 2013г.), спецификация к договору №724 от 05 августа 2013г. между ФГУП "ФЦДТ" Союз" и ООО "Якушкинское масло"
3	Батарейная установка циклонов ББЦ п-350 с приводом ШЗХ-6	2,000	79,80	2013	27.03.2013	95 650,00	Спецификация №3 к договору от 06 августа 2012г.
4	Батарейная установка циклонов ББЦ п-400 с приводом ШЗХ-6	1,000	97	2013	27.03.2013	102 800,00	Спецификация №3 к договору от 06 августа 2012г.
5	Батарейная установка циклонов ББЦ п-450 с приводом ШЗХ-6	4,000	89,90,91,95	2013	27.03.2013	108 550,00	Спецификация №3 к договору от 06 августа 2012г.
6	Батарейная установка циклонов ББЦ п-500 с приводом ШЗХ-6	2,000	47,48	2013	27.03.2013	124 350,00	Спецификация №3 к договору от 06 августа 2012г.
7	Батарейная установка циклонов ББЦ п-550 с приводом ШЗХ-6	11,000	2092,2093,2094,2095,2096,2098,2099,2100,2101,2105,2145	2013	27.03.2013	127 150,00	Спецификация №3 к договору от 06 августа 2012г.
8	Батарейная установка циклонов ББЦ- 550 с шлюзовым затвором ШЗХ-15 с приводом	1,000	32.15	2014	20.01.2014	150 750,00	Спецификация №1 к договору №18 от 20 января 2014г.
9	Блок 2-х циклонов ЦН-15у-1000	2,000		2013	14.08.2013	757 000,00	Счет-фактура №00000133 от 14 августа 2013г., товарная накладная №56 от 14.08.2013г., товарно-транспортная накладная №0000056 от 14.08.2013
10	Блочная трансформаторная подстанция	1,000	5561	2014	11.04.2014	14 698 322,03	Договор поставки №41/14 от 11 апреля 2014г., спецификация №1 от 17 апреля 2014г. К договору поставки №41/14 от 11 апреля 2014г., товарная накладная №179 от 20.08.2014г., счет-фактура №179 от 20 августа 2014г.
11	Болт М 24 х 100 ГОСТ 7798-70	0,080	22.4		01.01.2013	5 898,30	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.
12	Вентилятор ВР 120-8	2,000		2013	07.10.2013	71 250,00	Счет-фактура №00000177 от 07 октября 2013г., товарная накладная №66 от 07.10.2013
13	Вентилятор В.Ц5-35-8,5В1.01 сх.1 (11.00х1500) (Лев 0 град.)	1,000			01.01.2013	87 579,00	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.
14	Вентилятор В.Ц5-35-8В1.01 сх.1 (11.00х1500) (ПР 0 град.)	1,000	198	2013	01.08.2013	82 713,50	Контракт №473/8 от 01 августа 2013г., спецификация № 1 к контракту №473/8 от 01.08.2013г.
15	Вентилятор В.Ц5-45-4,25В1.01 сх.1 (4 00х3000) (Лев 0 град.)	4,000		2012	01.08.2013	42 369,10	Контракт №473/8 от 01 августа 2013г., спецификация № 1 к контракту №473/8 от 01.08.2013г.
16	Вентилятор В.Ц5-45-4,25В1.01 сх.1 (4.00х3000) (ПР 0 град.)	2,000	809	2013	01.08.2013	42 369,10	Контракт №473/8 от 01 августа 2013г., спецификация № 1 к контракту №473/8 от 01.08.2013г.
17	Вентилятор ВДН-9-1500	2,000		2013	07.10.2013	100 000,00	Счет-фактура №00000177 от 07 октября 2013г., товарная накладная №66 от 07.10.2013
18	Вентилятор ВР-86-77-4В сх.1 (5.50х3000) (Дн=1.00 Лев 0 град.)	2,000	856,857	2013	01.08.2013	21 992,90	Контракт №473/8 от 01 августа 2013г., спецификация № 1 к контракту №473/8 от 01.08.2013г.
19	Вентилятор ВР-86-77-4В сх.1 (7.50х3000) (Дн=1.10 ПР 0 град.)	8,000		2013	01.08.2013г.	24 555,65	Контракт №473/8 от 01 августа 2013г., спецификация № 1 к контракту №473/8 от 01.08.2013г.
20	Вентилятор ВР-86-77-4Всх.1 (7.50х3000) (Дн=1.10 Лев. 0 град.)	1,000	849	2013	01.08.2013	24 555,65	Контракт №473/8 от 01 августа 2013г., спецификация № 1 к контракту №473/8 от 01.08.2013г.
21	Весы порционные ВП 200-600	1,000	18043	2013	01.01.2013	516 192,48	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.
22	Виброактиватор бункерный ВАБ 1250/320	2,000	17415,17416	2013	01.01.2013	166 575,82	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.
23	Виброизолятор ВР-202	80,000		2013	01.08.2013	419,05	Контракт №473/8 от 01 августа 2013г., спецификация № 1 к контракту №473/8 от 01.08.2013г.
24	Виброизолятор ВР-203	12,000		2013	01.08.2013	444,55	Контракт №473/8 от 01 августа 2013г., спецификация № 1 к контракту №473/8 от 01.08.2013г.
25	Воздухоподогреватель ВП-200	2,000	008	2013	27.08.2013	398 000,00	Счет-фактура №00000146 от 27 августа 2013г., товарная накладная №59 от

							27.08.2013г., товарно- транспортная накладная №0000059 от 27.08.2013г.
26	Воздухосборник В10-1,0-09Г2С- УХЛ1 (t=40) с комплектующими изделиями	1,000	18	2013	01.01.2013	253 474,58	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.
27	Газовый блок в составе: - Блок фланцевых электромагнитных клапанов Ду80 СЗН-5-107; - Заслонка регули	2,000		2013	07.10.2013	351 500,00	Счет-фактура №00000177 от 07 октября 2013г., товарная накладная №66 от 07.10.2013
28	ГайкаМ 24 ГОСТ 5915-70	0,040	22,5		01.01.2013	3 118,64	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.
29	Горелка ГМС-3,5	2,000	8733	2013	07.10.2013	247 500,00	Счет-фактура №00000177 от 07 октября 2013г., товарная накладная №66 от 07.10.2013
30	Дымосос ДН-10Х-1500	2,000	3302,3303	2013	07.10.2013	155 000,00	Счет-фактура №00000177 от 07 октября 2013г., товарная накладная №66 от 07.10.2013
31	Задвижка шиберная с ручным приводом 200х200 (поз. 133; 134;2039/7)	2,000	13	2013	18.07.2013	15 920,85	Товарная накладная №568 от 18.07.2013г., счет- фактура №1316 от 18 июля 2013г.
32	Задвижка шиберная с ручным приводом 310х310 (поз. 128; 2039/7)	1,000	11	2013	18.07.2013	18 225,00	Товарная накладная №568 от 18.07.2013г., счет-фактура №1316 от 18 июля 2013г.
33	Задвижка шиберная с ручным приводом 310х310 (поз.7.20; 7.21; 2039/398)	2,000	28,26		01.04.2014	16 786,45	Товарная накладная №201 от 01.04.2014г., счет- фактура №453 от 01 апреля 2014г.
34	Задвижка шиберная с электроприводом 200х200 (поз. 135; 136; 2039/7)	2,000	14	2013	18.07.2013	22 856,95	Товарная накладная №568 от 18.07.2013г., счет- фактура №1316 от 18 июля 2013г.
35	Задвижка шиберная с электроприводом 310х310 (поз. 2635;40;129;130; 2039/7)	13,000			15.07.2013	25 187,03	Товарная накладная №569 от 15.07.2013, счет- фактура №1297 от 15 июля 2013г.
36	Задвижка шиберная с электроприводом 310х310 ч.77-46-02 (поз.7.11; 7.12; 2039/398)	2,000	26		01.04.2014	22 958,47	Товарная накладная №201 от 01.04.2014г., счет- фактура №453 от 01 апреля 2014г.
37	Задвижка шиберная с электроприводом 450х450 (поз 94; 95; 2039/7)	2,000	12	2013	18.07.2013	27 419,49	Товарная накладная №568 от 18.07.2013г., счет- фактура №1316 от 18 июля 2013г.
38	Задвижка шиберная с электроприводом 450х450 (поз.2.15.2.16.2.26,2039/153)	3,000	15,16,17	2013	09.09.2013	28 942,79	Товарная накладная №734 от 09.09.2013г., счет- фактура №1673 от 09 сентября 2013г., товарно-транспортная накладная №734 от 09.09.2013г.
39	Задвижка шиберная с электроприводом 450х450 черт.77- 46-06(поз.15.12; 15.13; 15.14; 15.15 поз. 5.87;	7,000	28		01.01.2014	28 288,98	Товарная накладная №201 от 01.04.2014г., счет- фактура №453 от 01 апреля 2014г.
40	Запально-сигнализирующее устройство ЗСУ-ПИ-45-250	2,000	22-1066,22-11063	2012	07.10.2013	31 000,00	Счет-фактура №00000177 от 07 октября 2013г., товарная накладная №66 от 07.10.2013
41	Заслонка БСХ-300.08.000	1,000	32.12	2014	20.01.2014	11 450,00	Спецификация №1 к договору №18 от 20 января 2014г.
42	Затвор секторный RVC802010000	2,000	26,27	2013	01.01.2013	447 691,95	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.
43	Затвор секторный RVS802010000	1,000			01.01.2013	429 471,61	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.
44	Клапан перекидн. двухстор. с эл/привод (300х300) без перех.патр (оцинкован.) У12-КД-4	2,000	9,19		01.01.2013	27 693,00	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.
45	Клапан перекидной односторонний с электроприводом У12-КО-6	1,000	011,1		01.01.2013	27 234,00	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.
46	Клапан перекидной с электроприводом У12-КО-5	6,000			01.01.2013	28 201,00	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.
47	Колодка магнитная КММ-50	7,000	30.31.32.33.34.35.36		01.01.2013	30 400,00	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.
48	Коммерческий силос с конусным дном NCH36-1345	2,000			01.01.2013	3 500 000,00	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.
49	Компрессор GA18FF A 7.5	1,000	API466534	2013	01.01.2013	418 128,77	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.
50	Компрессор ZS30-К-800-50VSD	1,000	APF 185829		01.01.2013	697 834,78	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.
51	Конвейер винтовой УКВ-320(УКВ- 320-4.5-У1-поз.139)	1,000		2013	25.12.2012	137 709,15	Спецификация №1 к договору поставки №323 от 25 декабря 2012г.
52	Конвейер винтовой Ш-300, L=2000мм	1,000	32.14	2014	20.01.2014	73 650,00	Спецификация №1 к договору №18 от 20 января 2014г.
53	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 19.3-1.5-0.63- П4- У1-поз 43; 2025/7)	1,000	1712	2013	15.07.2013	572 007,20	Товарная накладная №569 от 15.07.2013г., счет- фактура №1297 от 15 июля 2013г.
54	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 28.5- 2.2- 0.63- У1- поз.68; 2025/7)	1,000	1713	2013	15.07.2013	489 223,22	Товарная накладная №569 от 15.07.2013г., счет- фактура №1297 от 15 июля 2013г.
55	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 29 9- 2.2- 0.63- У1- поз 69; 2025/7)	1,000	1714	2013	15.07.2013	509 788,22	Товарная накладная №569 от 15.07.2013г., счет- фактура №1297 от 15 июля 2013г.
56	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 29.5- 2.2-0.63- У1- поз.72; 2025/7)	1,000	1717	2013	18.07.2013	508 107,97	Товарная накладная №568 от 18.07.2013г., счет- фактура №1316 от 18 июля 2013г.
57	Конвейер с погруженными скребками	1,000	1715	2013	15.07.2013	535 734,15	Товарная накладная №569 от 15.07.2013г., счет- фактура №1297 от 15

							июля 2013г.
58	(2КПС(3)-200-31.7-3.0-0.63-У1-поз.70; 2025/7) Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-32.7-3.0-0.63-У1-поз.36; 2025/7)	1,000	1711	2013	15.07.2013	559 115,08	Товарная накладная №569 от 15.07.2013г., счет-фактура №1297 от 15 июля 2013г.
59	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-33.1-3.0-0.63-У1-поз.71; 2025/7)	1,000	1716	2013	18.07.2013	555 279,41	Товарная накладная №568 от 18.07.2013г., счет-фактура №1316 от 18 июля 2013г.
60	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-5.9-0.75-0.63-У1-поз.79; 2025/7)	1,000	1720	2013	18.07.2013	215 757,46	Товарная накладная №568 от 18.07.2013г., счет-фактура №1316 от 18 июля 2013г.
61	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-5.9-0.75-0.63-У1-поз.88; 2025/7)	1,000	1722	2013	15.07.2013	215 887,12	Товарная накладная №569 от 15.07.2013г., счет-фактура №1297 от 15 июля 2013г.
62	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-6.9-0.75-0.63-П1-У1-поз.82; 2025/7)	1,000	1721	2013	15.07.2013	272 953,22	Товарная накладная №569 от 15.07.2013г., счет-фактура №1297 от 15 июля 2013г.
63	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-6.9-0.75-0.63-У1-поз.73; 2025/7)	1,000	1718	2013	18.07.2013	226 318,73	Товарная накладная №568 от 18.07.2013г., счет-фактура №1316 от 18 июля 2013г.
64	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-8.9-0.75-0.63-У1-поз.76; 2025/7)	1,000	1719	2013	18.07.2013	252 992,29	Товарная накладная №568 от 18.07.2013г., счет-фактура №1316 от 18 июля 2013г.
65	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-8.9-0.75-0.63-У1-поз.90; 2025/7)	1,000	1723	2013	15.07.2013	252 588,81	Товарная накладная №569 от 15.07.2013г., счет-фактура №1297 от 15 июля 2013г.
66	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 13.7, 2.2, 0.63, П1, У1, поз. 7.18; 2025/398)	1,000	1809	2014	01.04.2014	409 177,97	Товарная накладная №201 от 01.04.2014г., счет-фактура №453 от 01 апреля 2014г.
67	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 26.7, 4.0, 0.63, П1, ПР9, У1, поз.5.9; 5.10; 5.11)	3,000	1804,1805,1806	2014	01.04.2014	831 261,86	Товарная накладная №201 от 01.04.2014г., счет-фактура №453 от 01 апреля 2014г.
68	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 33.8, 4.0, 0.63, П1, П10, У1, поз.5.6;	3,000	1801,1802	2014	01.04.2014	951 291,53	Товарная накладная №201 от 01.04.2014г., счет-фактура №453 от 01 апреля 2014г.
69	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 6.7, 1.1, 0.63, П1, У1, поз.7.5; 2025/398)	1,000	1807	2014	01.04.2014	317 704,24	Товарная накладная №201 от 01.04.2014г., счет-фактура №453 от 01 апреля 2014г.
70	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 9.9, 1.5, 0.63, П2, У1, поз.5.13; 2025/398)	1,000	1808	2014	01.04.2014	401 755,93	Товарная накладная №201 от 01.04.2014г., счет-фактура №453 от 01 апреля 2014г.
71	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 28.1.4.0.0.63, ПР3, У1, поз.5.5; 2025/398)	1,000	1800	2014	01.04.2014	627 588,14	Товарная накладная №201 от 01.04.2014г., счет-фактура №453 от 01 апреля 2014г.
72	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400-27.295-7.5-0.63-У1-поз.2.3; 2027/153)	1,000	1732	2013	03.09.2013	695 456,36	Товарная накладная №647 от 03.09.2013г., счет-фактура №1633 от 03 сентября 2013г., товарно-транспортная накладная №647 от 03.09.2013г.
73	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400-33.095-7.5-0.63-П9-У1-поз.6; 2027/7)	1,000	1710	2013	15.07.2013	1 146 844,83	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.
74	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400-6.695-3.0-0.63-У1-поз.2.4; 2027/153)	1,000	1733	2013	03.09.2013	335 802,46	Товарная накладная №647 от 03.09.2013г., счет-фактура №1633 от 03 сентября 2013г., товарно-транспортная накладная №647 от 03.09.2013г.
75	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400-9.295-3.0-0.63-У1-поз.2.7; 2027/153)	1,000	1734	2013	03.09.2013	371 763,18	Товарная накладная №647 от 03.09.2013г., счет-фактура №1633 от 03 сентября 2013г., товарно-транспортная накладная №647 от 03.09.2013г.
76	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 10.495, 5.5, 0.65, П4, У1, поз. 15.3; 2027/398)	1,000	1803		01.04.2014	593 226,27	Товарная накладная №201 от 01.04.2014г., счет-фактура №453 от 01 апреля 2014г.
77	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 15.295, 5.5, 0.65, П4, У1, поз. 5.14; 2027/398)	1,000	1812	2014	01.04.2014	671 252,54	Товарная накладная №201 от 01.04.2014г., счет-фактура №453 от 01 апреля 2014г.
78	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 15°, 15.33/11.235, 7.5, 0.63, У1, поз.2.17; 2027/153)	1,000	1736	2013	09.09.2013	699 210,47	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.
79	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 18.295, 4.0,0.63, У1, поз.2.20; 2027/153)	1,000	1737	2013	09.09.2013	527 844,96	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.
80	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 20.295, 9.2,0.65, У1, поз.9.2; 2027/398)	1,000	1815	2014	01.04.2014	602 231,36	Товарная накладная №201 от 01.04.2014г., счет-фактура №453 от 01 апреля 2014г.
81	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 21.095, 9.2,0.65, У1, поз.9.1; 2027/398)	1,000	1811	2014	01.04.2014	612 192,37	Товарная накладная №201 от 01.04.2014г., счет-фактура №453 от 01 апреля 2014г.
82	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 25.295, 5.5, 0.63, П1, У1, поз.2.11; 2027/153)	1,000	1735	2013	09.09.2013	724 563,39	Товарная накладная №734 от 09.09.2013г., счет-фактура №1673 от 09 сентября 2013г., товарно-транспортная накладная №734 от 09.09.2013г.
83	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400Н, 15°, 16.795/7.1, 9.2, 0.65, У1, поз.5.12; 2027/398Н)	1,000	1813	2014	01.04.2014	689 624,58	Товарная накладная №201 от 01.04.2014г., счет-фактура №453 от 01 апреля 2014г.
84	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400Н, 15°, 29.795/7.1, 15, 0.65, У1, поз.5.13;	1,000	1814	2014	01.04.2014	940 600,85	Товарная накладная №201 от 01.04.2014г., счет-фактура №453 от 01 апреля 2014г.

	2027/398Н						
85	Котел паровой для сжигания лузги подсолн. от 18.06.13	1,000	21133	2012	18.06.2013	3 425 000,00	товарно-транспортная накладная №00000047 от 18.06.2013г., товарная накладная №47 от 18.06.2013г., счет-фактура №00000095 от 18 июня 2013г.
86	Котел паровой для сжигания лузги подсолн. от 27.05.13	1,000	3100	2013	27.05.2013	3 425 000,00	товарная накладная №47 от 27.05.2013г., счет-фактура №00000086 от 27 мая 2013г., товарно-транспортная накладная №12, товарно-транспортная накладная №00000047 от 27.05.2013г.
87	Кран мостовой электрич.однобалочный опорный г/п 6,3 т. (6,3-А3-12,0-9,0-380-У-3 с/т; 2083/388	1,000	22	2013	19.08.2013	551 118,64	Товарная накладная №670 от 19.08.2013г., счет-фактура №1538 от 19 августа 2013г., товарно-транспортная накладная №670 от 19.08.2013г.
88	Машина семеновечная НВХ	8,000	864,865,873,874,935,936,937,938	2013	06.03.2013	673 550,00	счет-фактура №111 от 06 марта 2013г., товарная накладная №110 от 06.03.2013г., счет-фактура №151 от 16 марта 2013г., товарная накладная №151 от 16.03.2013г., спецификация №1 к договору №247 от 06 августа 2012г.
89	Машина семенообрушальная НРХ-4- 01	6,000	842,843,846,847,889,890	2012,2013	16.03.2013	348 150,00	счет-фактура №151 от 16 марта 2013г., товарная накладная №151 от 16.03.2013г., счет-фактура №152 от 16 марта 2013г., товарная накладная №152 от 16.03.2013г., спецификация №1 к договору №247 от 06 августа 2012г.
90	Накладка Р-43.6/у	0,064	22.3		01.01.2013	1 952,54	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.
91	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 175-13.64- У1- поз, 2.19; 2096/153)	1,000	17	2013	09.09.2013	561 385,59	Товарная накладная №735 от 09.09.2013г. Счет-фактура №1674 от 09 сентября 2013г., товарно- транспортная накладная №735 от 09.09.2013г.
92	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 175-17.21- У1- поз 2.6; 2096/153)	1,000	15	2013	09.09.2013	635 855,93	Товарная накладная №735 от 09.09.2013г. Счет- фактура №1674 от 09 сентября 2013г., товарно-транспортная накладная №735 от 09.09.2013г.
93	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 175-18.37- У1- Л03.4; 2096/7)	1,000	5	2013	03.09.2013	610 042,88	Товарная накладная №638 от 03.09.2013г., счет-фактура №1634 от 03 сентября 2013г., товарно- транспортная накладная от 19.08.2013г.
94	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 175-21.34- У1- поз, 2.9; 2096/153)	1,000	16	2013	09.09.2013	675 216,53	Товарная накладная №735 от 09.09.2013г. Счет- фактура №1674 от 09 сентября 2013г., товарно-транспортная накладная №735 от 09.09.2013г.
95	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 175, 16.34, У1, поз. 5.2; 2096/398)	1,000	27	2014	01.04.2014	764 691,53	Товарная накладная №201 от 01.04.2014г., счет-фактура №453 от 01 апреля 2014г.
96	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 175, 18.835, У1, поз. 15.1; 2096/398)	1,000	28	2014	01.04.2014	803 620,34	Товарная накладная №201 от 01.04.2014г., счет-фактура №453 от 01 апреля 2014г.
97	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-10 74-У1-поз 75; 2093/7)	1,000	9	2013	03.09.2013	328 580,85	Товарная накладная №638 от 03.09.2013г., счет- фактура №1634 от 03 сентября 2013г., товарно-транспортная накладная от 19.08.2013г.
98	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-16.22-У1- поз.37; 2093/7)	1,000	6	2013	03.09.2013	404 386,78	Товарная накладная №638 от 03.09.2013г., счет-фактура №1634 от 03 сентября 2013г., товарно- транспортная накладная от 19.08.2013г.
99	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-16.34- У1- П03.84; 2093Я)	1,000	12	2013	03.09.2013	405 857,29	Товарная накладная №638 от 03.09.2013г., счет-фактура №1634 от 03 сентября 2013г., товарно- транспортная накладная от 19.08.2013г.
100	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.34-У1-П03.81; 2093/7)	1,000	11	2013	03.09.2013	405 857,29	Товарная накладная №638 от 03.09.2013г., счет- фактура №1634 от 03 сентября 2013г., товарно-транспортная накладная от 19.08.2013г.
101	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-16.74- У1- поз.80; 2093/7)	1,000	10	2013	03.09.2013	410 832,46	Товарная накладная №638 от 03.09.2013г., счет-фактура №1634 от 03 сентября 2013г., товарно- транспортная накладная от 19.08.2013г.
102	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-16.89- У1- поз.41; 2093/7)	1,000	7	2013	03.09.2013	415 868,64	Товарная накладная №638 от 03.09.2013г., счет- фактура №1634 от 03 сентября 2013г., товарно-транспортная накладная от 19.08.2013г.
103	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-18.32- У1- Л03.74; 2093/7)	1,000	8	2013	03.09.2013	430 912,37	Товарная накладная №638 от 03.09.2013г., счет-фактура №1634 от 03 сентября 2013г., товарно- транспортная накладная от 19.08.2013г.
104	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-19.15- У1- поз.89; 2093/7)	1,000	13	2013	03.09.2013	436 626,61	Товарная накладная №638 от 03.09.2013г., счет-фактура №1634 от 03 сентября 2013г., товарно- транспортная накладная от 19.08.2013г.
105	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-19.15- У1- П03.91; 2093/7)	1,000	14	2013	03.09.2013	436 626,61	Товарная накладная №638 от 03.09.2013г., счет-фактура №1634 от 03 сентября 2013г., товарно- транспортная накладная от 19.08.2013г.
106	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50, 10.14, У1, поз 7.16; 2093/398)	1,000	26	2014	01.04.2014	347 339,83	Товарная накладная №201 от 01.04.2014г., счет-фактура №453 от 01 апреля 2014г.
107	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50,10.14, У1, поз 5.1; 2093/398)	1,000	25	2014	01.04.2014	398 252,54	Товарная накладная №201 от 01.04.2014г., счет-фактура №453 от 01 апреля 2014г.
108	Питатель топлива со шкафом преобразователя частоты	2,000		2013	27.08.2013	237 000,00	Счет-фактура №00000146 от 27 августа 2013г., товарная накладная №59 от 27.08.2013г., товарно- транспортная накладная №00000059 от 27.08.2013г.
109	Планка прижимная П1 150x125x16/ 2 отв.х28	80,000			01.01.2013	211,86	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.
110	Планка упорная У1 170x85x8/2 паза R 15	80,000			01.01.2013	105,93	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.
111	Пневмоприемники У2-БПБ-01	1,000	011	2013	01.01.2013	13 749,00	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.

112	Решето БСХ-300.02.980 (в.2,0мм)	12,000		2014	18.06.2014	5 925,00	Счет-фактура №1162 от 18 июня 2014г., товарная накладная №520 от 18.06.2014г., товарно-транспортная накладная №520 от 18.06.2014г.
113	Решето БСХ-300.02.980 (в.3,2мм)	12,000		2014	18.06.2014	5 925,00	Счет-фактура №1162 от 18 июня 2014г., товарная накладная №520 от 18.06.2014г., товарно- транспортная накладная №520 от 18.06.2014г.
114	Решето БСХ-300.02.980 (прод.0,5х8мм)	12,000		2014	18.06.2014	5 925,00	Счет-фактура №1162 от 18 июня 2014г., товарная накладная №520 от 18.06.2014г., товарно-транспортная накладная №520 от 18.06.2014г.
115	Решето БСХ-300.02.980 (прод.0,9х10мм)	12,000		2014	18.06.2014	5 925,00	Счет-фактура №1162 от 18 июня 2014г., товарная накладная №520 от 18.06.2014г., товарно- транспортная накладная №520 от 18.06.2014г.
116	Рукав БСХ-3.00.040-02	4,000		2014	18.06.2014	160,00	Счет-фактура №1162 от 18 июня 2014г., товарная накладная №520 от 18.06.2014г., товарно-транспортная накладная №520 от 18.06.2014г.
117	Рукав БСХ-3.00.090-01	2,000		2014	18.06.2014	160,00	Счет-фактура №1162 от 18 июня 2014г., товарная накладная №520 от 18.06.2014г., товарно-транспортная накладная №520 от 18.06.2014г.
118	Рукав СВХ-00.040	6,000		2014	18.06.2014	160,00	Счет-фактура №1162 от 18 июня 2014г., товарная накладная №520 от 18.06.2014г., товарно-транспортная накладная №520 от 18.06.2014г.
119	Рукав СВХ-00.050	1,000	32.4	2014	18.06.2014	830,00	Счет-фактура №1162 от 18 июня 2014г., товарная накладная №520 от 18.06.2014г., товарно-транспортная накладная №520 от 18.06.2014г.
120	Рукав СВХ-03.080	1,000	32.5	2014	18.06.2014	460,00	Счет-фактура №1162 от 18 июня 2014г., товарная накладная №520 от 18.06.2014г., товарно-транспортная накладная №520 от 18.06.2014г.
121	Сепаратор зерноочистительный БСХ- 100 с пневмосепарирующего каналами и распр.продукта	1,000	2027	2012	06.08.2012	319 050,00	Спецификация 31 к договору №247 от 06 августа 2012г.
122	Сепаратор зерноочистительный БСХ- 300 с питанием	1,000	32	2014	23.01.2014	1 720 750,00	Спецификация №1 к договору №18 от 20 января 2014г.
123	Сепаратор лузги	1,000	85		01.01.2013	166 949,15	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.
124	Сепаратор магнитный СМПН-175	1,000	30	2013	01.01.2013	63 000,00	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.
125	Система контроля и управления котельной ячейкой с котлом Е-6,5-1.4 ГМ (ДКВр-6.5-13 ГМ) на базе	2,000	21133,3100	2013	07.10.2013	1 757 500,00	Счет-фактура №00000177 от 07 октября 2013г., товарная накладная №66 от 07.10.2013
126	Таль электрическая (г/л 1 т-в/л 6 м НВАТ1511;/388	1,000	130892	2013	19.08.2013	58 805,09	Товарная накладная №670 от 19.08.2013г., счет-фактура №1538 от 19 августа 2013г., товарно- транспортная накладная №670 от 19.08.2013г.
127	Топочное устройство в составе эжектор, возд.сопла, короб острого дутья, арматура	2,000	8732,8733	2013	03.03.2013	895 000,00	Товарная накладная №62 от 03.09.2013г., счет- фактура №00000153 от 03 сентября 2013г., товарно-транспортная накладная №00000062 от 03.09.2013г.
128	Установка 2х фазного прессования,300т/сут	1,000	2212	2013	01.01.2013	105 494 949,92	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.
129	Установка очистки воздуха УОВ-1.00.000-01 с приводом ШХ3-6	2,000		2013	27.03.2013	49 200,00	Спецификация №3 к договору №247 от 06 августа 2012г.
130	Циклон УЦ-750 Лев.	2,000	431,432	2014	01.01.2014	38 516,95	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.
131	Шайба пружинная 24 DIN 127	0,005	22.6		01.01.2013	487,29	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.
132	Шкаф управления	1,000	18043.1		01.01.2013	94 099,45	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.
133	Шлюзовой затвор ШЗХ-6 с приводом	1,000	32.13	2014	20.01.2014	32 450,00	Спецификация №1 к договору №18 от 20 января 2014г.
134	Экономайзер стальной БВЭС-IV-I	2,000	015,016	2013	06.08.2013	665 000,00	Счет-фактура №00000125 от 06 августа 2013г., товарная накладная №53 от 06.08.2013г.

2.2. Оцениваемые права

Согласно ст.209 «Содержание права собственности» ГК РФ, «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом».

2.3. Обременения оцениваемых прав

Оценщики проанализировали возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- наличие залога объекта оценки;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.

При анализе возможного обременения оцениваемого объекта залогом оценщиками от Заказчика была получена информация о наличии данного обременения, также это подтверждено данными, представленными на <https://rosreestr.ru>.

При анализе возможного обременения оцениваемого объекта договорами аренды оценщиками от Заказчика была получена информация об отсутствии данного обременения на дату проведения оценки, также это подтверждено данными, представленными на www.rosreestr.ru.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	73:10:031802:74
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	14.01.2015
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
Площадь:	83124
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	32524758,72
Дата определения стоимости:	14.01.2015
Дата внесения стоимости:	14.01.2015
Дата утверждения стоимости:	14.01.2015
Адрес (местоположение):	Ульяновская область, р-н Новомалыклинский, п. Станция Якушка, ул. Элеваторная, д. 2 а
Дата обновления информации:	03.08.2019
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 73-73/002-73/002/052/2015-271/1 от 13.02.2015 (Собственность)	№ 73-73/002-73/002/133/2015-312/1 от 02.10.2015 (Ипотека)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	73:10:031802:68
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.09.2014
Площадь ОКС а:	556,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Адрес (местоположение):	Ульяновская область, р-н Новомалыклинский, п. Станция Якушка, ул. Элеваторная
(ОКС) Тип:	Сооружение (Нежилое здание, Административно-бытовой корпус)
Дата обновления информации:	05.08.2019
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 73-73/002-02/272/2014-353/1 от 13.02.2015 (Собственность)	№ 73-73/002-73/002/133/2015-313/1 от 02.10.2015 (Ипотека)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	73:10:031802:71
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.09.2014
Площадь ОКС а:	602,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Адрес (местоположение):	Ульяновская область, р-н Новомалыклинский, п. Станция Якушка, ул. Элеваторная
(ОКС) Тип:	Сооружение (Нежилое здание, Котельная)
Дата обновления информации:	05.08.2019
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 73-73/002-02/272/2014-355/1 от 13.02.2015 (Собственность)	№ 73-73/002-73/002/133/2015-316/1 от 02.10.2015 (Ипотека)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	73:10:031802:73
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	22.10.2014
Площадь ОКС'а:	Не определена
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Адрес (местоположение):	Ульяновская область, р-н Новомалыклинский, п. Станция Якушка, ул. Элеваторная
(ОКС) Тип:	Сооружение (Резервуарный парк)
Дата обновления информации:	05.08.2019
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 73-73/002-73/002/081/2015-32/1 от 11.03.2015 (Собственность)	№ 73-73/002-73/002/133/2015-318/1 от 02.10.2015 (Ипотека)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	73:10:031802:72
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	24.09.2014
Площадь ОКС'а:	4820,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Адрес (местоположение):	Ульяновская область, р-н Новомалыклинский, п. Станция Якушка, ул. Элеваторная
(ОКС) Тип:	Сооружение (Нежилое здание, Рушально-вечный цех, прессовый цех)
Дата обновления информации:	03.08.2019
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 73-73/002-02/272/2014-354/1 от 13.02.2015 (Собственность)	№ 73-73/002-73/002/133/2015-317/1 от 02.10.2015 (Ипотека)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	73:10:031802:69
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	24.09.2014
Площадь ОКС'а:	529,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Адрес (местоположение):	Ульяновская область, р-н Новомалыклинский, п. Станция Якушка, ул. Элеваторная
(ОКС) Тип:	Сооружение (Приемное устройство на один проезд с бункерами оперативного хранения)
Дата обновления информации:	03.08.2019
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 73-73/002-02/272/2014-352/1 от 13.02.2015 (Собственность)	№ 73-73/002-73/002/133/2015-314/1 от 02.10.2015 (Ипотека)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	73:10:031802:70
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	24.09.2014
Площадь ОКС'а:	1486,9
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Адрес (местоположение):	Ульяновская область, р-н Новомалыклинский, п. Станция Якушка, ул. Элеваторная
(ОКС) Тип:	Сооружение (Склад жмыха)
Дата обновления информации:	05.08.2019
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 73-73/002-02/272/2014-351/1 от 13.02.2015 (Собственность)	№ 73-73/002-73/002/133/2015-315/1 от 02.10.2015 (Ипотека)

На основании вышеизложенного в рамках настоящего Отчета оценка проводилась исходя из предположения об отсутствии обременений.

2.4. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, фактически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

На основании п. 56 ФСО №8 «Оценка бизнеса»: «Оценка имущественного комплекса или его части осуществляется исходя из предпосылки сохранения деятельности организации» фактическое использование объекта – маслоэкстракционный завод будет являться юридически возможным, физически и финансово осуществимым, финансово целесообразным и максимально эффективным, то есть будет наилучшим и наиболее эффективным использованием.

3. Анализ рынка

Согласно ФСО № 3 в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использованным при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

На рыночную стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта. Ниже приведены краткие обзоры социально-экономической ситуации в России и РМЭ, а также обзор коммерческой недвижимости. В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках информации обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками. При этом учитывается, что обзоры, максимально приближенные к дате оценки, зачастую еще не сформированы, а имеющиеся обзоры охватывают не все сегменты рынка, поэтому часть сведений, приводимых в данном разделе, относится к более ранним датам.

3.1. Краткий обзор макроэкономической ситуации и анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА ИЮЛЬ 2019 ГОДА²

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. В отраслевом разрезе во 2кв19, как и в 1кв19, основной вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Динамика в других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе – оставалась слабой. Некоторое ускорение экономического роста во 2кв19 связано главным образом с сокращением отрицательного вклада оптовой торговли.

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения. Рост оборота розничной торговли во 2кв19 продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам. По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад опережающего роста процентных платежей составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле-июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной. Оплата труда наемных работников и социальные трансферты с учетом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6 % SA), как главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. Во 2кв19 продолжилось снижение численности рабочей силы как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов. Отрицательную динамику демонстрировала численность и занятого, и безработного населения. О формировании негативной тенденции спроса на трудовые ресурсы свидетельствуют данные портала HeadHunter: в мае и июне количество вакансий, размещенных на портале, сокращалось в годовом выражении.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе-мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п.

Во 2кв19 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле-июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.

Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2кв19 сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле-июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1 % г/г, нефтегазовый – на 5,0 % г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.

Производственная активность

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. Как и в 1кв19, основной положительный вклад в динамику ВВП в апреле-июне внесла промышленность (0,8 п.п.). Отрицательный вклад оптовой и розничной торговли снизился вдвое по сравнению с предшествующим кварталом (до -0,2 п.п. во 2кв19). Вместе с тем транспортно-логистический комплекс и строительство продолжили демонстрировать слабую динамику. Вклад небазовых видов деятельности, по оценке, во 2кв19 оставался околонулевым.

Диаграмма 1.



Ускорение роста промышленного производства во 2кв19 (до 3,0 % г/г после 2,1 % г/г в 1кв19) было обеспечено узким кругом отраслей.

Выпуск обрабатывающей промышленности во 2кв19 увеличился на 2,4 % г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в 1кв19). Основной вклад в улучшение его динамики внесли машиностроение и металлургия. Ускорение роста по итогам 2кв19 также продемонстрировал химический комплекс.

Вместе с тем другие основополагающие несырьевые отрасли – пищевая промышленность, деревообработка, производство стройматериалов и прочей неметаллической минеральной продукции – в апреле-июне продемонстрировали замедление роста. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в нефтепереработке (-1,6 % г/г во 2кв19 после роста на 2,0 % г/г кварталом ранее).

Рост добычи полезных ископаемых продолжил замедляться (до 3,3 % г/г во 2кв19 после 4,7 % г/г в 1кв19). Снижение годовых темпов роста в нефтяной отрасли было обусловлено в первую очередь выполнением Россией договоренностей в рамках соглашения ОПЕК+. Замедление во 2кв19 наблюдалось и в других отраслях добывающего комплекса – угольной, газовой, добыче металлических руд. Вместе с тем производство сжиженного природного газа продолжало демонстрировать высокие годовые темпы роста (66,3 % г/г во 2кв19 после 61,6 % г/г в 1кв19).

Низкий уровень экономической активности во 2кв19 нашел отражение в динамике ее оперативных индикаторов.

Композитный индекс PMI снизился до 51,4 в среднем за 2кв19 (по сравнению с 54,9 в 1кв19). В июне индекс опустился ниже отметки 50 за счет динамики обоих его компонентов (индекс PMI обрабатывающих отраслей, индекс PMI сферы услуг). При этом в сфере услуг значение индекса PMI ниже 50 было зафиксировано впервые с января 2016 года. В июле композитный индекс PMI скорректировался до уровня 50,4.

Во 2кв19 резко снизилась погрузка грузов на железнодорожном транспорте (-3,7 % г/г после роста на 0,7 % г/г в 1кв19). Основной вклад в указанное снижение внесли товарные группы с наибольшим весом – уголь, нефть и нефтепродукты. Вместе с тем ухудшение годовой динамики погрузки наблюдалось и другим видам грузов – черным металлам, химическим удобрениям, лесным грузам.

В июле погрузка грузов на железнодорожном транспорте продемонстрировала нулевую динамику по отношению к соответствующему месяцу прошлого года.

² http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190806_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08

Темп роста потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного факторов, во 2кв19 несколько снизился (до 1,8 % г/г после 2,0 % г/г в 1кв19). Вместе с тем в июле показатель продемонстрировал отрицательную годовую динамику (-0,1 % г/г) впервые с 1кв16.

Диаграмма 2

Рис. 3. Погрузка грузов на железнодорожном транспорте в апреле–июне резко упала



Рис. 4. Темп роста потребления электроэнергии во 2кв19 несколько снизился



Индекс производства продукции сельского хозяйства в июне незначительно ускорился в годовом выражении – до 1,1 % г/г после 1,0 % г/г в мае. В месячном выражении индекс вырос на 0,1 % м/м (с исключением сезонного и календарного факторов) после околонулевой динамики в апреле–мае. Основной вклад в увеличение годовых темпов роста внес сектор растениеводства при увеличении размеров посевных площадей большинства сельскохозяйственных культур, а также опережении традиционного календарного графика в период посевной кампании.

По предварительным данным Росстата (по сельскохозяйственным организациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам и индивидуальным предпринимателям) посевные площади зерновых и зернобобовых культур в текущем году увеличились на 0,6 %, подсолнечника – на 5,0 %, сахарной свеклы – на 1,7 % (по данным культурам доля хозяйств населения незначительна – менее 1 % в 2018 году). По овощам размер посевных площадей на 5,7 % выше уровня прошлого года, по картофелю, напротив, наблюдается снижение на 1,7 %. Вместе с тем без учета хозяйств населения данные являются недостаточно репрезентативными: доля хозяйств населения в общем объеме производства в 2018 г. по овощам и картофелю составляла соответственно 65,6 % и 76,5 процента.

По данным Минсельхоза России, темпы уборки значительно опережают прошлогодние на фоне более раннего начала уборочной кампании в южных регионах страны вследствие установившихся благоприятных погодных условий, способствовавших ускоренному развитию и созреванию культур. По состоянию на 2 августа размер обработанных площадей зерновых и зернобобовых культур на 21,6 % превышает прошлогодние показатели, намолот – на 19,7 %. Вместе с тем сохранявшаяся в июле на юге жаркая сухая погода и дефицит осадков способствовали снижению влагообеспеченности растений, что вызвало их повреждение и, как следствие, ухудшение показателей урожайности. Так, если в начале июля урожайность зерновых и зернобобовых в среднем на 5 % превышала уровень прошлого года, то по состоянию на 2 августа она была на 1,4 % ниже.

Диаграмма 3

Рис. 5. Урожайность зерновых и зернобобовых культур отстает от прошлого года

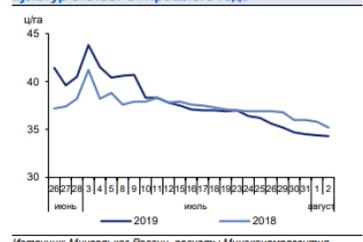
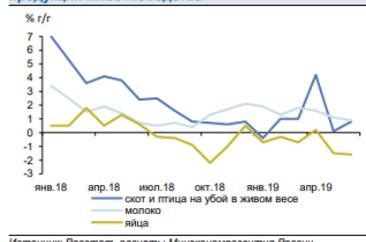


Рис. 6. Сохраняется умеренный рост производства продукции животноводства



Внутренний спрос

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее ослабление потребительского спроса.

Рост розничных продаж во 2кв19 замедлился до 1,5 % г/г по сравнению с 1,9 % г/г в 1кв19 и 2,8 % г/г в 2018 году. Замедление розничного товарооборота произошло за счет непродовольственных товаров, что также подтверждается данными по автомобильному рынку: продажи новых легковых автомобилей во 2кв19 снизились на 4,2 % г/г (после -0,3 % г/г в 1кв19).

Об охлаждении потребительского спроса свидетельствует и динамика его компонентов, не включаемых в розничный товарооборот. Рост оборота организаций общественного питания в апреле–июне замедлился до 4,3 % г/г после 6,2 % г/г в 1кв19. Объем платных услуг населению второй квартал подряд демонстрирует отрицательную динамику в годовом выражении. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в 1кв19 продолжили снижение (-15,4 % г/г в рублях, -27,2 % г/г в долларовом эквиваленте), несмотря на укрепление рубля в начале года.

Диаграмма 4

Рис. 7. Рост розничного товарооборота во 2кв19 замедлился



Рис. 8. Продажи новых легковых автомобилей продолжают снижение



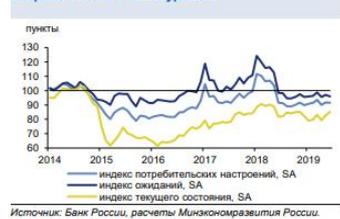
Единственным сегментом потребительского рынка, где во 2кв19 наблюдалось ускорение роста, были услуги авиа- и железнодорожных перевозок. Темпы роста пассажирских авиаперевозок на зарубежных направлениях во 2кв19 увеличились до 19,5 % г/г с 15,5 % г/г в 1кв19. Рост перевозок пассажиров на сети ОАО «РЖД» ускорился во 2кв19 до 3,1 % г/г (+3,0 % г/г в 1кв19), преимущественно за счет отправок в дальнем следовании. Вместе с тем данный эффект был связан в первую очередь с календарным фактором – более длинными, чем в 2018 году, майскими праздниками.

Диаграмма 5

Рис. 9. Рост пассажирских авиаперевозок во 2кв19 ускорился во многом из-за календарного фактора



Рис. 10. Индекс потребительских настроений сохраняется на низких уровнях



Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инфОМ по заказу Банка России, в апреле–июне сохранялся на пониженных уровнях, наблюдаемых с середины прошлого года. В среднем за 2кв19 его значение снизилось до 90,8 пунктов (SA) по сравнению с 91,9 пунктов (SA) в 1кв19. По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что связано в том числе с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с

соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в динамику инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п.

Динамика оперативных индикаторов инвестиционной активности во 2кв19 оставалась слабой. Годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки. Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья в апреле–июне снизился на 3,6 % г/г (-6,3 % г/г в 1кв19). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения во 2кв19 замедлился по сравнению с январем–мартом.

Диаграмма 6

Рис. 11. В строительстве во 2кв19 продолжалась стагнация



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 12. Инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья остается стабильным в абсолютном выражении



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда и доходы населения

Во 2кв19 наблюдалось ускорение роста заработных плат после слабой динамики в начале года. По предварительным данным Росстата, рост реальной заработной платы во 2кв19 ускорился до 2,3 % г/г (+1,3 % г/г в 1кв19). Вклад в улучшение динамики показателя внесли как увеличение номинальных темпов роста заработных плат, так и замедление потребительской инфляции начиная с апреля текущего года. Темпы роста оплаты труда в социальном секторе с начала текущего года соответствуют их динамике в целом по экономике. За 5 месяцев текущего года темп роста номинальных заработных плат в социальном секторе составил 8,1 % г/г по сравнению с 8,9 % г/г в частном секторе.

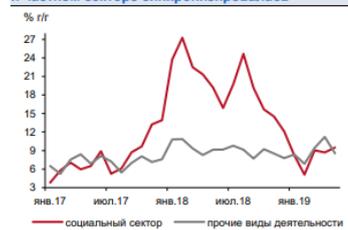
Диаграмма 7

Рис. 15. Рост заработных плат ускорился во 2кв19



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Июнь 2019 г. – оценка Росстата.

Рис. 16. Динамика заработных плат в социальном и частном секторе синхронизировалась

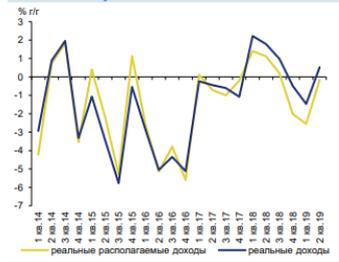


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Во 2кв19 реальные доходы населения продемонстрировали рост на 0,5 % г/г после падения на 1,5 % г/г в 1кв19. Различные доходные компоненты продемонстрировали разнонаправленную динамику. С одной стороны, достаточно высоким остается рост оплаты труда наемных работников в реальном выражении (2,0 % г/г – во 2кв19). Также отмечается положительная динамика социальных трансфертов с учетом инфляции (рост на 2,4 % г/г во 2кв19 после снижения на 1,6 % г/г в 1кв19). С другой стороны, такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении продолжают сокращаться.

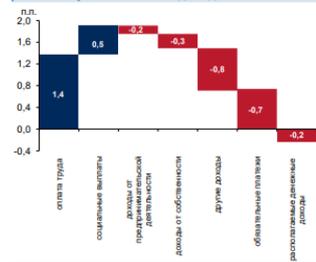
Диаграмма 8

Рис. 17. Динамика реальных доходов во 2кв19 вышла в положительную область



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 18. Вклады компонентов в динамику реальных располагаемых доходов за 2кв19



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста обязательных платежей (на 5,5 % г/г в реальном выражении во 2кв19 после 6,6 % г/г в 1кв19). По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад обязательных платежей (-0,7 п.п.) был почти полностью связан с динамикой процентных платежей по кредитам населению. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г.

Уровень безработицы во 2кв19 сохранился на минимальном уровне, достигнутом в марте (4,6 % SA от рабочей силы). Во 2кв19 численность рабочей силы (с исключением сезонности) замедлила снижение по сравнению с предшествующим кварталом. Средняя численность занятого населения в апреле–июне снизилась на 150,6 тыс. чел. SA (-354,3 тыс. чел. SA в 1кв19), в то время как численность безработных сократилась на -37,9 тыс. чел. SA (-100,8 тыс. чел. SA в предшествующем квартале). Вместе с тем оба показателя продолжают снижение в годовом выражении (-1,1 % г/г и -5,3 % г/г).

В то же время данные портала HeadHunter сигнализируют о сокращении спроса на трудовые ресурсы. Количество вакансий, размещенных на портале, в мае и июне сокращалось по отношению к соответствующим месяцам прошлого года (в июне – на 7 % г/г). В то же время количество резюме демонстрирует положительную, хотя и замедляющуюся, годовую динамику. В результате hH-индекс, показывающий соотношение активных резюме к вакансиям, во 2кв19 вырос до 6,2 по сравнению с 5,4 за аналогичный период прошлого года, тогда как на протяжении 2018 г. и в начале 2019 г. показатель демонстрировал снижение в годовом выражении.

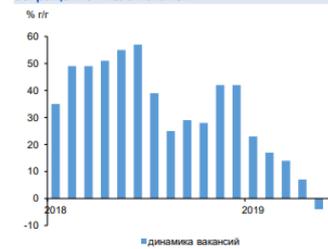
Диаграмма 9

Рис. 19. Безработица сохраняется на рекордно низких уровнях



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 20. Данные портала HeadHunter фиксируют сокращение числа вакансий



Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России.

Прогноз экономики России на 2019 год от Министерства экономического развития РФ

Прогноз развития экономики разработан министерством на период в три года и исходит из сохранения санкций стран Запада в отношении России. Среди важнейших показателей прогноза отметим следующие:

- экономический рост ожидается на уровне 2,2-3,1%;
- докризисного уровня прогнозируется достигнуть к началу 2020 г. при условии, что цена нефти останется на уровне 70 долларов за баррель;
- добыча нефти снизится на 52 млн. тонн;
- для населения и промышленных предприятий тариф на энергию увеличится на 5,1-5,6%. Тариф на грузовые и пассажирские перевозки повысится на 4,2-4,5%.

Прогноз социально-экономического развития РФ, подготовленный в целях обоснования Федерального бюджета на 2019 г. и плановый период 2020-2021 гг., имеет два варианта – базовый и консервативный.

В базовом сценарии в 2019 году рост ВВП ожидается на уровне 1,3%. В последующие годы, благодаря реализации национальных проектов, проведению пенсионной реформы и осуществлению ряда мер, способствующих повышению инвестиционной активности, рост ускорится до 2% в 2020 году, и до 3% в 2021 году.

Ежегодный рост инвестиций в основной капитал составит 6,5-8%. С учетом динамики доходов населения и розничного товарооборота внутренний рынок будет расти на 2,5% в год.

Согласно консервативному сценарию прогноза экономика России 2019 будет развиваться при существенном замедлении динамики мирового хозяйства, вследствие резкого снижения темпов развития экономики КНР и сокращении по этой причине спроса на все виды сырьевых и энергетических ресурсов и цен на них. Цена барреля нефти к 2024 г. в консервативном сценарии ожидается на уровне 45,9 долларов, в то время как в базовом сценарии она составляет 53,5 долларов.

По мнению ряда экспертов, в данном прогнозе Министерства экономики есть спорные моменты.

В частности, в нем не прописаны механизмы, с помощью которых Правительство намерено стимулировать повышение инвестиционной активности.

Не учтены риски, связанные с кредитованием банками населения. Уже в середине 2018 г. долг граждан перед банками достигал 13,7 триллиона руб. При этом темпы роста объема банковских кредитов стабильно опережают темпы роста номинальных доходов населения. А это грозит повышением удельного веса расходов на погашение кредитов и выплату процентов в структуре расходов населения и просрочкой платежей.

Таблица 3

Основные экономические и социальные показатели (январь-март 2019)³

	Март 2019 г.	В % к		I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 г.	Сравнимо		I квартал 2018 г. в % к I кварталу 2017 г.
		марту 2018 г.	февралю 2019 г.		март 2018 г. в % к марту 2017 г.	феврально 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	163875,8 ¹⁾	102,3 ²⁾			101,6 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		99,9	112,5	100,7	103,0	115,1	103,4
Индекс промышленного производства ⁴⁾		101,2	110,3	102,1	102,8	113,4	102,8
Произв. сельского хозяйства, млрд руб.	284,3	101,5	144,4	101,1	102,4	143,7	102,4
Грузооборот транспорта, млрд т·км	491,7	101,9	111,9	102,1	104,3	111,9	102,5
в том числе железнодорожного транспорта	231,3	103,0	115,6	102,4	104,3	114,2	104,7
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд руб.	140,9	99,1	98,9	100,9	98,9	103,0	98,9
Оборот розничной торговли, млрд руб.	2668,0	101,6	108,7	101,8	103,0	109,1	102,7
Объем платных услуг населению, млрд руб.	803,2	99,7	102,1	101,0	101,7	105,1	102,0
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	52,4 ⁵⁾	103,9 ⁶⁾	112,4 ⁷⁾	98,3 ⁸⁾	122,2 ⁹⁾	100,3 ¹⁰⁾	125,4 ¹¹⁾
в том числе экспорт товаров	34,0	108,6	112,9	98,8	121,4	93,1	126,8
импорт товаров	18,4	96,1	111,4	97,4	123,5	114,6	123,0
Инвестиции в основной капитал, млрд руб.	17595,0 ¹²⁾	104,3 ¹³⁾			104,8 ¹⁴⁾		
Индекс потребительских цен		105,3	100,3	105,2	102,4	100,3	102,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		110,9	100,9	110,0	104,8	99,1	105,2
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁵⁾				97,7			100,4 ¹⁶⁾
Среднесменная нарицательная заработная плата работников организаций:							
номинальная, руб.	45000 ¹⁷⁾	105,2 ¹⁸⁾	104,5 ¹⁹⁾	105,6 ²⁰⁾	111,3	105,0	112,7
реальная		100,0 ²¹⁾	104,2 ²²⁾	100,4 ²³⁾	108,7	104,7	110,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5	92,4	96,2	94,0	92,6	100,0	91,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,8	104,4	102,6	99,5	86,1	98,2	86,3

1) Данные за 2018 г. (вторая оценка).
 2) 2019 г. в % к 2017 году.
 3) 2019 г. в % к 2016 году.
 4) По видам экономической деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов; деятельность по ликвидации загрязнений".
 5) Данные за февраль 2019 года.
 6) Февраль 2019 г. и февраль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 7) Февраль 2019 г. и февраль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 8) Январь-февраль 2019 г. и январь-февраль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 9) Данные за январь-февраль 2018 года.
 10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологией оценки положения по рынку ценной бумаги Московской биржи и рынков валюты (принят № 463 от 02.07.2014 г. с изменениями № 601 от 20.11.2018).
 11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.
 12) Предварительная оценка.

3.2. Социально-экономическая ситуация в Ульяновской области и анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе на рынок оцениваемого объекта

Ульяновская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр — город Ульяновск.

Область на востоке граничит с Самарской областью, на юге — с Саратовской областью, на западе — с Пензенской областью и Республикой Мордовия, на севере — с Чувашской Республикой и Республикой Татарстан.

Образована 19 января 1943 года Указом Президиума Верховного Совета СССР.

В рамках муниципального устройства области, в границах административно-территориальных единиц Ульяновской области всего образовано 167 муниципальных образований (по состоянию на 1 января 2016 года), в том числе:

- 3 городских округа
- 21 муниципальный район, в том числе:
- 31 городское поселение,
- 112 сельских поселений.

Численность населения области по данным Росстата составляет 1 238 416 чел. (2019). Плотность населения — 33,31 чел./км² (2019). Городское население — 75,8% (2018).

Таблица 4.

Основные экономические и социальные показатели (млн. руб.)

Параметр	Абсолютные данные 2018		В % к соответствующему периоду 2017	
	ноябрь	январь - ноябрь	ноябрю	январю - ноябрю
Индекс промышленного производства, %	104,1 ¹⁾	x	105,3	100,7
добыча полезных ископаемых	96,8 ¹⁾	x	99,6	96,2
обрабатывающие производства	100,7 ¹⁾	x	104,0	100,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	133,4 ¹⁾	x	112,9	103,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	90,0 ¹⁾	x	111,0	109,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности: ²⁾	29546,6	255194,0	89,9	106,9
добыча полезных ископаемых	606,6	7316,2	99,5	115,9
обрабатывающие производства	25202,3	214607,2	87,1	106,1

³ http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125

обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2937,4	24526,8	112,0	108,5
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	800,4	8743,7	114,1	115,8
Оборот розничной торговли	15689,9	166960,1	102,1	101,6
Оборот общественного питания	574,5	5567,1	109,3	101,2
Объем платных услуг населению	4508,3	48908,7	97,3	101,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности -строительство II	2358,1	33262,6	46,6	110,0
Внешнеторговый оборот, тыс. долларов США за январь-октябрь 2018 года	411089,7	1123249,7	390,8	150,4
в том числе:				
экспорт товаров	355164,5	583734,9	806,6	173,3
импорт товаров	55925,2	539514,8	91,4	131,7
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	144,4	791,9	139,2	103,4
Индекс потребительских цен, %	100,7 ¹⁾	103,6 ³⁾	104,1	102,7
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	100,4 ¹⁾	105,8 ³⁾	105,7	103,7
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) крупных и средних предприятий и организаций (без организаций с численностью менее 15 человек) в фактических ценах за январь- октябрь 2018 года	7096,5	6683,2	в 9,9 п. ⁴⁾	в 7,1 п. ⁴⁾
Задолженность крупных и средних организаций на 1 ноября 2018 года				
Дебиторская	x	139431,0	x	x
Кредиторская	x	204599,8	x	x
Среднесписочная численность работающих в экономике (по полному кругу предприятий), за январь-октябрь 2018 года, тыс. человек	350,9	351,7	99,8	99,5
Численность официально зарегистрированных безработных на 1 декабря 2018 года, тыс. человек	2,5	x	89,1	x
Денежные доходы на душу населения, рублей	22051,9	21981,2	95,1	99,1 ⁵⁾
Реальные располагаемые денежные доходы населения	x	x	90,5	94,7 ⁵⁾
утвержденные данные за октябрь 2018 года без учета ЕВ – 2017	x	x	92,2	95,2
с учетом ЕВ – 2017	x	x	x	94,4
Начисленная средняя заработная плата одного работника за январь-октябрь 2018 года				
номинальная, рублей	27983,7	27403,5	108,1	108,8
реальная	x	x	104,2	106,1

1) К предыдущему месяцу

2) В фактических ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных платежей. Темп роста

3) К декабрю предыдущего года

4) Рассчитан с учетом изменения круга отчитывающихся предприятий и корректировки данных соответствующего периода 2017 года, исходя из изменений учетной политики, законодательных актов; прочерк означает, что в одном или в обоих из сопоставляемых периодов был получен отрицательный сальдированный финансовый результат

5) Без учета ЕВ – 2017 (единовременная денежная выплата пенсионерам в размере 5000 рублей в январе 2017 года, произведенная в соответствии с Федеральным законом № 385-ФЗ от 22 ноября 2016г.)

Экономика

Промышленность

Основной отраслью специализации является машиностроение, на долю которого приходится 56 % объёма промышленного производства. Представлено авиастроением, приборостроением, станкостроением, автомобилестроением. Важное место в отрасли занимает группа заводов автомобильной промышленности, которые производят около 95 % российских автобусов и немногим более 10 % грузовых автомобилей. Ульяновский автомобильный завод возник в 1941 году на базе эвакуированного московского ЗИЛа. Здесь создана серия автомобилей УАЗ высокой проходимости грузоподъемностью 0,8 т. Почти 30 % продукции завода идёт на экспорт.

В Ульяновске находится один из крупнейших в Европе авиационных заводов — «Авиастар-СП». Завод специализируется на производстве транспортных самолётов Ил-76МД-90А, пассажирских и грузовых самолётов семейства Ту-204, сервисном обслуживании и глубокой модернизации уникальных тяжелых транспортных самолётов Ан-124 «Руслан». Область занимает первое место в России по производству гражданских самолётов и пятое — по производству автомобилей. Коэффициент специализации (душевого производства) по выпуску легковых автомобилей — 4,2, оборудование для химической промышленности и сельского хозяйства, авиационные и медицинские приборы (АО «УКБП»), товары народного потребления.

На втором месте по доле промышленного производства области находится пищевая промышленность — 13,7 %. Значительное развитие получило производство сахара, которое сосредоточено на единственном предприятии — ОАО «Ульяновсксахар». Объём производства сахара составляет около 190 % областной потребности, таким образом почти половина производимой продукции может быть реализована за пределы области. Коэффициент специализации (душевого производства) по производству сахара — 2,7. Также выделяют традиционные, получившие развитие ещё в дореволюционное время и значительно выросшие с тех пор отрасли: мукомольная, крахмалопаточная, маслосемяночная, спиртоводочная.

Значительное развитие получила электроэнергетика — 12,5 %. Мощность электростанций составляет 955,6 тыс. кВт. Количество предприятий в отрасли увеличилось за последние 5 лет в 3 раза и составляет 18.

На базе собственных ресурсов получило развитие производство строительных материалов (6 % от общего объёма промышленного производства). ЗАО «Ульяновскцемент» имеет производственные мощности для выпуска портланд-цемента марки «400» в количестве 2400 тыс. тонн. Введено в эксплуатацию Широковское-II месторождение мела с запасами 20,8 млн тонн. В перспективе освоение крупнейшего в Поволжье месторождения мела «Солдатская Ташла» с промышленными запасами высококачественного сырья 273,5 млн тонн. На базе Инзенского месторождения ООО «Диатомит-Инвест» выпускает различные теплоизоляционные материалы (диатомовый порошок и керамические изделия из него — кирпич, скорлупы, сегменты). Проектная мощность предприятия — 400 тыс. м³ в год. Коэффициент душевого производства по цементу — 2,9, по выпуску кирпича — 1,8. Ташлинское месторождение является крупнейшей в стране централизованной сырьевой базой стекольной промышленности. Высококачественные стекловые пески Ташлинского горнообогатительного комбината (ныне ОАО «Кварц») поставляются крупнейшим стекольным заводам России. С 1985 года действует обогатительная фабрика проектной мощностью 300 тысяч тонн обогащённых песков в год.

В Ульяновской области представлено производство Международных компаний:

- «SABMiller» — пивоваренный завод
- «Mars» — заводы по производству сухих кормов для домашних животных и кондитерских изделий
- «Henkel Group» — завод по производству сухих строительных смесей
- «Baw-Rus Motor Corporation» — завод по производству коммерческой техники

Ведётся строительство предприятий компаний Takata (производство автокомпонентов), Hempel (лакокрасочное производство) и Bridgestone (автомобильные шины).

В ноябре 2011 года подписано соглашение о строительстве станкостроительного завода Gildemeister AG в Ульяновской области.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ВНЕШНЕТОРГОВОГО ОБОРОТА⁴

В марте 2019 года внешнеторговый оборот области в текущих ценах составил 89,4 млн. долларов США, или 116,1% к уровню марта 2018 года. В том числе экспорт составил 21,6 млн. долларов или на 9,0% меньше марта 2018 года, импорт — 67,8 млн. долларов США, или на 27,2% больше уровня марта 2018 года соответственно.

Сальдо торгового баланса в марте 2019 года сложилось отрицательное: 46,2 млн. долларов США (в марте 2018 года отрицательное: 29,6 млн. долларов США).

Внешнеторговый оборот области за январь-март 2019 года составил 214,6 млн. долларов США (за январь-март 2018 года — 227,0 млн. долларов США). Сальдо торгового баланса сложилось отрицательное: 105,8 млн. долларов США (в январе-марте 2018 года отрицательное: - 53,0 млн. долларов США).

Таблица 5.

Объёмы экспорта и импорта за январь – март 2019 года, млн. долларов США		
	Экспорт	Импорт

⁴ <https://uln.gks.ru/storage//2019/01-16/xgkktZRI/%D0%B2%D0%BD%D0%B5%D1%8803%D0%BE%D0%BF-19.html>

Всего	54,4	160,2
страны дальнего зарубежья	31,3	154,3
страны СНГ	23,1	5,9

САЛЬДИРОВАННЫЙ ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ (ПРИБЫЛЬ МИНУС УБЫТОК) ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КРУПНЫХ И СРЕДНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ФАКТИЧЕСКИ ДЕЙСТВОВАВШИХ ЦЕНАХ)

Таблица 6.

Сальдированный финансовый результат, млн. рублей			
	2017	2018	
Всего	+11165,5		+2497,9
в том числе по видам экономической деятельности:			
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство, рыбоводство	+30,9		-201,4
из него:			
сельское хозяйство	+106,5		+146,5
промышленность	+7289,1		-4930,9
в том числе:			
добыча полезных ископаемых	241,8		+468,8
обрабатывающие производства	+7163,3		-5180,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	-66,2		-214,7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений	-49,7		-4,3
строительство	+542,9		+166,4
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	+181,6		-499,3
транспортировка и хранение	+3606,4		+6916,4
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	-282,1		+251,7
деятельность в области информации и связи	+180,7		-164,3
деятельность финансовая и страховая	+185,9		+827,6
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	-2525,4		-294,1
деятельность профессиональная, научная и техническая	+1752,3		+478,9
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	+203,9		-35,0
образование	-2,8		+6,6
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	+34,1		-20,1
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	-30,0		-12,1
предоставление прочих видов услуг	-2,0		+7,5

Производство

Таблица 7.

Индексы промышленного производства ⁵		2018 в % к 2017
Итого по видам деятельности		101,3
в том числе по видам деятельности:		
Добыча полезных ископаемых		96,6
добыча сырой нефти и природного газа		96,9
добыча прочих полезных ископаемых		96,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых		95,9
Обрабатывающие производства - всего		100,9
из них:		
производство пищевых продуктов		97,8
производство напитков		107,3
производство текстильных изделий		85,4
производство одежды		154,2
производство кожи и изделий из кожи		57,4
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения		97,5
производство бумаги и бумажных изделий		154,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации		95,9
производство кокса и нефтепродуктов		в 2,6 р.
производство химических веществ и химических продуктов		93,6
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях		181,8
производство резиновых и пластмассовых изделий		105,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции		91,2
производство металлургическое		156,8
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования		89,7
производство компьютеров, электронных и оптических изделий		107,6
производство электрического оборудования		108,1
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки		99,0
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов		111,6
производство прочих транспортных средств и оборудования		111,6
производство мебели		111,4
производство прочих готовых изделий		111,5
ремонт и монтаж машин и оборудования		47,0
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха		103,7
производство, передача и распределение электроэнергии		104,0
производство и распределение газообразного топлива		100,0
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха		103,8
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений		110,1
забор, очистка и распределение воды		101,2
сбор и обработка сточных вод		97,4

⁵ <https://uln.gks.ru/folder/40364>

	2018 в % к 2017
сбор, обработка и утилизация отходов; обработка вторичного сырья	124,8
Агрегированный индекс производства по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».	

Сельское хозяйство

Ульяновская область — один из важных аграрных регионов России. В области разводят крупный рогатый скот мясо-молочного направления. Занимаются птицеводством, свиноводством, овцеводством, кролиководством, рыбоводством. Ведущее место в растениеводстве принадлежит производству технических культур (сахарная свекла) и картофеля, зерновых (пшеница, ячмень, рожь, овес) и кормовых (кукуруза, люцерна, подсолнечник) культур. В регионе активно занимаются садоводством и огородничеством.

Таблица 8.

	2014	2015	2016	2017	2018	2018 в % к 2017
Зерновые и зернобобовые культуры ¹⁾	10643	8596	11871	15494	11676	75,4
Озимые зерновые культуры	4935	4610	6742	8100	6717	82,9
в том числе: пшеница	4080	4088	6265	7548	6361	84,3
рожь	851	509	467	541	345	63,7
Яровые зерновые и зернобобовые культуры	5707	3986	5129	7394	4959	67,1
в том числе: пшеница	2373	1852	2104	2938	1929	65,7
ячмень	2312	1369	1907	2910	2299	79,0
овес	510	354	565	841	400	47,6
кукуруза на зерно	315	227	278	204	71	34,9
просо	12	14	17	19	14	76,1
гречиха	15	27	52	84	23	27,4
зернобобовые культуры:	172	143	207	398	221	55,5
из них горох	146	113	159	334	177	52,9
Свекла сахарная	3200	4037	4995	3985	2740	68,8
Семена подсолнечника	1718	1732	2643	1969	2780	141,2
Бобы соевые	17	27	41	53	75	141,0
Семена ярового рапса (кользы)	71	46	46	45	82	181,5
Семена рыжика	107	52	27	53	36	67,9
Картофель	1764	1958	1846	1960	1945	99,2
в том числе: в сельхозпредприятиях	201	225	174	208	237	114,1
в хозяйствах населения	1492	1623	1578	1669	1594	95,5
Овощи открытого грунта	880	932	1079	1342	1323	98,5
в том числе: в сельхозпредприятиях	214	162	192	235	185	79,0
в хозяйствах населения	522	597	689	847	813	96,0
Корнеплодные кормовые культуры	44	39	41	52	60	115,0
Кукуруза на корм (вес зеленой массы)	1821	2613	1887	1638	1454	88,7
Корма из однолетних трав:						
сено	256	166	340	253	295	117,0
корм зеленый, сенаж, травяная мука (вес зеленой массы)	1056	939	881	982	653	66,5
Корма из многолетних трав:						
сено	543	472	588	504	397	78,9
корм зеленый, силос, сенаж, травяная мука (вес зеленой массы)	722	689	1012	1349	693	51,4

¹⁾ В весе после доработки

Поголовье крупного рогатого скота на 1 декабря 2018 года в хозяйствах всех категорий, по расчётным данным (включая подсобные хозяйства, не состоящие на самостоятельном балансе), насчитывало 128,2 тыс. голов (100,4% к соответствующей дате предыдущего года), из него коров – 50,5 тыс. голов (99,6%), свиной – 227,9 (101,8%), овец и коз – 82,0 тыс. голов (98,6%).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходится 52,2% поголовья крупного рогатого скота, 34,5 – свиной, 79,5% – овец и коз (к началу декабря 2017г. – соответственно 52,4, 33,8, 77,4%). На крестьянские (фермерские) хозяйства приходится 12,9% поголовья крупного рогатого скота (на 1 декабря 2017 года – 12,4%), 1,8% свиной (1,6%), 17,6% овец и коз (20,3%).

Таблица 9.

	Сельскохозяйственные организации	Крестьянские (фермерские) хозяйства	Хозяйства населения	Хозяйства всех категорий
Произведено (выращено) в живой массе скота и птицы	33700	2097	29363	65160
Реализовано на убой скота и птицы в живой массе	31854	1913	29351	63118
Из реализованного на убой скота и птицы получено мяса, сала и субпродуктов	23773	1144	19456	44374
Молоко всех видов	91340	24732	95301	213773
в т.ч. коровье	91340	24731	91481	207552
козье	-	1	3820	3821
Шерсть (в физической массе)	3	11	71	84
Яйца, тысяч штук	105361	510	114880	220751

3.3. Характеристика отрасли, к которой относится объект оценки

К основным возделываемым в России масличным культурам относятся подсолнечник, соя и рапс - на их долю приходится около 95% валового сбора маслосемян, а на подсолнечник, в частности, более 80%. Растительное масло относится к продуктам первой необходимости, так как традиционно применяется домашними хозяйствами для приготовления блюд. К тому же растительные масла широко применяются в кондитерской, молочной, хлебопекарной отраслях и в направлениях, связанных с производством продукции быстрого приготовления и различных соусов.

Спрос на российском рынке растительного масла в основном удовлетворяется за счет продукции отечественного производства – доля отечественной продукции составляет 83,5%.

На протяжении 2013-2016 гг. рынок растительного масла в России показывал стабильный рост. Наиболее заметный прирост объемов потребления наблюдался в 2014 году (+13,3% к уровню 2013 года), в натуральном выражении прирост составил 633,7 тыс. тонн). По итогам в 2016 года объем рынка вырос на 5,4% и составил 5717,5 тыс. тонн. В 2017 году объем потребления растительного масла составил 6273 тыс. тонн, что еще на 9,7% выше уровня предыдущего года.

Динамика производства и потребления растительного масла в целом отражает прямую зависимость от состояния реальных доходов населения: В 2014-2016 гг. на фоне сокращения реальных доходов население перешло к сберегательной модели потребления, произошла переориентация спроса на более дешевые продукты питания, в том числе и на растительные масла эконом-сегмента. В стоимостном выражении рынок показывал стабильный рост в течение рассматриваемого периода. Наиболее значительный рост произошел в 2015 и 2016 годах и составил 31,7% и 21,4% соответственно. Объем рынка в стоимостном выражении достиг в 2015 году, в 631,8 млрд руб. в 2016 году на фоне значительного роста цен на продукцию.

⁶ <https://uln.gks.ru/folder/40380>

Рекордный объем урожая масличных культур в 2016 году привел к значительному снижению цен на продукцию в 2017 году. В то же время, из-за падения реальных доходов населения, наблюдается повышение спроса на продукцию низкого ценового сегмента.

Структура потребления по видам растительного масла тоже является достаточно стабильной, потребление подсолнечного масла составляет порядка 80%, при этом 58% приходится на нерафинированное подсолнечное масло. На втором и третьем месте по потреблению находятся соевое и рапсовое масла соответственно. Предполагается, что в среднесрочной перспективе рост объемов потребления растительного масла в РФ составит в среднем порядка 2% ежегодно⁷.

Диаграмма 10. (объем видимого потребления на рынке растительного масла в 2013-2017 гг. и прогноз на 2018-2025 гг., тыс. т. (в рамках базового сценария развития)



Основной объем российского рынка растительного масла формируется, главным образом, за счет продукции отечественного производства – на ее долю в настоящее время приходится около 84,5%. В 2017 году произошел значительный рост отечественного производства до 8448 тыс. тонн (+16% к уровню 2016 года), связанный с рекордным сбором урожая в 2016 году.

В 2014 году произошло снижение доли импортных растительных масел на российском рынке (-3%) до 15,9% от общего объема рынка, что обусловлено ростом цен на зарубежную продукцию. Однако в 2015 году доля импортной продукции возросла до 18,7% на фоне снижения объемов отечественного производства. Однако в 2015-2017 гг. доля импортной продукции постепенно снижалась и в 2017 году составила 16,5%. Подсолнечное масло импортируется в основном из Украины и Казахстана; основными странами-экспортерами соевого масла на территорию РФ, являются Южная Корея, Нидерланды и Малайзия.

Диаграмма 11.



Потребление растительного масла определяется, прежде всего, потребностями населения, так как растительное масло относится к продуктам первой необходимости и традиционно применяется домашними хозяйствами для приготовления блюд. К тому же растительные масла широко применяются в кондитерской, молочной, хлебопекарной отраслях и в направлениях, связанных с производством продукции быстрого приготовления, а также майонеза и маргарина. Согласно данным Росстата, объемы производства технических растительных масел в рассматриваемом периоде (2013-2017 гг.) сохраняются на уровне 2% от общего объема потребления, что позволяет сделать вывод о незначительном влиянии на структуру потребления растительного масла в РФ.

В структуре потребления растительного масла по ФО наибольшая доля приходится на Центральный ФО: в 2017 году ее значение составило 26,7% от совокупного объема потребления растительного масла в РФ. Лидерство определяется во многом за счет потребностей Московского региона, роста количества населения и платежеспособного спроса. Второе место по объемам потребления занимает Приволжский федеральный округ (20,2%). Замыкает тройку Сибирский федеральный округ, доля которого по итогам 2017 года составила 13,2%.

Структура потребления растительных масел имеет довольно стабильный характер, так как напрямую зависит от численности населения региона и его потребностей. Поэтому в среднесрочной перспективе значительных сдвигов в структуре потребления в региональном разрезе не ожидается.

В последнее время рентабельность переработки масличных в целом и подсолнечника в частности постепенно снижается: за последние несколько лет, при почти неизменившейся цене, затраты на переработку продолжают динамично расти. Средняя рентабельность переработки подсолнечника за август 2016 – сентябрь 2017 годов составила -2% против 1% за аналогичный период в сезоне-2015/16 г.

Тренд по снижению рентабельности характерен для всего рынка, многие маслоперерабатывающие заводы заявляют об убыточности производства. Неконтролируемый рост мощностей по переработке подсолнечника привел к тому, что большинство из них недозагружены из-за дефицита маслосемян.

Вместе с тем, из-за мирового падения цен на нефтепродукты дешевеют и растительные масла, для которых нефть является базисом стоимости.

Ко всему прочему, снижение вывозной пошлины после вступления России в ВТО распахнуло «экспортное окно» для сырья, дефицит которого российские переработчики и без того испытывают уже несколько лет подряд.

Если в 1998 году, когда пошлина составляла 23%, сложившаяся на рынке масличных ситуация способствовала активному росту отечественной масложировой отрасли, то снижение пошлины до 6,5% после вступления России в ВТО, напрямую повлияло на ускорение падения доходности от переработки подсолнечника. Исполнительный директор Масложирового союза России Михаил Мальцев считает, что минусовая доходность от переработки подсолнечника в настоящее время достигает 7%⁴.

По мнению исполнительного директора Масложирового союза России Михаила Мальцева в России дефицит подсолнечника, перерабатывающие мощности недозагружены, переработчики себе в убыток вынуждены завышать закупочные цены, чтобы сдерживать экспорт. Убыток масложировых заводов – около 7%, рентабельность производства конечной продукции – менее 2%⁵.

В текущей ситуации удержаться на плаву по силам только крупным холдингам, которые могут компенсировать минусовую доходность от переработки подсолнечника производством продукции с высокой добавочной стоимостью, например, бутылированного масла, майонеза, специализированных жиров и маргаринов. Но даже при этом, маржа в лучшем случае может достигать 2-3%.

Оценщиками проведен анализ цен при продаже подсолнечного и рапсового масла, а также анализ цен при продаже подсолнечного и рапсового жмыха. Результаты представлены в таблице 10.

Таблица 10.

Предложения о продаже масел в России, руб/тн		
Наименование продукта	Стоимость продажи, руб. за тн	Источник информации
Масло подсолнечное нерафинированное	44000	https://agrosver.ru/b/maslo-podsolnechnoe-nerafinirovannoe-nalivom-

⁷ <http://www.indexbox.ru/news/rossijskij-rynok-rastitelogo-masla-prodolzhaet-rasti/>

		583850.htm
	42500	https://agroservers.ru/b/maslo-podsolnechnoe-nerafinirovanoe-gost-1sort-434442.htm
	45000	https://agroservers.ru/b/maslo-podsolnechnoe-nerafinirovanoe-1080082.htm
Среднее значение	43833	
Подсолнечник жмых	10000	https://agroservers.ru/b/zhmykh-podsolnechnyy-1108205.htm
	10000	https://agroservers.ru/b/zhmykh-podsolnechnyy-1004016.htm
	8500	https://agroservers.ru/b/zhmykh-podsolnechnyy-840831.htm
Среднее значение	9500	
Масло рапсовое	39000	https://agroservers.ru/b/maslo-rapsovoe-1104060.htm
	42000	https://agroservers.ru/b/maslo-rapsovoe-1117227.htm
	44000	https://agroservers.ru/b/maslo-rapsovoe-gost-1120638.htm
Среднее значение	41667	
Жмых рапса	13000	https://agroservers.ru/b/zhmykh-rapsovy-624404.htm
	12800	https://agroservers.ru/b/shrot-rapsovy-37-proteina-1116998.htm
	13800	https://vonezh.flagma.ru/zhmyh-rapsovy-33-o3884563.html
Среднее значение	13200	

3.3.1. Анализ рынка земельных участков Ульяновской области

Рынок недвижимости – сложная структура, цель которой свести покупателей и продавцов. Особое место занимает недвижимость, которая выступает в качестве средств производства (земля, административные, производственные, складские, торговые и прочие здания и помещения, а также другие сооружения) и предмета или объекта потребления (земельные участки, жилые дома, дачи, квартиры, гаражи).

Недвижимость выступает основой личного существования для граждан и служит базой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций всех форм собственности. В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью.

Для анализа рынка земельных участков оценщиком были рассмотрены предложения о продаже участков для коммерческого использования в Ульяновской области.

Таблица 11

Предложения на продажу земельных участков в Ульяновской области

Местоположение	Площадь зу (кв.м.)	Описание	Цена предложения, руб.	Контакты продавца	Дата предложения	Источник информации
Ульяновская область, город Димитровград, ул. 50 лет Октября, 39	1 200	Ульяновская область, город Димитровград, ул. 50 лет Октября, 39. Земельный участок коммерческого назначения. Площадь – 1200 кв.м. (12 соток). Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для здания гаража. Ограничения (обременения): не зарегистрировано. Размеры сторон участка указаны на первом фото в объявлении. Участок ровный и заасфальтированный. Возможна продажа в рассрочку. Продажа от собственника Цена: 1.500.000 руб.	1 500 000	89378703555	сен.19	https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_pr_omnznacheniya_1708612614
Ульяновская область, город Димитровград, ул. Жуковского	2 000	Продается земельный участок площадью 20 соток под производственный или административный объект в районе налоговой инспекции. Все коммуникации на участке: газ, вода, электричество, центральная канализация. Отличная транспортная доступность. Все документы готовы	2 070 000	89276340202	июл.19	https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_pr_omnznacheniya_1217497780
Ульяновская область, Димитровград, Гвардейский пер., 1А	13 759	Продается 2 земельных участка: 11 953 кв.м. и 1 806 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; - в непосредственной близости ведется жилая застройка, автостоянки. Граничит с зеленым массивом. Кадастровый номер: 1 уч. 73:08:020501:275 – 11 953 кв.м., 2 уч. 73:08:020501:272 – 1806 кв.м. Разрешенное использование: для строительства завода. Звонить в будни дни с 9:00 до 18:00.	15 120 000	89967386059	июл.19	https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_1.38_ga_p_omnznacheniya_971368467

Приведенные данные будут использованы при расчете стоимости земельного участка сравнительным подходом (метод сравнения продаж).

Диапазон стоимости недвижимого имущества на открытом рынке, как правило, сильно различается в зависимости от различий в условиях реализации и характеристик объектов. Наиболее существенными условиями являются: объем передаваемых прав на земельный участок; условия продажи; снижение стоимости в процессе торгов; дата выставления на торги; местоположение; разрешенное использование; наличие транспортного обеспечения и парковки.

ВЫВОД: Согласно вышеприведенному анализу диапазон цен на незастроенные земельные участки в Ульяновской области, составляет от 1000 до 1300 руб. за кв.м.

Рынок аренды земельных участков, находящихся в частной собственности, практически отсутствует. На открытом рынке подобная информация отсутствует. Основным арендатором остается государственный сектор. Необходимо выделить 2 вида предоставления земельных участков, которые имеют существенные различия в методике определения размера арендной платы. Первое – сдача в аренду земельных участков государственного сектора в аренду собственникам объектов недвижимости (расположенных на сдаваемом в аренду земельном участке) по нормативным ставкам на базе земельного налога. Величина арендной платы при этом зависит от целевого использования земельного участка и определяется как произведение ставки земельного налога на коэффициент, учитывающий вид использования. Второе – сдача в аренду под строительство объектов недвижимости. В данном случае проводится независимая оценка размера рыночной арендной платы за земельный участок.

3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение сопоставимых объектов недвижимости

На разброс цен жилой недвижимости и земельных участков обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, объем передаваемых прав на объект, условия продажи, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости и земельных участков.

1. Объем передаваемых прав. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

2. Финансовые условия. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

3. Условия продажи. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

4. Фактор уторгования (скидка на торг). Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

5. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

6. Местоположение. Местоположение изначально определяет степень привлекательности объекта недвижимости. Хорошее местоположение характеризуется удобными подъездными путями, хорошим сообщением с основными транспортными артериями населенного пункта.

7. Площадь. Площадь объекта оказывает определенное влияние на удельную стоимость квадратного метра оцениваемой площади.

8. Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада.

9. Материал стен здания

Материалы стен жилого дома оказывают влияние на цену предложения. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательным он будет для покупателя.

10. Наличие коммуникаций. Корректировка на наличие коммуникаций учитывает суждение о том, что обеспеченность объекта недвижимости инженерными коммуникациями (водопровод, электричество, канализация, газ) увеличивает его инвестиционную привлекательность, как следствие стоимость предложения.

11. Наличие транспортного обеспечения, подъезда. Условия транспортной доступности и наличие подъездных путей. Удобные подъездные пути, обеспечивающие хорошее сообщение с основными транспортными магистралями влияет на цену предложения.

3.5. Анализ достаточности и достоверности

Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете.

«Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки»

В статье 4 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом:

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности)»

Анализ этих двух статей ФСО с учетом предшествующей статьи 18 ФСО-1, посвященной анализу объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки для двух подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в выше, а копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью должностного лица и печатью организации. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание статьи 19 ФСО-1 и статьи 11 ФСО-3, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

Затратный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках **затратного подхода** Оценщики считают собранную информацию достаточной и достоверной, в связи с тем, что на ее основании можно сделать вывод о:

- восстановительной стоимости объектов оценки (на основании информации представленной Заказчиком, технического паспорта);
- техническом состоянии и наличии дефектов (на основании визуального осмотра и информации представленной Заказчиком);
- величине физического, функционального и внешнего износов (расчет производился на основании визуального осмотра).

Сравнительный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках **сравнительного подхода** Оценщики считают собранную информацию достаточной и достоверной, в связи с тем, что на ее основании можно сделать вывод о:

- стоимости объектов-аналогов (на основании информации, взятой из открытых и доступных источников).

Сравнительный подход использован для расчета стоимости земельного участка в рамках затратного подхода.

Доходный подход

В рамках **доходного подхода** оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов доходного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

- а) выбрать метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес. Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности, ожидающиеся в расчете на вложения собственников (собственный капитал). Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности в расчете на вложения всех инвесторов, связанных на дату проведения оценки с организацией, ведущей бизнес (инвестированный капитал), стоимость собственного капитала определяется далее путем вычитания из полученной стоимости величины обязательств такой организации (не учтенных ранее при формировании денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес);
- б) определить продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период). Продолжительность прогнозного периода зависит от ожидаемого времени достижения организацией, ведущей бизнес, стабилизации результатов деятельности или ее прекращения;
- в) на основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода, рассмотреть макроэкономические и отраслевые тенденции и провести прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности такой организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки;
- г) определить ставку дисконтирования и (или) ставку капитализации, соответствующую выбранному методу проведения оценки объекта оценки;
- д) провести расчет стоимости объекта оценки.

У оценщиков имеется информация, позволяющая рассчитать денежный поток (информация о деятельности предприятия, отраслевая ценообразующая информация), также у оценщиков имеется возможность определить ставку дисконтирования (капитализации), в связи с этим, оценщики посчитали возможным провести расчет стоимости объекта оценки с применением доходного подхода.

Таким образом, Оценщики считают собранную информацию достаточной, поскольку использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

4. Процесс оценки

4.1. Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа велась по следующим основным направлениям:

- сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому имуществу;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.

4.2. Обзор подходов

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

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки возможно использование трех основных подходов:

- затратного подхода;
- доходного подхода;

- сравнительного подхода.

В процессе работы оценщики проанализировали возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости права собственности на объект оценки.

4.2.1. Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта одинаковой полезности.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Существует 4 метода определения восстановительной стоимости объектов оценки:

- метод сравнительной единицы;
- поэтапный метод;
- сметный метод;
- индексный метод.

Наиболее приемлемым для оценки является метод сравнительной единицы.

В рамках затратного подхода оценщики использовали следующие методы оценки:

- метод сравнительной единицы.

Остальные методы не использовались, так как они требуют большой трудоемкости в поиске информации и привлечения большого числа специалистов.

4.2.2. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

У оценщиков имеется информация, позволяющая рассчитать денежный поток (информация о деятельности предприятия, от расцелявая ценообразующая информация), также у оценщиков имеется возможность определить ставку дисконтирования (капитализации), в связи с этим, оценщики посчитали возможным провести расчет стоимости объекта оценки с применением доходного подхода.

4.2.3. Сравнительный подход

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

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-8 месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валового рентного мультипликатора предусматривает использование данного мультипликатора в качестве единицы сравнения. Валовой рентный мультипликатор – отношение цены продажи объекта к потенциальному или действительному валовому доходу. Расчет стоимости данным методом осуществляется в 3 этапа:

1. Определение рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта недвижимости.
2. Определение валового рентного мультипликатора исходя из недавних рыночных сделок.
3. Расчет стоимости оцениваемого объекта посредством умножения рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовой рентный мультипликатор.

Валовой рентный мультипликатор не корректируется на различия, существующие между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, т.к. он представляет собой относительный показатель, в котором данные различия учтены.

Таким образом, различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод 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 метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Сравнительный подход использовался при определении стоимости земельного участка в рамках затратного подхода:

- метод сравнения продаж.

5. Определение стоимости объекта оценки

5.1. Применение затратного подхода

5.1.1. Расчет рыночной стоимости прав на оцениваемый земельный участок

Земля - базисная составляющая любой недвижимости. И хотя в большинстве сделок, связанных с объектами недвижимости, стоимость земельных участков скрыта за интегральными ценами каждого имущественного комплекса, необходимость самостоятельной оценки этих участков диктуется рядом важных практических обстоятельств:

• Определение рыночной стоимости земельного участка - начальный этап затратного подхода оценки любого объекта недвижимости. Без нее невозможно просчитать ни экономические интересы владельца имущества, ни ожидания предполагаемого инвестора.

• Во многих субъектах РФ введена система дифференцированного налогообложения земли. В настоящее время налогооблагаемая цена земельных участков устанавливается на нормативной основе, но с принятием Налогового и Земельного кодексов, ожидается переход к определению налог облагаемой базы от ее рыночной оценки, по кадастровой стоимости.

• При страховании имущества возникает необходимость определения рыночной стоимости элементов собственности, подверженных рискам повреждения. В отношении земли и построек действуют различные факторы разрушающего воздействия, последствия которых должны быть индивидуально оценены с точки зрения их возможного влияния на снижение стоимости. Например, для земли предметом страхования могут быть подтопление территории, экологическое загрязнение, эрозия и снижение плодородия почвы, тогда как для зданий - пожара и взрывоопасность, возможность землетрясений и т. п.

• Дифференцированная оценка рыночной стоимости земельных участков необходима для обоснования их стартовых цен при конкурсных продажах, акционирования имущества, раздела паев, ипотечного кредитования, определения размеров арендной платы.

- Оценка свободного земельного участка - обоснование варианта наилучшего и наиболее эффективного использования любого имущественного комплекса.

До принятия инвестиционного решения возможный покупатель, а, следовательно, и ставящий себя на его место оценщик неизбежно размышляют о потенциале стоимости приобретаемого имущества и соразмерности ожидаемого прироста стоимости и дополнительных затрат на улучшение земельного участка в пределах имеющихся ограничений на его освоение.

При покупке свободного участка либо участка с улучшениями типичный покупатель проявляет интерес к тому, каким потенциалом повышения стоимости обладает данный объект. Для анализа перспектив целесообразно рассмотреть следующие факторы:

- Перспективность местоположения;
- Состояние спроса на предполагаемый тип недвижимости;
- Юридические нормы на предполагаемые улучшения;
- Физические характеристики участка;
- Финансовая обоснованность проекта использования.

В дальнейшем описании сделаны следующие различия между терминами «земля» и «участок».

- Участок - часть территории, соответствующе оборудованная и готовая к использованию в определенных целях.
- Земля – необорудованная часть территории без улучшений.

Улучшения, проводимые для создания участка подразделяются на внешние и внутренние. К внешним улучшениям относится устройство улиц, тротуаров, дренажных и инженерных сетей. К внутренним относят планировку, озеленение, асфальтирование, устройство выпусков для подключения инженерных сетей и застройку.

В основу расчета рыночной стоимости земельного участка взяты Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение №568-р от 07.03.02г.).

Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 и разработанных Министерством имущественных отношений РФ соответствующих методических указаний.

Рыночная стоимость земельного участка определяется, если покупателями являются юридические лица или граждане, не имевшие на данном земельном участке зданий, строений, сооружений в собственности либо приобретающие незастроенные земельные участки.

В соответствии с ФСО №1 п. 20 Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода

Обзор подходов, выбор подходов и методов оценки земельного участка

Суть *затратного подхода* как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, которые необходимы для восстановления либо замещения объекта оценки, означает, что для оценки земельных участков как объектов невоспроизводимых данный подход в чистом виде не применим. При расчете стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка элементы затратного подхода используют в методах остатка для земли и выделения.

Затратный подход в процессе данной оценки не используется, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р). Поэтому в рамках затратного подхода ни один из методов оценщиком использован не будет.

Суть *сравнительного подхода* состоит в определении рыночной стоимости земельного участка путем сравнения объекта оценки с аналогичными земельными участками, имущественными правами на земельные участки и (или) единичными объектами недвижимости, по которым известны их цены с учетом поправок, устраняющих влияние на цены аналогов отличий от объекта оценки. На сравнительном подходе основаны *методы сопоставимых продаж, выделения и распределения*.

Из методов, основанных на **сравнительном подходе** может быть применен метод только метод сопоставимых продаж, по следующим причинам:

- Согласно пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р **метод распределения** применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий: определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами; определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов; расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Оценщики отмечают, что, учитывая результаты проведенного анализа рынка, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, оценщику не представляется возможным применить метод распределения для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

- Согласно пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р **метод сравнения продаж** применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется. Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цены предложения по купле-продаже, оформленной в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект.

В процессе настоящей Оценки рыночная стоимость земельного участка может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложения по продаже земельных участков под сопоставимое использование.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, оценщику представляется возможным определить информацию о ценах предложений по продаже земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого, в результате чего представляется возможным применить метод сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

- Согласно пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р **метод выделения** применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий: определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами; определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов; расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка; расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Оценщик отмечает, что, учитывая результаты проведенного анализа рынка, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, оценщиком не представляется возможным применить метод распределения для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Поэтому в рамках сравнительного подхода оценщиком использован только метод сопоставимых продаж.

Суть *доходного подхода* состоит в определении рыночной стоимости земельного участка, исходя из величины, продолжительности периода и вероятности получения ренты от земельного участка. На доходном подходе основаны методы капитализации земельной ренты, остатка для земли, предполагаемого использования и метод дисконтирования земельной ренты.

Из методов, основанных на доходном подходе (метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования, метод остатка), для оценки земельного участка, по мнению оценщика, ни один из методов применим быть не может.

- Согласно пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р **метод предполагаемого использования** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий: определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования); определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок; расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием

земельного участка. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка, учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить сумму и структуру расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, определить величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, определить величину и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода предполагаемого использования для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

- Согласно пункта 4 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод **капитализации земельной ренты** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий: расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком; определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты; расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка, учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить земельную ренту от оцениваемого земельного участка (доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли), оценщиком было принято решение отказаться от применения метода капитализации земельной ренты для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

- Согласно пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод **остатка** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий: расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка; расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы; расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений; расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени; расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. Метод допускает также следующую последовательность действий: расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка; расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы; расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы; расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величину ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства). Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка, учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить стоимость воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка, рыночные ставки арендной платы для улучшений, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода остатка для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Поэтому в рамках доходного подхода оценщиком не использован ни один метод.

Вывод: право собственности на земельный участок может быть оценено только методом сравнения продаж сравнительным подходом в рамках затратного.

Теоретические аспекты метода сравнения продаж

Область применения метода - оценка застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися Аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Алгоритм оценки земельного участка методом сравнения продаж:

• выявление элементов, по которым сравнивают объекты оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

• установление по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

• определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

• корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

• расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки, факторы стоимости и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными **факторами стоимости**, как правило, являются:

• местоположение и окружение;

• целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

• физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

• транспортная доступность;

• инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К **характеристикам сделок** с земельными участками относятся:

• условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

• условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

• обстоятельства совершения сделок (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

• изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливают в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагают, что сделка с объектом оценки будет совершена, исходя из характеристик сложившихся на рынке сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для аналога в целом. Корректировки цен рассчитывают в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, устанавливают следующими способами:

• прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной информации корректировки по данному элементу сравнения;

• прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся только по одному элементу сравнения, и определением путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

• корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и составлением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

• выявлением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

• экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. При их значительных различиях целесообразно выбрать другие аналоги и элементы, по которым проводят сравнение, а также значения корректировок.

Часть оцениваемого земельного участка попадает в зону с особыми условиями использования территории. Общая площадь земельного участка, попавшего в зону с особыми условиями использования территории, составляет 558 кв.м. Данный факт не будет учтен при расчете стоимости земельного участка.

Выбор объектов аналогов

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. В данном Отчете оценщиками были выбраны в качестве аналогов 3 земельных участка.

На основании проведенного анализа рынка в качестве единицы сравнения принята стоимость 1 м² площади, поскольку именно данная единица сравнения наиболее часто используется покупателями и продавцами а также другими специалистами на рынке недвижимости. Кроме того, данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду наличия информации о площади по объектам - аналогам. Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Таблица 12

Краткое описание объектов-аналогов

Местоположение	Площадь зу (кв.м.)	Описание	Цена предложения, руб.	Источник информации
----------------	--------------------	----------	------------------------	---------------------

Местоположение	Площадь зу (кв.м.)	Описание	Цена предложения, руб.	Источник информации
Ульяновская область, город Димитровград, ул. 50 лет Октября, 39	1 200	Ульяновская область, город Димитровград, ул. 50 лет Октября, 39. Земельный участок коммерческого назначения. · Площадь – 1200 кв.м. (12 соток). · Категория земель: земли населенных пунктов. · Разрешенное использование: для здания гаража. · Ограничения (обременения): не зарегистрировано. · Размеры сторон участка указаны на первом фото в объявлении. · Участок ровный и заасфальтированный. · Возможна продажа в рассрочку. Продажа от собственника Цена: 1.500.000 руб.	1 500 000	89378703555
Ульяновская область, город Димитровград, ул. Жуковского	2 000	Продается земельный участок площадью 20 соток под производственный или административный объект в районе налоговой инспекции. Все коммуникации на участке: газ, вода, электричество, центральная канализация. Отличная транспортная доступность. Все документы готовы	2 070 000	89276340202
Ульяновская область, Димитровград, Гвардейский пер., 1А	13 759	Продается 2 земельных участка: 11 953 кв.м. и 1 806 кв.м., - категория земель: земли населенных пунктов; - в непосредственной близости ведется жилая застройка, автостоянки. Граничит с зеленым массивом. Кадастровый номер: 1 уч. 73:08:020501:275 – 11 953 кв.м., 2 уч. 73:08:020501:272 – 1806 кв.м. Разрешенное использование: для строительства завода. Звонить в будни дни с 9:00 до 18:00.	15 120 000	89967386059

Выявленные отличия объектов-аналогов от объекта оценки требуют введения корректировок:

- на объем передаваемых прав на земельный участок;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на дату выставления на торги;
- на вид разрешенного использования земельного участка
- на местоположение;
- на площадь объекта;
- на наличие коммуникаций;
- наличие подъездных путей, транспортной доступности.

Обоснование корректировок

Корректировка на объем передаваемых прав на земельный участок

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В нашем случае корректировка по данному фактору для объекта оценки равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект подразумевают полное право собственности на объект недвижимости (владение, распоряжение и пользование).

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. не предполагается, что продавцы ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не предполагается никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Таблица 13

Значение корректировки на торг для земельных участков

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг» Авторь: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018

Объект оценки и объекты-аналоги относятся к земельным участкам населенных пунктов под индустриальную застройку, корректировка составит среднее значение из указанного диапазона -17%.

Корректировка на дату выставления на торги

Осуществляется, исходя из сведений об изменении цен на рынке недвижимости в данном населенном пункте за период с даты продажи сопоставимого объекта по дату оценки. Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение земельного участка

Местоположение изначально определяет степень привлекательности объекта недвижимости. Хорошее местоположение характеризуется удобными подъездными путями, хорошим сообщением с основными транспортными артериями города. Объект оценки располагается в п. Станция Якушка - райцентры сельскохозяйственных районов. Аналоги №1-3 находятся в г. Димитровград - населенные пункты ближайшей окрестности областного центра, принята корректировка 0,74.

Таблица 14

Значение корректировки на тип населенного пункта для земельных участков

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,63	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,40	0,61

индустриальная застройка	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,39	1,67	1,96
II	0,81	1,00	1,13	1,35	1,59
III	0,72	0,89	1,00	1,20	1,41
IV	0,60	0,74	0,83	1,00	1,18
V	0,51	0,63	0,71	0,85	1,00

019076 Таблица 17

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют разрешенное использование под производственную деятельность, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь объекта

Площадь объекта оказывает определенное влияние на удельную стоимость квадратного метра оцениваемой площади.

Корректировка на площадь для земельного участка рассчитана согласно «Справочник оценщика недвижимости-2018. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018.

Таблица 15

Значение корректировки на площадь земельного участка под ИЖС

Площадь, кв.м	аналог				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018.

Таблица 16

Расчет корректировки на площадь

Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
83 124,00	1 200	2 000	13 759
коэф.	0,76	0,76	0,95

Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировка на наличие коммуникаций учитывает суждение о том, что обеспеченность объекта недвижимости инженерными коммуникациями (водопровод, электричество) увеличивает его инвестиционную привлекательность, как следствие стоимость.

В нашем случае объект оценки и все объекты-аналоги подключены/ имеют возможность подключения к инженерным сетям, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие транспортной доступности, подъездных путей, парковки

В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект находятся в равных условиях по транспортной доступности и наличию подъездных путей.

Веса аналогов

Величина удельных весов принята как среднее значение.

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж представлен в следующей таблице.

Результаты расчета рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость предложения, руб.		1 500 000	2 070 000	15 120 000
Стоимость предложения, руб./м ²		1250,00	1035,00	1098,92
<i>Передаваемые права на землю</i>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.		1250,00	1035,00	1098,92
<i>Финансовые условия</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./м ²		1250,00	1035,00	1098,92
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.		1250,00	1035,00	1098,92
<i>Снижение стоимости в процессе торгов</i>	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка	%	-17,00	-17,00	-17,00
Скорректированная стоимость, руб.		1037,50	859,05	912,10
<i>Дата продажи/дата выставления на торги</i>	сен.19	сен.19	июл.19	июл.19
Корректировка	%	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.		1037,50	859,05	912,10
<i>Местоположение</i>	Ульяновская область, р-н Новомалыклинский, п. Станция Якушка, ул. Элеваторная, д. 2 а райцентры сельскохозяйственных районов	Ульяновская область, город Димитровград, ул. 50 лет Октября, 39 населенные пункты ближайшей окрестности областного центра	Ульяновская область, город Димитровград, ул. Жуковского населенные пункты ближайшей окрестности областного центра	Ульяновская область, Димитровград, Гвардейский пер., 1А населенные пункты ближайшей окрестности областного центра
Корректировка	коэф.	0,74	0,74	0,74
Скорректированная стоимость, руб.		767,75	635,70	674,95
<i>Разрешенное использование</i>	Под строительство элеватора; производственная деятельность	Промышленного назначения	Промышленного назначения	Промышленного назначения
Корректировка	%	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		767,75	635,70	674,95
<i>Общая площадь земли, м²</i>	83 124,00	1 200	2 000	13 759
Корректировка	коэф.	0,76	0,76	0,95
Скорректированная стоимость, руб.		583,49	483,13	641,21
Корректировка	коэф.	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		583,49	483,13	641,21
<i>Коммуникации</i>	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии
Корректировка	%	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.		583,49	483,13	641,21
<i>Наличие подъездных путей, т.д.</i>	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии
Корректировка	%	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.		583,49	483,13	641,21
<i>Весовые коэффициенты</i>	%	33,33	33,33	33,33
Итоговая стоимость 1 м ² земельного участка, руб.		569,28		
Итоговая стоимость земельного участка, руб.		47 320 466		

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство элеватора: производственная деятельность, общей площадью 83124 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:74, адрес объекта: Ульяновская область, Новомалыгинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная, д.2а, по состоянию на 25.09.2019 г., составляет:

47 320 466 (Сорок семь миллионов триста двадцать тысяч четыреста шестьдесят шесть) рублей

5.1.2. Оценка стоимости восстановления (замещения)

Восстановительная стоимость – рассчитываемая в текущих ценах стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости как нового, без учета износа и соотношенная к дате оценки.

Восстановительная стоимость может рассчитываться на базе стоимости **производства** или стоимости **замещения**. При этом перед оценщиком стоит проблема обоснованного выбора расчета указанных стоимостей и, как следствие, соответствующих методик их определения.

Под **стоимостью воспроизводства** подразумеваются затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Стоимость замещения – определяется затратами на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

В основе определения восстановительной стоимости лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительных работ, принято выделять прямые и косвенные затраты.

Прямые строительные затраты - капитальные расходы, непосредственно связанные со строительством физических строений (например, расходы по контракту), называемые прямыми затратами.

К прямым строительным затратам относят полную сметную стоимость строительно-монтажных работ, которая, в свою очередь, включает прямые и накладные расходы, а также прибыль подрядной строительной организации. Прямые расходы включают заработную плату основных строительных рабочих, строительные конструкции и материалы, а также расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов. Накладные расходы рассчитываются по нормативам в процентах к прямым затратам и включают такие статьи, как транспортные расходы, расходы на содержание управленческого аппарата и др. Прибыль подрядной строительно-монтажной организации, устанавливаемая в процентах к полной себестоимости строительно-монтажных работ, прописывается в подрядных договорах и оплачивается заказчиком (инвестором).

Косвенные затраты - капитальные расходы, имеющие косвенное отношение к строительству объектов (например, кредитные издержки) и не включенные в прямые строительные затраты, называют косвенными затратами. К ним относят и другие виды затрат, например, оплату труда специалистов, стоимость кредитов, налоги в течение строительства; текущие расходы, например, комиссионный сбор за аренду, продажу, маркетинговые расходы.

К косвенным затратам относятся расходы, необходимые для строительства, но не входящие в состав подрядного строительного договора. Косвенные затраты могут включать:

- проектно-изыскательские работы;
- оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;
- расходы на финансирование за счет кредита;
- страхование всех рисков;
- налоговые платежи в течение строительства;
- расходы на освоение;
- маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав собственности;
- административные расходы девелопера и др.

Методы определения восстановительной стоимости

В зависимости от цели оценки и, как следствие, закладываемой точности расчетных процедур, существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- Метод сравнительной единицы.
- Метод разбивки по компонентам.
- Метод количественного обследования
- Метод индексирования затрат

В данном случае, при расчете восстановительной стоимости был использован *метод сравнительной единицы*.

Для целей определения рыночной стоимости объекта оценки корректно использовать стоимость замещения - затраты на создание аналогичного объекта, отвечающего тем же функциональным требованиям, что и данные объекты, с применением современных материалов и строительных норм. В качестве источников информации используются данные из справки о технических характеристиках, усредненные стоимостные показатели справочника «Общественные здания» («КО-ИНВЕСТ», 2016г.), «Промышленные здания» («КО-ИНВЕСТ», 2016г.), «Складские здания и сооружения» («КО-ИНВЕСТ», 2016г.), «Промышленные сооружения» («КО-ИНВЕСТ», 2016г.). Полная восстановительная стоимость оцениваемых объектов (ПВС) по состоянию на дату оценки определяется путем умножения его строительного объема (площади, кол-ва) на стоимость строительства 1 куб.м. (кв.м.. шт.) зданий или сооружений, аналогичных исследуемому (того же класса конструктивных систем, построенных по сходному проекту, с использованием подобных материалов и технологий, а также относящихся к той же отрасли промышленности).

Для настоящего расчета применяется метод укрупненных показателей стоимости строительства и реализуется техникой сравнительной единицы. Эта техника обеспечивает определение стоимости строительства объекта оценки путем сравнительного анализа стоимости единицы объема или площади возведенных объектов строительства – с корректировкой этой величины на различия сметной стоимости строительства объекта оценки и объекта-аналога (включая размеры строения, особенности архитектурно - планировочных решений, типы несущих конструкций, материалы и пр.).

Учитываемые затраты. Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2016г. (справочник «Сооружения городской инфраструктуры»). Пересчет в текущие цены производился с применением индексов изменения цен на строительно-монтажные работы в соответствии с данными, утвержденными Минстроем РФ.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России - в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- специальные затраты (доначисления: непредвиденные работы, местные налоги).

Порядок проведения расчета:

- определяется конструктивная система объекта оценки и подбирается соответствующий аналог;
- определяются необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- рассчитываются количественные значения корректирующих коэффициентов;
- производится расчет восстановительной стоимости объекта;
- производится расчет накопленного износа;
- производится расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Определение конструктивной системы: дифференциация стоимостных показателей по классам конструктивных систем зданий. В справочнике указывается тип конструктивной системы в соответствии с классификацией, принятой в справочниках. «КО-ИНВЕСТ» 2016г.

Подбор аналога - выбор укрупненного стоимостного показателя. Аналоги подбираются в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой и техническими характеристиками (объемом, площадью) объекта исследования. Выбор аналога закрепляется кодом. Ниже приводится таблица аналогов, используемых при расчете полной восстановительной стоимости.

Таблица 18.

№ п/п	Оцениваемый объект	Сведения об объекте-аналоге: Справочник оценщика, 2016 год, КО-ИНВЕСТ			
		Код объекта	Строительная единица, кв. м. (куб.м., шт.)	Ед. измерения	Стоимость ед. измерения, руб.
1	Административно-бытовой корпус	ОЗ.06.000.0023, стр. 291	До 5000	куб.м.	6 260,0
2	Котельная	ПЗ.19.000.0047, стр. 979	До 10000	куб.м.	2 527,0
3	Резервуарный парк (фундамент под резервуары)	Н7.01.013.0662, стр. 125		шт.	394 123,0
4	Рушально-вечный цех	ПЗ.02.000.0253, стр. 69	-	куб.м.	2 321,0
5	Приемное устройство на один проезд с бункерами оперативного хранения	Н7.01.029.0137, стр. 355	-	куб.м.	8 475,0

6	Склад жмыха	СЗ.19.000.0067, стр. 186	20000	куб.м.	1 684,0
---	-------------	--------------------------	-------	--------	---------

Определение необходимых параметров, подлежащих корректировке. Расчет количественных значений корректирующих коэффициентов. При определении стоимости конкретного здания (строения), предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие исследуемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства.

Все поправки можно разделить на 2 группы:

- поправки, выраженные в рублях на 1 м. куб.,
- поправки, выраженные в виде стоимостных коэффициентов.

Поправки, выраженные в рублях на 1 ед. измерения (куб.м., кв.м.):

конструктивные поправки рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий.

Если техническое решение конструктивного элемента исследуемого здания или сооружения отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость исследуемого элемента (C_о) рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c \cdot \frac{\phi_o}{\phi_c} \quad (1)$$

где C_о и C_с – стоимость конструктивного элемента соответственно для исследуемого и для справочного здания, сооружения;

φ_о и φ_с – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для исследуемого и справочного здания, сооружения.

- поправки на отсутствие элемента. Из справочной стоимости вычитается стоимость отсутствующего элемента.

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта:

Регионально-экономические коэффициенты по классам конструктивных систем.

Региональные поправки позволяют выйти на уровень стоимости зданий в конкретном регионе. Все расчеты проводились на базовом уровне цен Московской области. Поскольку география объекта исследования выходит за рамки Московской области, в расчете применялись региональные коэффициенты, в том числе:

Регионально-климатический коэффициенты определены по приложениям к справочникам «КО-ИНВЕСТ», 2016г. для Ульяновской области.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (Кинфл) рассчитывается по формуле:

$$\text{Кинфл} = \text{Ио.о./Ио.а.} \quad (2)$$

где И_о и И_{д.с.} – индексы цен соответственно для j-го периода проведения исследования и для даты сбора.

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на 2 квартал 2019 года для Ульяновской области (<http://www.ocenchik.ru/docs/3288-index-smr-fer-fer-2kv2019-minstroy12661.html#index5>) для прочих объектов равен 7,14;

Ина дату составления сборника – индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на 1 квартал 2016 года для Ульяновской области (<http://www.ocenchik.ru/docs/2490-index-smr-fer-fer-1kv2016-minstroy.html>) и равен 6,29.

Таблица 19.

Наименование	Административно-бытовой корпус	Котельная	Фундамент под резервуары	Рушально-вечный цех	Приемное устройство на один проезд с бункерами оперативного хранения	Склад жмыха
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-4	КС-8	КС-1	КС-9	КС-6
Регионально-климатический коэффициент	0,914	0,855	0,822	0,914	0,931	0,876
Регионально-экономический коэффициент	1	1	1	1	1	1
Индекс пересчета	1,135	1,135	1,135	1,135	1,135	1,135
Поправка на площадь	1	1	1	1	1	1
Итоговая поправка	1,037	0,970	0,933	1,037	1,057	0,994

Определение величины предпринимательской прибыли

Объект оценки представляет собой имущественный комплекс ООО «Якушкинское масло», объект находится в стадии наблюдения, прибыли предпринимателя не предполагается.

Таблица 20.

Наименование оцениваемого объекта	Ед. измерения	Строительная величина	Стоимость ед. измерения, руб	Итого по первой группе поправок, руб.	Скорректированная стоимость элемента исследуемого объекта, руб/ед.	Итого по второй группе поправок	ПВС оцениваемого объекта, руб./ед.	НДС, к-т	ПВС оцениваемого объекта, руб.
Административно-бытовой корпус	куб.м.	3 226,00	6 260,00	1	6 260,00	1,037	6 494	1,2	25 139 810
Котельная	куб.м.	5 809,00	2 527,00	1	2 527,00	0,970	2 452	1,2	17 094 242
Резервуарный парк, в т.ч.:									
Фундамент под резервуары	шт.	6	394 123,00	1	394 123,00	0,933	367 705	1,2	2 647 476
Резервуары	шт.	6	1 700 000,00						10 200 000
Рушально-вечный цех	куб.м.	29 405,00	2 321,00	1	2 321,00	1,037	2 408	1,2	84 961 002
Приемное устройство на один проезд с бункерами оперативного хранения	куб.м.	1 996,00	8 475,00	1	8 475,00	1,057	8 955	1,2	21 449 987
Склад жмыха	куб.м.	15 622,00	1 684,00	1	1 684,00	0,994	1 674	1,2	31 387 732
Итого									192 880 249

Определение накопленного износа

Накопленный износ объекта недвижимости - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: *физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия*. Первые два вида износов могут быть устранимыми и неустраняемыми.

Определение физического износа

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть, как устранимым, так и неустраняемым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Выделяют следующие методы расчёта неустраняемого физического износа зданий:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод рыночной выборки;
- метод срока жизни.

В настоящем Отчете при определении величины физического износа Оценщики применяли *нормативный метод*.

Нормативный метод базируется на Правилах определения физического износа конструкций и элементов зданий (ВСН 53-86р), Положение о проведении планово-предупредительного ремонта зданий и сооружений (утвержденное Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279).

Процент износа конструктивных элементов зданий и сооружений определяется оценщиками на основании данных, предоставленных представителем Заказчика, эвристическим методом оценки технического состояния по шкале экспертных оценок.

Таблица 21

Ориентировочная оценка физического износа зданий нормативным методом⁸

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются места следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Таблица 22

Расчет физического износа нормативным методом

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по приложен. к табл. (из сб. КО-Инвест)	Уд. вес элемента	Уд. веса после примен. поправок	Физический износ элемента в %	Ср. взв. % физич. износа
Административно-бытовой корпус						
1	Физический износ					
	Фундаменты (подземная часть)	5,03	1	5,03	10	0,5
	Стены наружные, возможна отделка	27,99	1	27,99	10	2,8
	Перекрытие и покрытие	14,96	1	14,96	10	1,5
	Кровли	3,97	1	3,97	10	0,4
	Проемы	9,99	1	9,99	20	2,0
	Полы	9	1	9	20	1,8
	Внутренняя отделка	5,03	1	5,03	20	1,0
	Обособительные работы	2,98	1	2,98	20	0,6
	Отопление, вентиляция и кондиционирование	11,92	1	11,92	20	2,4
	Водоснабжение и канализация	2,11	1	2,11	20	0,4
	Электроснабжение и освещение	5,72	1	5,72	20	1,1
	Слаботочные системы	1,29	1	1,29	20	0,3
	Итого	100		100		14,8
2	Приведенный процент износа					15
3	Восстановительная стоимость в ценах на дату оценки, руб.					25 139 810
4	Сумма износа, руб. стр.4=стр2хстр3/100					3 770 972
Котельная						
1	Физический износ					
	Фундаменты (подземная часть)	9	1	9	10	0,9
	Каркас	11	1	11	10	1,1
	Стены наружные, возможна отделка	12	1	12	10	1,2
	Стены внутренние, перегородки, сантехкабинеты	1	1	1	10	0,1
	Перекрытие и покрытие	17,02	1	17,02	10	1,7
	Кровли	9	1	9	20	1,8
	Проемы	17,02	1	17,02	20	3,4
	Полы	4,01	1	4,01	20	0,8
	Внутренняя отделка	7	1	7	20	1,4
	Прочие конструкции	1	1	1	20	0,2
	Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,79	1	4,79	20	1,0
	Водоснабжение и канализация	3,59	1	3,59	20	0,7
	Электроснабжение и освещение	2,99	1	2,99	20	0,6
	Слаботочные системы	0,6	1	0,6	20	0,1
	Итого	100		100		15,0
2	Приведенный процент износа					15
3	Восстановительная стоимость в ценах на дату оценки, руб.					17 094 242
4	Сумма износа, руб. стр.4=стр2хстр3/100					2 564 136
Фундамент под резервуары						
1	Физический износ					
	Весь конструктив	100	1	100	35	35
	Итого	100		100		35
2	Приведенный процент износа					35
3	Восстановительная стоимость в ценах на дату оценки, руб.					2 647 476
4	Сумма износа, руб. стр.4=стр2хстр3/100					926 616
Резервуары						
1	Физический износ					
	Весь конструктив	100	1	100	40	40
	Итого	100		100		40
2	Приведенный процент износа					40
3	Восстановительная стоимость в ценах на дату оценки, руб.					10 200 000

⁸ Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

4	Сумма износа, руб. стр.4=стр2хстр3/100				4 080 000
Рушально-вечный цех					
1	Физический износ				
	Фундаменты (подземная часть)	15,26	1	15,26	1,5
	Стены наружные, возможна отделка	44,62	1	44,62	4,5
	Перекрытие и покрытие	7,56	1	7,56	0,8
	Кровли	10,51	1	10,51	1,1
	Лестницы, балконы, лоджии	4,74	1	4,74	0,9
	Полы	6,67	1	6,67	1,3
	Внутренняя отделка	0,9	1	0,9	0,2
	Прочие конструкции	2,82	1	2,82	0,6
	Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,1	1	4,1	0,8
	Водоснабжение и канализация	0,9	1	0,9	0,2
	Электроснабжение и освещение	1,92	1	1,92	0,4
	Итого	100		100	12,2
2	Приведенный процент износа				12
3	Восстановительная стоимость в ценах на дату оценки, руб.				84 961 002
4	Сумма износа, руб. стр.4=стр2хстр3/100				10 195 320
Приемное устройство на один проезд с бункерами оперативного хранения					
1	Физический износ				
	Весь конструктив	100	1	100	35
	Итого	100		100	35
2	Приведенный процент износа				35
3	Восстановительная стоимость в ценах на дату оценки, руб.				21 449 987
4	Сумма износа, руб. стр.4=стр2хстр3/100				7 507 495
Склад жмыха					
1	Физический износ				
	Фундаменты (подземная часть)	15,26	1	15,26	1,5
	Стены наружные, возможна отделка	44,62	1	44,62	4,5
	Перекрытие и покрытие	7,56	1	7,56	0,8
	Кровли	10,51	1	10,51	1,1
	Лестницы, балконы, лоджии	4,74	1	4,74	0,9
	Полы	6,67	1	6,67	1,3
	Внутренняя отделка	0,9	1	0,9	0,2
	Прочие конструкции	2,82	1	2,82	0,6
	Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,1	1	4,1	0,8
	Водоснабжение и канализация	0,9	1	0,9	0,2
	Электроснабжение и освещение	1,92	1	1,92	0,4
	Итого	100		100	12,2
2	Приведенный процент износа				12
3	Восстановительная стоимость в ценах на дату оценки, руб.				31 387 732
4	Сумма износа, руб. стр.4=стр2хстр3/100				3 766 528

Определение функционального износа

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

Устранимый функциональный износ оценивается по трем группам факторов, обусловленных:

- Недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;
- Потребностью в замене или модернизации элементов;
- Переизбытком отдельных элементов так называемых «сверхулучшений».

Неустранимый функциональный износ оценивается по двум группам факторов, обусловленных:

- Недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;
- Переизбытком отдельных элементов («сверхулучшений»).

В нашем случае оцениваемый объект может использоваться по своему назначению. В связи с вышеизложенным, функциональный износ для оцениваемого объекта, по мнению оценщиков, равен 0% или 0,00 руб.

Определение внешнего износа

Экономический износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) износа в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существует два метода оценки экономического (внешнего) износа:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящегося к изменению внешних условий.

Применение первого подхода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по местоположению и окружению.

Второй подход измерения внешнего износа - сравнение доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается негативному воздействию. При применении этого подхода сначала определяется величина потеря для недвижимости в целом, а затем из нее выделяется доля потерь, приходящаяся на здание, которая капитализируется исходя из сложившейся нормы капитализации для зданий.

Каких-либо законодательных или правовых ограничений, действующих по отношению к объекту оценки, выявлено не было. В связи с вышеизложенным, внешний износ для оцениваемого объекта, по мнению оценщиков, равен 0% или 0,00 руб.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по затратному подходу

Таблица 23

Расчет рыночной стоимости объекта оценки			
Наименование оцениваемого объекта	ПВС оцениваемого объекта, руб.	Износ, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Административно-бытовой корпус	25 139 810	3 770 972	21 368 839
Котельная	17 094 242	2 564 136	14 530 105
Резервуарный парк, в т.ч.			7 840 859
Фундамент под резервуары	2 647 476	926 616	1 720 859
Резервуары	10 200 000	4 080 000	6 120 000
Рушально-вечный цех	84 961 002	10 195 320	74 765 682
Приемное устройство на один проезд с бункерами оперативного хранения	21 449 987	7 507 495	13 942 492
Склад жмыха	31 387 732	3 766 528	27 621 204
Итого	192 880 249		160 069 181

Итоговое заключение по затратному подходу

Таким образом, стоимость зданий и сооружений, рассчитанная в рамках затратного подхода по состоянию на 25.09.2019 г. составляет:

160 069 181 (Сто шестьдесят миллионов шестьдесят девять тысяч сто восемьдесят один) рубль

5.1.3. Оценка стоимости движимого имущества**Обоснование применения затратного подхода.**

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

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

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

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

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

Метод анализа и индексации затрат Среди методов индексации с помощью ценовых индексов затратного типа наибольшее распространение получил метод индексации балансовой стоимости.

В основе метода лежит пересчет известной балансовой стоимости объекта в полную (без учета износа) стоимость на дату оценки. Причем исходная балансовая стоимость берется как первоначальная на дату приобретения.

В методе индексации значение полной стоимости воспроизводства (восстановительной) на дату оценки получают умножением балансовой первоначальной стоимости на корректирующий индекс:

$$S = S_n \times I_{кор}, \quad (3)$$

где S_n – первоначальная стоимость на момент приобретения; $I_{кор}$ – корректирующий индекс (индекс-дефлятор).

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

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

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

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

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

Износ – это технико-экономическое понятие, отражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или снижение потребительской привлекательности тех или иных значимых свойств оцениваемого объекта с течением времени. При этом существенно, что уменьшение степени эксплуатационной пригодности может обуславливаться как фактическим ухудшением вышеуказанных свойств, так и увеличением вероятности подобного ухудшения. С экономической же точки зрения износ выражается в уменьшении рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Выделяют три вида износа:

- физический износ – потеря стоимости объекта, обусловленная ухудшением его основных характеристик под воздействием различных природных и технологических фактов;
- функциональное (моральное) устаревание объекта – обусловлено появлением на рынке новых, более прогрессивных видов МО и ТС, имеющих лучшие потребительские характеристики, либо развитием технологий в сопутствующих областях применения;
- внешнее (экономическое) устаревание – обычно бывает связано с потерей привлекательности некоторых свойств объекта оценки, обусловленной воздействием внешних по отношению к объекту (в основном экономических) факторов.

При этом моральное и экономическое устаревание можно учесть косвенно через цены аналогов (поскольку данные виды износа распространяются одновременно на все однотипные объекты), а физический износ определяется напрямую, т.к. он индивидуален для каждого конкретного объекта.

Все методы определения физического износа можно разделить на две большие группы: прямые и косвенные. Прямые методы включают в себя инструментальные измерения всех основных характеристик, влияющих на износ деталей и агрегатов, а также производственные испытания с последующим контролем качества изготовленной продукции. Поскольку стоимость всех этих работ очень высока, в оценке обычно используются косвенные методы. Мы рассмотрим те из них, которые на практике применяются чаще всего:

- метод наблюдения (иногда его называют ещё «методом экспертной оценки»);
- метод эффективного возраста;
- метод расчёта износа, выражающегося в снижении производительности (или иного нормативного параметра).
- метод средневзвешенного возраста;
- метод расчёта по выработке ресурса;
- метод покомпонентного анализа износа различных узлов;
- метод корреляционно-регрессионного анализа;
- метод эмпирических моделей.

В рамках данного заключения эксперта физический износ оборудования определялся методом наблюдения.

Наблюдение подразумевает физический осмотр объекта, а также изучение истории эксплуатации оцениваемого имущества, беседы с инженерами и обслуживающим персоналом. Эта процедура осуществляется для идентификации визуально определяемых элементов эксплуатационного износа. Кроме того, к ней относятся консультации с квалифицированным персоналом предприятия, на котором работает оцениваемое оборудование (или МО и ТС), относительно таких аспектов его физического состояния, которые не являются очевидными (например, внутренней коррозии резервуаров). На основании полученных фактических данных Оценщик может составить акт (заключение) о величине физического износа.

Определение характеристик состояния МО и ТС и соответствующие данным характеристикам процентные величины износа обычно берутся из заранее составленной таблицы.

Шкала экспертных оценок физического состояния движимого имущества⁹

Описание состояния	Характеристика технического состояния	Остающийся срок службы, %	Износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся имущество в отличном состоянии	100	0
		95	5
Очень хорошее	Практически новое имущество, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	90	10
		85	15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации имущество, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	80	20
		75	25
		70	30
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	65	35
		60	40
		55	45
		50	50
Условно-пригодное	Бывшее в эксплуатации имущество в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей.	45	55
		40	60
		35	65
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов.	30	70
		25	75
		20	80
Негодное к применению или лом	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.	15	85
		10	90
		2,5	97,5
		0	100

Расчет стоимости оборудования затратным подходом

Расчет рыночной стоимости оборудования осуществлялся методом долгосрочной индексации первоначальной стоимости.

Метод индексации первоначальной стоимости

В качестве индексов пересчета известной стоимости приобретения оцениваемых объектов была использована информация по индексам инфляции, определенной на сайте www.калькулятор-инфляции.рф.

⁹ «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств» под редакцией А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С., Москва, 2003

Определение рыночной стоимости оборудования

№п/п	Наименование объекта	количество, шт., т.	Заводской номер	Год выпуска	Дата приобретения	Стоимость приобретения, руб. (без НДС) за ед.	Процент инфляции, %	Индекс приведения	НДС, %	Восстановительная стоимость, руб. с НДС за единицу	Восстановительная стоимость методом индексации первоначальной стоимости, руб. с НДС	Физический износ, %	Рыночная стоимость с учетом количества, износа и НДС, руб.
1	Автомобилеразгрузчик АНП-5	1	24	2013	03.07.2013	1 606 144,07	49,49	1,495	1,20	2 881 230	2 881 230	40,0	1 728 738
2	Аэрозольгазовыйзатвор ЗАГхп-1,0	7		2013	22.08.2013	25 000,00	47,77	1,478	1,20	44 331	310 317	40,0	186 190
3	Батарейная установка циклонов ББЦ п-350 с приводом ШЗХ-6	2	79,8	2013	27.03.2013	95 650,00	51,57	1,516	1,20	173 972	347 944	40,0	208 766
4	Батарейная установка циклонов ББЦ п-400 с приводом ШЗХ-6	1	97	2013	27.03.2013	102 800,00	51,57	1,516	1,20	186 977	186 977	40,0	112 186
5	Батарейная установка циклонов ББЦ п-450 с приводом ШЗХ-6	4	89,90,91,95	2013	27.03.2013	108 550,00	51,57	1,516	1,20	197 435	789 740	40,0	473 844
6	Батарейная установка циклонов ББЦ п-500 с приводом ШЗХ-6	2	47,48	2013	27.03.2013	124 350,00	51,57	1,516	1,20	226 173	452 346	40,0	271 407
7	Батарейная установка циклонов ББЦ п-500 с приводом ШЗХ-6	11	2092,20 93,2094, 2095, 2096,2098, 2099,21 00,2101, 2105,21 45	2013	27.03.2013	127 150,00	51,57	1,516	1,20	231 266	2 543 921	40,0	1 526 352
8	Батарейная установка циклонов ББЦ-550 с шлюзовым затвором ШЗХ-15 с приводом	1	32.15	2014	20.01.2014	150 750,00	44,22	1,442	1,20	260 894	260 894	40,0	156 536
9	Блок 2-х циклонов ЦН-15у-1000	2		2013	14.08.2013	757 000,00	47,77	1,478	1,20	1 342 343	2 684 685	40,0	1 610 811
10	Блочная трансформаторная подстанция	1	5561	2014	11.04.2014	14 698 322,03	40,5	1,405	1,20	24 781 371	24 781 371	40,0	14 868 823
11	Болт М 24 х 100 ГОСТ 7798-70	0,08	43577		01.01.2013	5 898,30	54,42	1,544	1,20	10 930	10 930	40,0	6 558
12	Вентилятор ВР 120-8	2		2013	07.10.2013	71 250,00	46,62	1,466	1,20	125 360	250 720	40,0	150 432
13	Вентилятор В.Ц5-35-8,5В1.01 сх.1 (11.00х1500) (Лев 0 град.)	1			01.01.2013	87 579,00	54,42	1,544	1,20	162 287	162 287	40,0	97 372
14	Вентилятор В.Ц5-35-8В1.01 сх.1 (11.00х1500) (ПР 0 град.)	1	198	2013	01.08.2013	82 713,50	47,77	1,478	1,20	146 671	146 671	40,0	88 003
15	Вентилятор В.Ц5-45-4,25В1.01 сх.1 (4 00х3000) (Лев 0 град.)	4		2012	01.08.2013	42 369,10	47,77	1,478	1,20	75 131	300 522	40,0	180 313
16	Вентилятор В.Ц5-45-4,25В1.01 сх.1 (4.00х3000) (ПР 0град.)	2	809	2013	01.08.2013	42 369,10	47,77	1,478	1,20	75 131	150 261	40,0	90 157
17	Вентилятор ВДН-9-1500	2		2013	07.10.2013	100 000,00	46,62	1,466	1,20	175 944	351 888	40,0	211 133
18	Вентилятор ВР-86-77-4В сх.1 (5.50х3000) (Дн=1.00 Лев 0град.)	2	856,857	2013	01.08.2013	21 992,90	47,77	1,478	1,20	38 999	77 997	40,0	46 798
19	Вентилятор ВР-86-77-4В сх.1 (7.50х3000) (Дн=1.10 ПР 0град.)	8		2013	01.08.2013г.	24 555,65	47,77	1,478	1,20	43 543	348 344	40,0	209 007
20	Вентилятор ВР-86-77-4Всх.1 (7.50х3000) (Дн=1.10 Лев. 0град.)	1	849	2013	01.08.2013	24 555,65	47,77	1,478	1,20	43 543	43 543	40,0	26 126
21	Весы порционные ВР 200-600	1	18043	2013	01.01.2013	516 192,48	54,42	1,544	1,20	956 525	956 525	40,0	573 915
22	Виброактиваторбункерный ВАБ 1250/320	2	17415,17416	2013	01.01.2013	24.01.2356	54,42	1,544	1,20	308 670	617 340	40,0	370 404
23	Виброизолятор ВР-202	80		2013	01.08.2013	22.02.1901	47,77	1,478	1,20	743	59 439	40,0	35 663
24	Виброизолятор ВР-203	12		2013	01.08.2013	19.03.1901	47,77	1,478	1,20	787	9 448	40,0	5 669
25	Воздухоподогреватель ВР-200	2	8	2013	27.08.2013	06.09.2989	47,77	1,478	1,20	705 750	1 411 499	40,0	846 899
26	Воздухооборник В10-1,0-09Г2С-УХЛ1 (t=40) с комплектующими изделиями	1	18	2013	01.01.2013	253 474,58	54,42	1,544	1,20	469 699	469 699	40,0	281 819
27	Газовый блок в составе: - Блок фланцевых	2		2013	07.10.2013	351 500,00	46,62	1,466	1,20	618 443	1 236 886	40,0	742 132
28	ГайкаМ 24 ГОСТ 5915-70	0,04	43607		01.01.2013	3 118,64	54,42	1,544	1,20	5 779	5 779	40,0	3 467
29	Горелка ГМС-3,5	2	8733	2013	07.10.2013	247 500,00	46,62	1,466	1,20	435 461	870 923	40,0	522 554
30	Дымосос ДН-10Х-1500	2	3302,3303	2013	07.10.2013	155 000,00	46,62	1,466	1,20	272 713	545 426	40,0	327 256
31	Задвижка шибберная с ручным приводом 200х200 (поз. 133;	2	13	2013	18.07.2013	15 920,85	47,98	1,480	1,20	28 272	56 543	40,0	33 926

	134; 2039/7)												
32	Задвижка шиберная с ручным приводом 200x200 (поз. 133, 134; 2039/7)	1	11	2013	18.07.2013	18 225,00	47,98	1,480	1,20	32 363	32 363	40,0	19 418
33	Задвижка шиберная с ручным приводом 310x310 (поз.7.20; 7.21;2039/398)	2	28,26		01.04.2014	16 786,45	41,77	1,418	1,20	28 558	57 116	40,0	34 269
34	Задвижка шиберная с электроприводом 200x200 (поз. 135;136; 2039/7)	2	14	2013	18.07.2013	22 856,95	47,98	1,480	1,20	40 588	81 177	40,0	48 706
35	Задвижка шиберная с электроприводом 310x310 (поз. 26 35;40;129;130; 2039/7)	13			15.07.2013	25 187,03	47,98	1,480	1,20	44 726	581 440	40,0	348 864
36	Задвижка шиберная с электроприводом 310x310 ч.77-46-02 (поз.7.11; 7.12; 2039/398)	2	26		01.04.2014	22 958,47	41,77	1,418	1,20	39 058	78 116	40,0	46 869
37	Задвижка шиберная с электроприводом 450x450 (поз 94; 95; 2039/7)	2	12	2013	18.07.2013	27 419,49	47,98	1,480	1,20	48 690	97 381	40,0	58 429
38	Задвижка шиберная с электроприводом 450x450 (поз.2.15,2.16,2.26,2039/153)	3	15,16,17	2013	09.09.2013	28 942,79	47,46	1,475	1,20	51 215	153 645	40,0	92 187
39	Задвижка шиберная с электроприводом 450x450 черт.77-46-06(поз.15.12; 15.13; 15.14; 15.15 поз. 5,87,	7	28		01.01.2014	28 288,98	45,07	1,451	1,20	49 247	344 726	40,0	206 836
40	Запально-сигнализирующее устройство ЗСУ-ПИ-45-250	2	22-1066,22-11063	2012	07.10.2013	31 000,00	46,62	1,466	1,20	54 543	109 085	40,0	65 451
41	Заслонка БСХ-300.08.000	1	32,12	2014	20.01.2014	11 450,00	44,22	1,442	1,20	19 816	19 816	40,0	11 889
42	Затвор секторный RVC802010000	2	26,27	2013	01.01.2013	447 691,95	54,42	1,544	1,20	829 591	1 659 182	40,0	995 509
43	Затвор секторный RVS802010000	1			01.01.2013	429 471,61	54,42	1,544	1,20	795 828	795 828	40,0	477 497
44	Клапан перекидн. двухстор. с эл/привод (300x300) без перех. Патр (оцинкован.) У12-КД-4	2	9,19		01.01.2013	27 693,00	54,42	1,544	1,20	51 316	102 632	40,0	61 579
45	Клапан перекидной односторонний с электроприводом У12-КО-6	1	11,1		01.01.2013	27 234,00	54,42	1,544	1,20	50 466	50 466	40,0	30 279
46	Клапан перекидной с электроприводом У12-КО-5	6			01.01.2013	28 201,00	54,42	1,544	1,20	52 258	313 545	40,0	188 127
47	Колонка магнитная КММ-50	7	30,31,32,33,34,35,36		01.01.2013	30 400,00	54,42	1,544	1,20	56 332	394 327	40,0	236 596
48	Коммерческий силос с конусным дном NCH36-1345	2			01.01.2013	3 500 000,00	54,42	1,544	1,20	6 485 640	12 971 280	40,0	7 782 768
49	Компрессор GA18FF A 7.5	1	AP1466534	2013	01.01.2013	418 128,77	54,42	1,544	1,20	774 809	774 809	40,0	464 886
50	Компрессор ZS30-K-800-50VSD	1	APF 185829		01.01.2013	697 834,78	54,42	1,544	1,20	1 293 116	1 293 116	40,0	775 869
51	Конвейер винтовой УКВ-320(УКВ- 320-4,5-У1-поз.139)	1		2013	25.12.2012	137 709,15	54,42	1,544	1,20	255 181	255 181	40,0	153 108
52	Конвейер винтовой Ш-300, L=2000мм	1	32,14	2014	20.01.2014	73 650,00	44,22	1,442	1,20	127 462	127 462	40,0	76 477
53	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-19.3-1.5-0.63- П4- У1-поз 43; 2025/7)	1	1712	2013	15.07.2013	572 007,20	47,98	1,480	1,20	1 015 748	1 015 748	40,0	609 449
54	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-28.5-2.2-0.63- У1- поз.68; 2025/7)	1	1713	2013	15.07.2013	489 223,22	47,98	1,480	1,20	868 743	868 743	40,0	521 246
55	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-29 9-2.2-0.63- У1- поз 69; 2025/7)	1	1714	2013	15.07.2013	509 788,22	47,98	1,480	1,20	905 262	905 262	40,0	543 157
56	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-29.5-2.2-0.63- У1- поз.72; 2025/7)	1	1717	2013	18.07.2013	508 107,97	47,98	1,480	1,20	902 278	902 278	40,0	541 367
57	Конвейер с погруженными	1	1715	2013	15.07.2013	535 734,15	47,98	1,480	1,20	951 335	951 335	40,0	570 801

	скребками (2КПС(3)-200- 31.7-3.0-0.63- У1- поз.70; 2025/7)													
58	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 32.7-3.0-0.63- У1- поз.36; 2025/7)	1	1711	2013	15.07.2013	559 115,08	47,98	1,480	1,20	992 854	992 854	40,0	595 713	
59	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 33.1-3.0- 0.63- У1- поз.71; 2025/7)	1	1716	2013	18.07.2013	555 279,41	47,98	1,480	1,20	986 043	986 043	40,0	591 626	
60	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 5.9-0.75- 0.63- У1- поз.79; 2025/7)	1	1720	2013	18.07.2013	215 757,46	47,98	1,480	1,20	383 133	383 133	40,0	229 880	
61	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 5.9-0.75-0.63- У1- поз.88; 2025/7)	1	1722	2013	15.07.2013	215 887,12	47,98	1,480	1,20	383 364	383 364	40,0	230 018	
62	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 6.9-0.75-0.63- П1- У1-поз.82; 2025/7)	1	1721	2013	15.07.2013	272 953,22	47,98	1,480	1,20	484 699	484 699	40,0	290 820	
63	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 6.9-0.75-0.63- У1- поз.73; 2025/7)	1	1718	2013	18.07.2013	226 318,73	47,98	1,480	1,20	401 888	401 888	40,0	241 133	
64	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 8.9-0.75-0.63- У1- поз.76; 2025/7)	1	1719	2013	18.07.2013	252 992,29	47,98	1,480	1,20	449 254	449 254	40,0	269 552	
65	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 8.9-0.75- 0.63- У1- поз.90; 2025/7)	1	1723	2013	15.07.2013	252 588,81	47,98	1,480	1,20	448 537	448 537	40,0	269 122	
66	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 13.7, 2.2,0.63, П1, У1, поз. 7.18; 2025/398)	1	1809	2014	01.04.2014	409 177,97	41,77	1,418	1,20	696 110	696 110	40,0	417 666	
67	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 26.7, 4.0,0.63, П1, ПР9, У1, поз.5.9; 5.10; 5.11)	3	1804,1805,1806	2014	01.04.2014	831 261,86	41,77	1,418	1,20	1 414 176	4 242 528	40,0	2 545 517	
68	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 33.8, 4.0,0.63, П1, Пр10, У1, поз.5.6;	3	1801,1802	2014	01.04.2014	951 291,53	41,77	1,418	1,20	1 618 375	4 855 126	40,0	2 913 075	
69	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 6.7, 1.1,0.63, П1, У1, поз.7.5; 2025/398)	1	1807	2014	01.04.2014	317 704,24	41,77	1,418	1,20	540 491	540 491	40,0	324 295	
70	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 9.9, 1.5,0.63, П2, У1, поз.5.13; 2025/398)	1	1808	2014	01.04.2014	401 755,93	41,77	1,418	1,20	683 483	683 483	40,0	410 090	
71	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)- 200,28.1,4,0,0.63, Пр3, У1, поз.5.5; 2025/398)	1	1800	2014	01.04.2014	627 588,14	41,77	1,418	1,20	1 067 678	1 067 678	40,0	640 607	
72	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 27.295- 7.5-0.63- У1- поз. 2.3; 2027/153)	1	1732	2013	03.09.2013	695 456,36	47,46	1,475	1,20	1 230 624	1 230 624	40,0	738 374	
73	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 33.095- 7.5- 0.63- П9- У1-поз.6; 2027/7)	1	1710	2013	15.07.2013	1 146 844,83	47,98	1,480	1,20	2 036 521	2 036 521	40,0	1 221 913	
74	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 6.695- 3.0-0.63- У1- поз. 2.4; 2027/153)	1	1733	2013	03.09.2013	335 802,46	47,46	1,475	1,20	594 209	594 209	40,0	356 526	
75	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 9.295- 3.0-0.63- У1- поз. 2.7; 2027/153)	1	1734	2013	03.09.2013	371 763,18	47,46	1,475	1,20	657 842	657 842	40,0	394 705	
76	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 10.495,	1	1803		01.04.2014	593 226,27	41,77	1,418	1,20	1 009 220	1 009 220	40,0	605 532	

	5.5,0.65, П4, У1, поз. 15.3; 2027/398)													
77	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 15.295, 5.5,0.65, П4, У1, поз. 5.14; 2027/398)	1	1812	2014	01.04.2014	671 252,54	41,77	1,418	1,20	1 141 962	1 141 962	40,0	685 177	
78	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 15°, 15.33/11.235, 7.5, 0.63, У1, поз.2.17; 2027/153)	1	1736	2013	09.09.2013	699 210,47	47,46	1,475	1,20	1 237 267	1 237 267	40,0	742 360	
79	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 18.295, 4.0,0.63, У1, поз. 2.20; 2027/153)	1	1737	2013	09.09.2013	527 844,96	47,46	1,475	1,20	934 032	934 032	40,0	560 419	
80	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 20.295, 9.2,0.65, У1, поз.9.2; 2027/398)	1	1815	2014	01.04.2014	602 231,36	41,77	1,418	1,20	1 024 540	1 024 540	40,0	614 724	
81	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 21.095, 9.2,0.65, У1, поз.9.1; 2027/398)	1	1811	2014	01.04.2014	612 192,37	41,77	1,418	1,20	1 041 486	1 041 486	40,0	624 892	
82	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 25.295, 5.5,0.63, П1, У1, поз. 2.11; 2027/153)	1	1735	2013	09.09.2013	724 563,39	47,46	1,475	1,20	1 282 129	1 282 129	40,0	769 278	
83	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400Н, 15°, 16.795/7.1, 9.2, 0.65, У1, поз.5.12;2027/398Н	1	1813	2014	01.04.2014	689 624,58	41,77	1,418	1,20	1 173 217	1 173 217	40,0	703 930	
84	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400Н, 15°, 29.795/7.1, 15, 0.65, У1, поз.5.13;2027/398Н	1	1814	2014	01.04.2014	940 600,85	41,77	1,418	1,20	1 600 188	1 600 188	40,0	960 113	
85	Котел паровой для сжигания лузги подсолн. от 18.06.13	1	21133	2012	18.06.2013	3 425 000,00	49,19	1,492	1,20	6 131 709	6 131 709	40,0	3 679 025	
86	Котел паровой для сжигания лузги подсолн. от 27.05.13	1	3100	2013	27.05.2013	3 425 000,00	49,82	1,498	1,20	6 157 602	6 157 602	40,0	3 694 561	
87	Кран мостовой электрич.однобалочный опорный г/л 6.3 т. (6.3-А3-12,0-9,0-380-У-3 с з/т:2083/388	1	22	2013	19.08.2013	551 118,64	47,77	1,478	1,20	977 266	977 266	40,0	586 359	
88	Машина семеновечная НВХ	8	864,865,873,874,935,936,937,938	2013	06.03.2013	673 550,00	51,57	1,516	1,20	1 225 080	9 800 637	40,0	5 880 382	
89	Машина семенообрушальная НРХ-4- 01	6	842,843,846,847,889,890	2012,2013	16.03.2013	348 150,00	51,57	1,516	1,20	633 229	3 799 375	40,0	2 279 625	
90	Накладка Р-43.6/у	0,64	22,3		01.01.2013	1 952,54	54,42	1,544	1,20	3 618	3 618	40,0	2 171	
91	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 175-13.64- У1- поз. 2,19; 2096/153)	1	17	2013	09.09.2013	561 385,59	47,46	1,475	1,20	993 383	993 383	40,0	596 030	
92	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 175-17.21- У1- поз 2.6; 2096/153)	1	15	2013	09.09.2013	635 855,93	47,46	1,475	1,20	1 125 160	1 125 160	40,0	675 096	
93	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 175-18.37- У1-Л03.4; 2096/7)	1	5	2013	03.09.2013	610 042,88	47,46	1,475	1,20	1 079 483	1 079 483	40,0	647 690	
94	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 175-21.34- У1- поз. 2,9; 2096/153)	1	16	2013	09.09.2013	675 216,53	47,46	1,475	1,20	1 194 809	1 194 809	40,0	716 885	
95	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175, 16.34, У1, поз. 5.2; 2096/398)	1	27	2014	01.04.2014	764 691,53	41,77	1,418	1,20	1 300 924	1 300 924	40,0	780 554	
96	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175, 18.835, У1, поз. 15.1; 2096/398)	1	28	2014	01.04.2014	803 620,34	41,77	1,418	1,20	1 367 151	1 367 151	40,0	820 291	
97	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-10.74-У1-поз 75;	1	9	2013	03.09.2013	328 580,85	47,46	1,475	1,20	581 430	581 430	40,0	348 858	

2093/7)													
98	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-16.22-У1-поз.37; 2093/7)	1	6	2013	03.09.2013	404 386,78	47,46	1,475	1,20	715 570	715 570	40,0	429 342
99	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-16.34- У1-П03.84; 2093/7)	1	12	2013	03.09.2013	405 857,29	47,46	1,475	1,20	718 173	718 173	40,0	430 904
100	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.34-У1-П03.81; 2093/7)	1	11	2013	03.09.2013	405 857,29	47,46	1,475	1,20	718 173	718 173	40,0	430 904
101	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-16.74- У1- поз.80; 2093/7)	1	10	2013	03.09.2013	410 832,46	47,46	1,475	1,20	726 976	726 976	40,0	436 186
102	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-16.89- У1- поз.41; 2093/7)	1	7	2013	03.09.2013	415 868,64	47,46	1,475	1,20	735 888	735 888	40,0	441 533
103	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-18.32- У1-П03.74; 2093/7)	1	8	2013	03.09.2013	430 912,37	47,46	1,475	1,20	762 508	762 508	40,0	457 505
104	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-19.15- У1- поз.89; 2093/7)	1	13	2013	03.09.2013	436 626,61	47,46	1,475	1,20	772 620	772 620	40,0	463 572
105	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-19.15- У1-П03.91; 2093/7)	1	14	2013	03.09.2013	436 626,61	47,46	1,475	1,20	772 620	772 620	40,0	463 572
106	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50, 10.14, У1, поз 7.16; 2093/398)	1	26	2014	01.04.2014	347 339,83	41,77	1,418	1,20	590 908	590 908	40,0	354 545
107	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50,10.14, У1, поз 5.1; 2093/398)	1	25	2014	01.04.2014	398 252,54	41,77	1,418	1,20	677 523	677 523	40,0	406 514
108	Питатель топлива со шкафом преобразователя частоты	2		2013	27.08.2013	237 000,00	47,77	1,478	1,20	420 258	840 516	40,0	504 309
109	Планка прижимная П1 150x125x16/ 2 отв.х28	80			01.01.2013	211,86	54,42	1,544	1,20	393	31 407	40,0	18 844
110	Планка упорная У1 170x85x8/2 паза R 15	80			01.01.2013	105,93	54,42	1,544	1,20	196	15 703	40,0	9 422
111	Пневмоприемники У2-БПБ-01	1	011	2013	01.01.2013	13 749,00	54,42	1,544	1,20	25 477	25 477	40,0	15 286
112	Решето БСХ-300.02.980 (в.2,0мм)	12		2014	18.06.2014	5 925,00	38,39	1,384	1,20	9 840	118 074	40,0	70 845
113	Решето БСХ-300.02.980 (в.3,2мм)	12		2014	18.06.2014	5 925,00	38,39	1,384	1,20	9 840	118 074	40,0	70 845
114	Решето БСХ-300.02.980 (прод.0,5x8мм)	12		2014	18.06.2014	5 925,00	38,39	1,384	1,20	9 840	118 074	40,0	70 845
115	Решето БСХ-300.02.980 (прод.0,9x10мм)	12		2014	18.06.2014	5 925,00	38,39	1,384	1,20	9 840	118 074	40,0	70 845
116	Рукав БСХ-3.00.040-02	4		2014	18.06.2014	160	38,39	1,384	1,20	266	1 063	40,0	638
117	Рукав БСХ-3.00.090-01	2		2014	18.06.2014	160	38,39	1,384	1,20	266	531	40,0	319
118	Рукав СВХ-00.040	6		2014	18.06.2014	160	38,39	1,384	1,20	266	1 594	40,0	957
119	Рукав СВХ-00.050	1	32,4	2014	18.06.2014	830	38,39	1,384	1,20	1 378	1 378	40,0	827
120	Рукав СВХ-03.080	1	32,5	2014	18.06.2014	460	38,39	1,384	1,20	764	764	40,0	458
121	Сепаратор зерноочистительный БСХ-100 с пневмосепарирующего каналами и распр.продукта	1	2027	2012	06.08.2012	319 050,00	57,36	1,574	1,20	602 468	602 468	40,0	361 481
122	Сепаратор зерноочистительный БСХ-300 с питанием	1	32	2014	23.01.2014	1 720 750,00	45,07	1,451	1,20	2 995 550	2 995 550	40,0	1 797 330
123	Сепаратор лузги	1	85		01.01.2013	166 949,15	54,42	1,544	1,20	309 363	309 363	40,0	185 618
124	Сепаратор магнитный СМГН-175	1	30	2013	01.01.2013	63 000,00	54,42	1,544	1,20	116 742	116 742	40,0	70 045
125	Система контроля и управления котельной ячейкой с котлом Е-6,5-1.4 ГМ (ДКВр-6.5-13 ГМ) на базе	2	21133,3100	2013	07.10.2013	1 757 500,00	46,62	1,466	1,20	3 092 216	6 184 432	40,0	3 710 659
126	Таль электрическая (г/л 1 т-в/л 6 м НВАТ1511/388	1	130892	2013	19.08.2013	58 805,09	47,77	1,478	1,20	104 276	104 276	40,0	62 565
127	Топочное устройство в составе эжектор, возд.сопла, короб	2	8732,8733	2013	03.03.2013	895 000,00	51,57	1,516	1,20	1 627 862	3 255 724	40,0	1 953 434

	острого дутья, арматура												
128	Установка 2х фазного прессования, 300т/сут	1	2212	2013	01.01.2013	105 494 949,92	54,42	1,544	1,20	195 486 362	195 486 362	40,0	117 291 817
129	Установка очистки воздуха УОВ-1.00.000-01 с приводом ШХЗ-6	2		2013	27.03.2013	49 200,00	51,57	1,516	1,20	89 487	178 974	40,0	107 384
130	Циклон УЦ-750 Лев.	2	431,432	2014	01.01.2014	38 516,95	45,07	1,451	1,20	67 052	134 104	40,0	80 462
131	Шайба пружинная 24 DIN 127	0,005	22,6		01.01.2013	487,29	54,42	1,544	1,20	903	903	40,0	542
132	Шкаф управления	1	18043,1		01.01.2013	94 099,45	54,42	1,544	1,20	174 370	174 370	40,0	104 622
133	Шлюзовой затвор ШЗХ-6 с приводом	1	32,13	2014	20.01.2014	32 450,00	44,22	1,442	1,20	56 159	56 159	40,0	33 696
134	Экономайзер стальной БВЭС-IV-I	2	015,016	2013	06.08.2013	665 000,00	47,77	1,478	1,20	1 179 205	2 358 409	40,0	1 415 046
												Итого:	212 933 192

Таким образом, стоимость оборудования, полученная в рамках затратного подхода, по состоянию на 25.09.2019 г. составляет:

212 933 192 (Двести двенадцать миллионов девятьсот тридцать три тысячи сто девяносто два) рубля с НДС

5.1.4. Согласование результатов расчета

Для согласования результатов расчета итоговой стоимости объекта оценки была использована методика А. Шаскольского. Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

- Строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- Определяется сумма баллов каждого подхода;
- По отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- Расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- Проводится согласование результатов расчета

Стоимость земельного участка, входящего в состав имущественного комплекса, определялась в рамках сравнительного подхода, его удельный вес 1,00.

Стоимость зданий, входящих в состав имущественного комплекса определялась в рамках затратного подхода, его удельный вес 1,00.

Стоимость оборудования, входящего в состав имущественного комплекса, была определена только в рамках затратного подхода, в связи с этим его удельный вес равен 1,00.

Таблица 26

Согласование результатов для имущества

№ п/п	Наименование	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, руб.
	Удельный вес	1,00			
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство элеватора: производственная деятельность, общей площадью 83124 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:74	47 320 466	Не применялся	Не применялся	47 320 466
	Удельный вес		1,00		
2	Административно- бытовой корпус, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 236 кв.м., степень готовности объекта 97%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:68	Не применялся	21 368 839	Не применялся	21 368 839
3	Котельная, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 525,1 кв.м., степень готовности объекта 90%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:71	Не применялся	14 530 105	Не применялся	14 530 105
4	Резервуарный парк, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 2324 кв.м., степень готовности объекта 91%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:73	Не применялся	7 840 859	Не применялся	7 840 859
5	Рушально-вещный цех, прессовый цех, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 1519 кв.м., степень готовности объекта 95%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:72	Не применялся	74 765 682	Не применялся	74 765 682
6	Приемное устройство на один проезд с бункерами оперативного хранения, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 529,3 кв.м., степень готовности объекта 93%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:69	Не применялся	13 942 492	Не применялся	13 942 492
7	Склад жмыха, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 1486,9 кв.м., степень готовности объекта 95%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:70	Не применялся	27 621 204	Не применялся	27 621 204
8	Оборудование	Не применялся	212 933 192	Не применялся	212 933 192
	Итого				420 322 839

Таким образом, стоимость имущественного комплекса предприятия, расположенного по адресу: Ульяновская область, Новомалькинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная, д. 2А, рассчитанная в рамках затратного подхода по состоянию на 25.09.2019 г. составляет:

420 322 839 (Четыреста двадцать миллионов триста двадцать две тысячи восемьсот тридцать девять) рублей с НДС

5.2. Применение доходного подхода

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода возможно:

- на основании информации об аренде аналогичных объектов;
- на основании информации об операционной деятельности.

В связи с тем, что рынок аренды МЭЗ в регионе расположения объекта исследования не развит и отсутствует достаточное количество сопоставимых предложений, расчет стоимости производился на основании информации об операционной деятельности.

Процедура оценки доходным подходом включает следующие этапы:

- определение валового дохода (ВД);
- определение величины операционных расходов (ОР);
- определение величины чистого операционного дохода (ЧОД);
- определение рыночной стоимости (РСДП).

Определение валового дохода (ВД).

ВД может формироваться как от реализации продукции («основная деятельность»), так и от продажи различных товаров и оказания услуг, а так же от сдачи части имущества в аренду («сопутствующая деятельность»).

Для определения ВД необходимо определить следующие величины:

- валовой доход от реализации продукции (ВДНП);
- дополнительный доход от сопутствующей деятельности (ДД).

Валовый доход от реализации продукции был определен путем количества произведенной продукции на ее стоимость.

Согласно бизнес-плану инвестиционного проекта при 100% загрузке производственных мощностей предприятие будет производить следующее количество продукции:

- масло подсолнечное – 22 661 тн в год;
- жмых подсолнечника – 17 775 тн в год;
- масло рапсовое – 19 800 тн в год;
- жмых рапса – 29 085 тн в год.

Практикой производственной деятельности подтверждена величина оптимальной загрузки мощностей предприятия 70% — 80%. При меньшей загрузке растут убытки от простоев машин и оборудования. При большей — растет риск непредвиденных поломок и аварий, а это — лишние расходы на внеплановый ремонт и сверхурочные работы.

Таким образом, оценщиком принята оптимальная загрузка производственных мощностей на уровне 75%. Исходя из данной загрузки, предприятие будет производить следующее количество продукции:

- масло подсолнечное = 22 661 тн в год * 0,75 = 16 996 тн в год;
- жмых подсолнечника – 17 775 тн в год * 0,75 = 13 331 тн в год;
- масло рапсовое – 19 800 тн в год * 0,75 = 14 850 тн в год;
- жмых рапса – 29 085 тн в год * 0,75 = 21 814 тн в год.

Определение величины операционных расходов (ОР)

Операционные расходы – это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта.

Операционные расходы можно разделить на следующие группы:

- постоянные расходы;
- переменные расходы.

Определение величины чистого операционного дохода (ЧОД)

Если величина ЧОД определяется до выплаты налогов, формула определения величины чистого операционного дохода будет иметь вид:

$$\text{ЧОД} = \text{ВД} - \text{ОР}. \quad (4)$$

Если величина ЧОД определяется после выплаты налогов, то формула определения величины чистого операционного дохода будет иметь вид:

$$\text{ЧОД} = \text{ВД} - \text{ОР} - \text{НП}, \quad (5)$$

где НП – налог на прибыль.

В рамках данной оценки отсутствует возможность с точной степенью достоверности определить величину операционных расходов, в связи с этим оценщики опирались на данные показателя рентабельности, определенного в разделе «Анализ рынка» и принятого оценщиками на уровне 3%.

Определение рыночной стоимости (РСДП)

При применении доходного подхода рыночная стоимость объекта оценки может быть определена либо:

- методом прямой капитализации – при наличии оснований для предположения о неизменности денежных потоков;
- методом дисконтирования денежных потоков.

Определение ставки капитализации

Ставка капитализации чаще всего рассчитывается на основе ставки дисконтирования с учетом долгосрочных темпов роста денежного потока. Методы расчета ставки дисконтирования зависят от того, к какому виду денежного потока она применяется.

Есть несколько моделей построения ставки капитализации на основе ставки дисконтирования в зависимости разных параметров, например, от уровня прогнозного дохода и период прогноза (модели Гордона, Ринга, Инвуда).

Модель Гордона. Предполагает бесконечную продолжительность функционирования объекта и стабильные темпы роста денежного потока. В рамках этой модели определяют ставку для прогнозного или текущего года. При расчете ставки для текущего года используют формулу:

$$R'_k = \frac{d - g}{1 + g}$$

где R'_k – ставка капитализации для текущего года; d – ставка дисконтирования;
 g – долгосрочные темпы роста денежного потока.

Расчет ставки дисконтирования.

В рамках настоящей оценки расчет ставки дисконтирования для составленного денежного потока производился на основе модели кумулятивного построения.

Кумулятивный метод определения дисконтной ставки основывается на учете безрисковой ставки дохода, к которой прибавляется экспертно оцениваемая премия за инвестирование в данную компанию. Эта премия представляет собой доход, который требует инвестор в качестве компенсации за дополнительный риск, связанный с капиталовложениями в данный объект, по сравнению с безрисковыми инвестициями.

Кумулятивный метод наилучшим образом учитывает все виды рисков инвестиционных вложений, связанные как с факторами общего для отрасли и экономики характера, так и со спецификой оцениваемого объекта.

В общем виде формула определения ставки дисконта на основе кумулятивного метода выглядит следующим образом:

$$R = R_f + \sum_{i=1}^n B_i, \quad (6)$$

где: R_f – очищенная от риска (безрисковая) ставка дохода;

B_i – премия (bonus) за дополнительный риск, связанный с инвестированием в конкретную компанию.

В качестве безрисковой ставки взята ключевая ставка ЦБ РФ (7%).

Риски, влияющие на стоимость предприятия

Риск инвестирования в оцениваемое предприятие рассчитывается на основе модели, которая учитывает следующие факторы:

- размер предприятия - наиболее очевидное преимущество, которое имеет крупное предприятие, заключается в относительно более легком доступе к финансовым рынкам при необходимости привлечения дополнительных ресурсов, а также большая стабильность бизнеса, по сравнению с малыми конкурентами;
- качество управления отражается на всех сторонах существования предприятия, т.е. текущее состояние предприятия и перспективы его развития во многом предопределены качеством управления;
- финансовая структура состоит из собственных и заемных средств в определенном соотношении, что определяется анализом следующих финансовых коэффициентов: коэффициент автономии, доля долгосрочной задолженности в пассиве баланса, доля кредиторской задолженности, коэффициенты ликвидности;
- диверсификация производственная и территориальная - производство товаров и оказание услуг предприятием, относящимся к различным отраслям и подотраслям;
- диверсификация клиентуры - согласно теории маркетинга цель предприятия - удовлетворение потребностей клиентов. Чем больше у предприятия потребителей, тем при прочих равных условиях более устойчив бизнес. Однако уровень диверсификации определяется не только количеством клиентов, но и

долей сбыта приходящейся на каждого из них. Чем меньше неравенство долей выручки, приходящейся на конкретных клиентов, тем при прочих равных условиях в меньшей степени предприятие зависит от конкретного потребителя;

- предсказуемость - степень прогнозируемости выручки.

Расчет величины дополнительных премий представлен в таблице 27.

Таблица 27.

Вид риска	Уровень риск					Определение максимального риска (уровень риска %)
	1	2	3	4	5	
Риск инвестирования						
Государственная гарантия возврата инвестиций					1	Отсутствует правовое поле
Объемы инвестиций			1			Значительные финансовые вложения
Темпы инфляции			1			Средние темпы инфляции
Экономические гарантии возврата инвестиций			1			Государственное регулирование цен
Кредитная политика банков			1			Высокие процентные ставки по кредитам
Количество наблюдений	0	0	4	0	1	
Взвешенная сумма	0	0	12	0	5	
Сумма взвешенных	17					
Количество факторов	5					
Средневзвешенная величина	3,40					
Размер компании						
Монополии			1			Сильная конкуренция
Доля рынка			1			Средняя доля на рынке
Сырьевые ресурсы	1					Наличие прав на разработку недр, собственных источников
Количество наблюдений	1	0	2	0	0	
Взвешенная сумма	1	0	6	0	0	
Сумма взвешенных	7					
Количество факторов	3					
Средневзвешенная величина	2,33					
Территориальная и производственная диверсификация						
Филиалы, представительства				1		Нет
Гибкие технологические линии					1	В стадии внедрения
Работа на разных сегментах рынка					1	Единственный сегмент
Ассортимент продукции, услуг					1	Различные виды продукции
Количество наблюдений	0	0	0	1	3	
Взвешенная сумма	0	0	0	4	15	
Сумма взвешенных	19					
Количество факторов	4					
Средневзвешенная величина	4,75					
Диверсификация клиентуры						
Число потребителей продукции					1	Различные потребители
География поставок					1	Работа в пределах одного региона
Удельные веса продаж различным потребителям					1	Значительное различие в весах
Количество наблюдений	0	0	0	0	3	
Взвешенная сумма	0	0	0	0	15	
Сумма взвешенных	15					
Количество факторов	3					
Средневзвешенная величина	5,00					
Качество управления						
Ключевая фигура				1		Предприятие зависит от ключевой фигуры
Стратегия маркетинга			1			Есть план маркетинга, зависимая ценовая политика
Финансовая структура				1		Положительная
Ретроспективная прогнозируемость				1		Положительная
Мотивация			1			Высокая
Количество наблюдений	0	0	2	3	0	
Взвешенная сумма	0	0	6	12	0	
Сумма взвешенных	18					
Количество факторов	5					
Средневзвешенная величина	3,60					
Итого	19,08					

Расчет ставки дисконтирования представлен в таблице 28.

Таблица 28.

Наименование позиции	Значение
Безрисковая ставка	7,00
Премия за риск	19,08
Итого	26,08

Определение ставки капитализации производилось по формуле:

$$R'_K = \frac{d - g}{1 + g}$$

где R' – ставка капитализации для текущего года; d – ставка дисконтирования;

g – долгосрочные темпы роста денежного потока.

В качестве долгосрочных темпов роста использованы прогнозные данные об индексах промышленного производства по показателю «прочие производства» равный 3,5%.

Таким образом, ставка капитализации равна:

$$R' = (26,08\% - 3,5\%) / (1 + 3,5\%) = 21,82\%$$

Определение стоимости объекта исследования в рамках доходного подхода представлено в таблице 29.

Таблица 29.

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Методика расчета	Значение
1	Определение валового дохода	руб.	п. 8 + п. 15	1 778 330 633
2	Рапс — масло	тн.	См. выше	14 850
3	Стоимость продажи	руб. за тн.	табл. 10	41 667
4	Стоимость продажи, всего по маслу	руб.	п. 2 * п. 3	618 750 000
5	Рапс — жмых	тн.	См. выше	21 814
6	Стоимость продажи	руб. за тн.	табл. 10	13 200
7	Стоимость продажи, всего по жмыху	руб.	п. 5 * п. 6	287 944 800
8	Итоговая стоимость по рапсу	руб.	п. 4 + п. 7	906 694 800
9	Подсолнечник — масло	тн.	См. выше	16 996
10	Стоимость продажи	руб. за тн.	табл. 10	43 833
11	Стоимость продажи, всего по маслу	руб.	п. 9 * п. 10	744 991 333
12	Подсолнечник — жмых	тн.	См. выше	13 331
13	Стоимость продажи	руб. за тн.	табл. 10	9 500
14	Стоимость продажи, всего по жмыху	руб.	п. 12 * п. 13	126 644 500
15	Итоговая стоимость по подсолнечнику	руб.	п. 11 + п. 14	871 635 833
16	Рентабельность	%	См. анализ рынка	3
17	Денежный поток	руб.	п. 1 * п. 16	53 349 919
18	Коэффициент капитализации	%	См. выше	21,82
19	Рыночная стоимость оцениваемого объекта	руб.	п. 17 / п. 18	244 540 151

Таким образом, стоимость имущественного комплекса предприятия, расположенного по адресу: Ульяновская область, Новомалькинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная, д. 2А, рассчитанная в рамках доходного подхода по состоянию на 25.09.2019 г. составляет:

244 540 151 (Двести сорок четыре миллиона пятьсот сорок тысяч сто пятьдесят один) рубль с НДС

5.3. Согласование результатов расчетов

Для согласования результатов расчета итоговой стоимости объекта оценки была использована методика А. Шаскольского.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

- Строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- Определяется сумма баллов каждого подхода;
- По отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- Расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- Проводится согласование результатов расчета

Поскольку использованный в расчете доходным подход наиболее полно отражает специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (по нижеуказанным критериям), Оценщики в рамках данного отчета приняли решение присвоить ему максимальный балл – 5 и вес 70%. Для затратного подхода присвоен вес 30%.

Таблица 30

Согласование результатов для улучшений

Подход	Подходы		
	Доходный	Сравнительный	Затратный
Полученная величина ориентира, рублей	244 540 151	-	420 322 839
Критерий	Баллы		
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	5	-	2
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	5	-	2
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	5	-	2
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного инвестора/продавца	5	-	2
Итого суммы баллов	20	0	8
Подход применялся	да	нет	да
Сумма баллов	28		
Вес подхода, %	71,43%	-	28,57%
Вес подхода округленно, %	70%	-	30,00%
Согласованная величина стоимости	297 275 000		

Так как данная стоимость, является общей стоимостью всего имущественного комплекса, далее справочно определим стоимость каждого объекта, входящего в состав имущественного комплекса. Для определения стоимости каждого конкретного объекта их необходимо сопоставить в процентном отношении итоговую стоимость. Для этого сначала необходимо определить процентное соотношение стоимости каждого конкретного объекта к стоимости имущественного комплекса, полученную в рамках затратного подхода. Данное соотношение представлено следующим образом:

$$\frac{C_{\text{им. компл.}}}{\dots} = \dots \underline{100\%} \dots$$

С_{об.}

X

Где С_{им. компл.} – стоимость имущественного комплекса, полученная в результате согласования затратного и доходного подходов;С_{об.} – стоимость объекта, полученная в рамках затратного подхода;

X – процентное отношение стоимости каждого конкретного объекта к общей стоимости имущественного комплекса.

Учитывая данную стоимость, процентное выражение стоимости каждого отдельного объекта будет составлять:

Таблица 31

№ п/п	Наименование объекта	Ед. измерения (кв.м., шт., т.)	Рыночная стоимость объектов, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Доля в общей стоимости по затратному подходу каждого объекта, коэф.	Итоговая рыночная стоимость отдельного объекта, руб. (с НДС)	Итоговая рыночная стоимость отдельного объекта, руб. (без НДС)
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство элеватора: производственная деятельность, общей площадью 83124 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:74	83124	47 320 466	0,112581239	33 467 588	33 467 588
2	Административно-бытовой корпус, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 236 кв.м., степень готовности объекта 97%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:68	236	21 368 839	0,050839110	15 113 196	12 594 330
3	Котельная, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 525,1 кв.м., степень готовности объекта 90%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:71	525,1	14 530 105	0,034568917	10 276 475	8 563 729
4	Резервуарный парк, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 2324 кв.м., степень готовности объекта 91%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:73	2324	7 840 859	0,018654373	5 545 479	4 621 232
5	Рушально-вечный цех, прессовый цех, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 1519 кв.м., степень готовности объекта 95%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:72	1519	74 765 682	0,177876801	52 878 326	44 065 272
6	Приемное устройство на один проезд с бункерами оперативного хранения, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 529,3 кв.м., степень готовности объекта 93%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:69	529,3	13 942 492	0,033170911	9 860 883	8 217 402
7	Склад жмыха, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 1486,9 кв.м., степень готовности объекта 95%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:70	1486,9	27 621 204	0,065714259	19 535 206	16 279 339
8	Автомобилеразгрузчик АНП-5	1	1 728 738	0,004112881	1 222 657	1 018 881
9	Аэрозольгазовыйизватор ЗАГхл-1,0	7	186 190	0,000442970	131 684	109 736
10	Батарейная установка циклонов ББЦ п-350 с приводом ШЗХ-6	2	208 766	0,000496681	147 651	123 042
11	Батарейная установка циклонов ББЦ п- 400 с приводом ШЗХ-6	1	112 186	0,000266904	79 344	66 120
12	Батарейная установка циклонов ББЦ п- 450 с приводом ШЗХ-6	4	473 844	0,001127334	335 128	279 273
13	Батарейная установка циклонов ББЦ п- 500 с приводом ШЗХ-6	2	271 407	0,000645712	191 954	159 962
14	Батарейная установка циклонов ББЦ п- 500 с приводом ШЗХ-6	11	1 526 352	0,003631381	1 079 519	899 599
15	Батарейная установка циклонов ББЦ- 550 с шлюзовым затвором ШЗХ-15 с приводом	1	156 536	0,000372419	110 711	92 259
16	Блок 2-х циклонов ЦН-15у-1000	2	1 610 811	0,003832319	1 139 253	949 377
17	Блочная трансформаторная я подстанция	1	14 868 823	0,035374767	10 516 034	8 763 362
18	Болт М 24 х 100 ГОСТ 7798-70	0,08	6 558	0,000015602	4 638	3 865
19	Вентилятор ВР 120-8	2	150 432	0,000357897	106 394	88 661
20	Вентилятор В.Ц5- 35-8В1.01 сх.1 (11.00х1500) (Лев 0 град.)	1	97 372	0,000231661	68 867	57 389
21	Вентилятор В.Ц5- 35-8В1.01 сх.1 (11.00х1500) (ПР 0 град.)	1	88 003	0,000209369	62 240	51 867
22	Вентилятор В.Ц5- 45-4,25В1.01 сх.1 (4 00х3000) (Лев 0 град.)	4	180 313	0,000428988	127 527	106 273
23	Вентилятор В.Ц5- 45-4,25В1.01 сх.1 (4.00х3000) (ПР 0град.)	2	90 157	0,000214494	63 764	53 136
24	Вентилятор ВДН-9-1500	2	211 133	0,000502311	149 325	124 437
25	Вентилятор ВР- 86-77-4В сх.1 (5.50х3000) (Дн=1.00 Лев 0град.)	2	46 798	0,000111339	33 098	27 582
26	Вентилятор ВР- 86-77-4В сх.1 (7.50х3000) (Дн=1.10 ПР 0град.)	8	209 007	0,000497253	147 821	123 184
27	Вентилятор ВР- 86-77-4Всх,1 (7.50х3000) (Дн=1.10 Лев. 0град.)	1	26 126	0,000062157	18 478	15 398
28	Весы порционные ВП 200-600	1	573 915	0,001365415	405 904	338 253
29	Виброаппаратбункерный ВАБ 1250/320	2	370 404	0,000881237	261 970	218 308
30	Виброизолятор ВР-202	80	35 663	0,000084848	25 223	21 019
31	Виброизолятор ВР-203	12	5 669	0,000013487	4 009	3 341

32	Воздухонагреватель ВП-200	2	846 899	0,002014878	598 973	499 144
33	Воздухосборник В10-1,0-09Г2С- УХЛ1 (t=40) с комплектующими изделиями	1	281 819	0,000670483	199 318	166 098
34	Газовый блок в составе: - Блок фланцевых	2	742 132	0,001765623	524 876	437 396
35	ГайкаМ 24 ГОСТ 5915-70	0,04	3 467	0,000008249	2 452	2 044
36	Горелка ГМС-3,5	2	522 554	0,001243220	369 578	307 982
37	Дымосос ДН-10Х-1500	2	327 256	0,000778582	231 453	192 877
38	Задвижка шиберная с ручным приводом 200х200 (поз. 133; 134; 2039/7)	2	33 926	0,000080714	23 994	19 995
39	Задвижка шиберная с ручным приводом 200х200 (поз. 133; 134; 2039/7)	1	19 418	0,000046198	13 733	11 445
40	Задвижка шиберная с ручным приводом 310х310 (поз.7.20; 7.21;2039/398)	2	34 269	0,000081531	24 237	20 198
41	Задвижка шиберная с электроприводом 200х200 (поз. 135;136; 2039/7)	2	48 706	0,000115878	34 448	28 706
42	Задвижка шиберная с электроприводом 310х310 (поз. 26.35;40;129;130; 2039/7)	13	348 864	0,000829990	246 735	205 613
43	Задвижка шиберная с электроприводом 310х310 ч.77-46-02 (поз.7.11; 7.12; 2039/398)	2	46 869	0,000111508	33 149	27 624
44	Задвижка шиберная с электроприводом 450х450 (поз 94; 95; 2039/7)	2	58 429	0,000139009	41 324	34 437
45	Задвижка шиберная с электроприводом 450х450 (поз.2.15,2.16,2.26,2039/153)	3	92 187	0,000219324	65 199	54 333
46	Задвижка шиберная с электроприводом 450х450 черт.77- 46-06(поз.15.12; 15.13; 15.14; 15.15 поз. 5.87,	7	206 836	0,000492088	146 285	121 904
47	Запально-сигнализирующее устройство ЗСУ-ПИ-45-250	2	65 451	0,000155716	46 291	38 575
48	Заслонка БСХ-300.08.000	1	11 889	0,000028287	8 409	7 007
49	Затвор секторный RVC802010000	2	995 509	0,002368440	704 078	586 732
50	Затвор секторный RVS802010000	1	477 497	0,001136024	337 712	281 426
51	Клапан перекидн. двухстор. с эл/привод (300х300) без перех. Патр (оцинкован.) У12-КД-4	2	61 579	0,000146505	43 552	36 294
52	Клапан перекидной односторонний с электроприводом У12-КО-6	1	30 279	0,000072038	21 415	17 846
53	Клапан перекидной с электроприводом У12-КО-5	6	188 127	0,000447578	133 054	110 878
54	Колонка магнитная КММ-50	7	236 596	0,000562891	167 334	139 445
55	Коммерческий силос с конусным дном NCH36-1345	2	7 782 768	0,018516167	5 504 394	4 586 995
56	Компрессор GA18FF A 7.5	1	464 886	0,001106020	328 792	273 993
57	Компрессор ZS30-K-800-50VSD	1	775 869	0,001845889	548 737	457 281
58	Конвейер винтовой УКВ-320(УКВ- 320-4,5-У1- поз.139)	1	153 108	0,000364264	108 286	90 239
59	Конвейер винтовой Ш-300, L=2000мм	1	76 477	0,000181948	54 089	45 074
60	Конвейер с погружными скребками (2КПС(3)-200-19.3-1.5-0.63- П4- У1-поз.43; 2025/7)	1	609 449	0,001449953	431 035	359 196
61	Конвейер с погружными скребками (2КПС(3)-200-28.5-2.2-0.63- У1- поз.68; 2025/7)	1	521 246	0,001240108	368 653	307 211
62	Конвейер с погружными скребками (2КПС(3)-200-29.9-2.2-0.63- У1- поз.69; 2025/7)	1	543 157	0,001292237	384 150	320 125
63	Конвейер с погружными скребками (2КПС(3)-200-29.5-2.2-0.63- У1- поз.72; 2025/7)	1	541 367	0,001287978	382 884	319 070
64	Конвейер с погружными скребками (2КПС(3)-200-31.7-3.0-0.63- У1- поз.70; 2025/7)	1	570 801	0,001358007	403 701	336 418
65	Конвейер с погружными скребками (2КПС(3)-200-32.7-3.0-0.63- У1- поз.36; 2025/7)	1	595 713	0,001417274	421 320	351 100
66	Конвейер с погружными скребками (2КПС(3)-200-33.1-3.0-0.63- У1- поз.71; 2025/7)	1	591 626	0,001407551	418 430	348 691
67	Конвейер с погружными скребками (2КПС(3)-200-5.9-0.75-0.63- У1- поз.79; 2025/7)	1	229 880	0,000546913	162 584	135 486
68	Конвейер с погружными скребками (2КПС(3)-200-5.9-0.75-0.63- У1- поз.88; 2025/7)	1	230 018	0,000547242	162 681	135 568
69	Конвейер с погружными скребками (2КПС(3)-200-6.9-0.75-0.63- П1- У1-поз.82; 2025/7)	1	290 820	0,000691896	205 683	171 403
70	Конвейер с погружными скребками (2КПС(3)-200-6.9-0.75-0.63- У1- поз.73; 2025/7)	1	241 133	0,000573684	170 542	142 118
71	Конвейер с погружными скребками (2КПС(3)-200-8.9-0.75-0.63- У1- поз.76; 2025/7)	1	269 552	0,000641298	190 642	158 868
72	Конвейер с погружными скребками (2КПС(3)-200-8.9-0.75-0.63- У1- поз.90; 2025/7)	1	269 122	0,000640275	190 338	158 615
73	Конвейер с погружными скребками (2КПС(3)-200, 13.7, 2.2,0.63, П1, У1, поз. 7.18; 2025/398)	1	417 666	0,000993679	295 396	246 163
74	Конвейер с погружными скребками (2КПС(3)-200, 26.7, 4.0,0.63, П1, ПР9, У1, поз.5.9; 5.10; 5.11	3	2 545 517	0,006056099	1 800 327	1 500 272
75	Конвейер с погружными скребками (2КПС(3)-200, 33.8, 4.0,0.63, П1, ПР10, У1, поз.5.6;	3	2 913 075	0,006930566	2 060 284	1 716 903
76	Конвейер с погружными скребками (2КПС(3)-200, 6.7, 1.1,0.63, П1, У1, поз.7.5; 2025/398)	1	324 295	0,000771537	229 359	191 132
77	Конвейер с погружными скребками (2КПС(3)-200, 9.9, 1.5,0.63, П2, У1, поз.5.13; 2025/398)	1	410 090	0,000975655	290 038	241 698
78	Конвейер с погружными скребками (2КПС(3)-200,28.1,4.0,0.63, Пр3, У1, поз.5.5; 2025/398)	1	640 607	0,001524083	453 072	377 560
79	Конвейер с погружными скребками (2КПС(3)-400-27.295-7.5-0.63- У1- поз. 2.3; 2027/153)	1	738 374	0,001756684	522 218	435 182
80	Конвейер с погружными скребками (2КПС(3)-400-	1	1 221 913	0,002907081	864 203	720 169

	33.095- 7.5- 0.63- П9- У1-поз.6; 2027/7)					
81	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400-6.695- 3.0-0.63- У1- поз. 2.4; 2027/153)	1	356 526	0,000848218	252 154	210 128
82	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400-9.295- 3.0-0.63- У1- поз. 2.7; 2027/153)	1	394 705	0,000939053	279 157	232 631
83	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 10.495, 5.5,0.65, П4, У1, поз. 15.3; 2027/398)	1	605 532	0,001440636	428 265	356 888
84	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 15.295, 5.5,0.65, П4, У1, поз. 5.14; 2027/398)	1	685 177	0,001630121	484 594	403 828
85	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 15°,15.33/11.235, 7.5, 0.63, У1, лоз.2.17; 2027/153)	1	742 360	0,001766167	525 037	437 531
86	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 18.295, 4.0,0.63, У1, поз. 2.20; 2027/153)	1	560 419	0,001333307	396 359	330 299
87	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 20.295, 9.2,0.65, У1, поз.9.2; 2027/398)	1	614 724	0,001462505	434 766	362 305
88	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 21.095, 9.2,0.65, У1, поз.9.1; 2027/398)	1	624 892	0,001486695	441 957	368 298
89	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 25.295, 5.5,0.63, П1, У1, поз. 2.11; 2027/153)	1	769 278	0,001830207	544 075	453 396
90	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400Н, 15°,16.795/7.1, 9.2, 0.65, У1, поз.5.12;2027/398Н)	1	703 930	0,001674737	497 857	414 881
91	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400Н, 15°,29.795/7.1, 15, 0.65, У1, поз.5.13;2027/398Н)	1	960 113	0,002284227	679 044	565 870
92	Котел паровой для сжигания лузги подсолн. от 18.06.13	1	3 679 025	0,008752856	2 602 005	2 168 338
93	Котел паровой для сжигания лузги подсолн. от 27.05.13	1	3 694 561	0,008789818	2 612 993	2 177 494
94	Кран мостовой электрич.однобалочный опорный г/п 6,3 т. (6.3-А3-12,0-9,0-380-У-3 с э/т;2083/388	1	586 359	0,001395021	414 705	345 587
95	Машина семеновеечная НВХ	8	5 880 382	0,013990157	4 158 924	3 465 770
96	Машина семеновобрушальная НРХ-4- 01	6	2 279 625	0,005423510	1 612 274	1 343 561
97	Накладка Р-43.6у	0,64	2 171	0,000005165	1 535	1 279
98	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 175-13.64-У1- поз. 2,19; 2096/153)	1	596 030	0,001418029	421 544	351 287
99	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 175-17.21-У1- поз 2.6; 2096/153)	1	675 096	0,001606137	477 464	397 887
100	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 175-18.37-У1-П03.4; 2096/7)	1	647 690	0,001540934	458 081	381 734
101	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 175-21.34-У1- поз. 2,9; 2096/153)	1	716 885	0,001705559	507 020	422 517
102	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175, 16.34, У1, поз. 5.2; 2096/398)	1	780 554	0,001857035	552 050	460 042
103	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175, 18.835, У1, поз. 15.1; 2096/398)	1	820 291	0,001951573	580 154	483 462
104	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-10 74-У1- поз 75; 2093/7)	1	348 858	0,000829977	246 731	205 609
105	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-16.22-У1- поз.37; 2093/7)	1	429 342	0,001021458	303 654	253 045
106	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-16.34- У1- П03.84; 2093Я)	1	430 904	0,001025173	304 758	253 965
107	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.34-У1- П03.81; 2093/7)	1	430 904	0,001025173	304 758	253 965
108	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-16.74- У1- поз.80; 2093/7)	1	436 186	0,001037740	308 494	257 078
109	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-16.89- У1- поз.41; 2093/7)	1	441 533	0,001050461	312 276	260 230
110	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-18.32- У1- Л03.74; 2093/7)	1	457 505	0,001088461	323 572	269 643
111	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-19.15- У1- поз.89; 2093/7)	1	463 572	0,001102894	327 863	273 219
112	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-19.15- У1- П03.91; 2093/7)	1	463 572	0,001102894	327 863	273 219
113	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50, 10.14, У1, поз 7.16; 2093/398)	1	354 545	0,000843507	250 753	208 961
114	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50,10.14, У1, поз 5.1; 2093/398)	1	406 514	0,000967147	287 509	239 590
115	Питатель топлива со шкафом преобразователя частоты	2	504 309	0,001199815	356 675	297 229
116	Планка прижимная П1 150x125x16/ 2 отв.х28	80	18 844	0,000044832	13 328	11 106
117	Планка упорная У1 170x85x8/2 паза R 15	80	9 422	0,000022416	6 664	5 553
118	Пневмоприемники У2-БПБ-01	1	15 286	0,000036368	10 811	9 010
119	Решето БСХ-300.02.980 (в.2,0мм)	12	70 845	0,000168548	50 105	41 754
120	Решето БСХ-300.02.980 (в.3,2мм)	12	70 845	0,000168548	50 105	41 754
121	Решето БСХ-300.02.980 (прод.0.5x8мм)	12	70 845	0,000168548	50 105	41 754
122	Решето БСХ-300.02.980 (прод.0.9x10мм)	12	70 845	0,000168548	50 105	41 754
123	Рукав БСХ-3.00.040-02	4	638	0,000001517	451	376
124	Рукав БСХ-3.00.090-01	2	319	0,000000759	226	188
125	Рукав СВХ-00.040	6	957	0,000002276	677	564
126	Рукав СВХ-00.050	1	827	0,000001968	585	487
127	Рукав СВХ-03.080	1	458	0,000001090	324	270
128	Сепаратор зерноочистительный БСХ-100 с пневмосепарирующего каналами и распр.продукта	1	361 481	0,000860008	255 659	213 049

129	Сепаратор зерноочистительный БСХ-300 с питанием	1	1 797 330	0,004276071	1 271 169	1 059 307
130	Сепаратор лузги	1	185 618	0,000441608	131 279	109 399
131	Сепаратор магнитный СМПН-175	1	70 045	0,000166646	49 540	41 283
132	Система контроля и управления котельной ячейкой с котлом Е-6,5-1.4 ГМ (ДКВр-6.5-13 ГМ) на базе	2	3 710 659	0,008828116	2 624 378	2 186 982
133	Таль электрическая (r/l 1 т-в/л 6 м HVAT1511;388	1	62 565	0,000148851	44 250	36 875
134	Топочное устройство в составе эжектор, возд.сопла, короб острого дутья, арматура	2	1 953 434	0,004647461	1 381 574	1 151 312
135	Установка 2х фазного прессования, 300т/сут	1	117 291 817	0,279051734	82 955 104	69 129 254
136	Установка очистки воздуха УОВ-1.00.000-01 с приводом ШХЗ-6	2	107 384	0,000255481	75 948	63 290
137	Циклон УЦ-750 Лев.	2	80 462	0,000191430	56 907	47 423
138	Шайба пружинная 24 DIN 127	0,005	542	0,000001289	383	319
139	Шкаф управления	1	104 622	0,000248909	73 994	61 662
140	Шлюзовой затвор ШЗХ-6 с приводом	1	33 696	0,000080166	23 831	19 859
141	Экономайзер стальной БВЭС-IV-I	2	1 415 046	0,003366568	1 000 797	833 997
Итого:			420 322 839		297 275 000	253 307 098

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что стоимость залоговых прав на имущественный комплекс предприятия, расположенного по адресу: Ульяновская область, Новомалькинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная, д. 2А, рассчитанная по состоянию на 25 сентября 2019 года составляет:

297 275 000 (Двести девяносто семь миллионов двести семьдесят пять тысяч) рублей с НДС

253 307 098 (Двести пятьдесят три миллиона триста семь тысяч девяносто восемь) рублей без НДС

6. Итоговое заключение о стоимости

6.1. Заявление о качестве

Мы нижеподписавшиеся, опираясь на наши знания и убеждения, и в соответствии с имеющимися у нас данными, настоящим удостоверяем, что:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами.
3. Мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оцениваемой собственности, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Наше вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, как не связанного и с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа мнений или выводов, содержащихся в отчете.
5. Наш анализ, мнение и выводы были получены, а настоящий отчет составлен в полном соответствии с Федеральным законом Об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 20.03.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 16.10.2001 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 24.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 24.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 25.07.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 25.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, от 29.12.2015 N 391-ФЗ, от 26.04.2016 N 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 29.07.2017 N 274-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П), а также Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Федерального стандарта оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»; Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».
6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

Подпись:

Директор

Шайдуллин Р.Ф.

Оценщик

Шайдуллин Р.Ф.

6.2. Итоговое заключение о стоимости

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что стоимость залоговых прав на имущественный комплекс предприятия, расположенного по адресу: Ульяновская область, Новомалыкинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная, д. 2А, рассчитанная по состоянию на 25 сентября 2019 года составляет:

297 275 000 (Двести девяносто семь миллионов двести семьдесят пять тысяч) рублей с НДС

253 307 098 (Двести пятьдесят три миллиона триста семь тысяч девяносто восемь) рублей без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Ед. измерения (кв.м., шт., т.)	Итоговая рыночная стоимость отдельного объекта, руб. (с НДС)	Итоговая рыночная стоимость отдельного объекта, руб. (без НДС)
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство элеватора: производственная деятельность, общей площадью 83124 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:74	83124	33 467 588	33 467 588
2	Административно- бытовой корпус, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 236 кв.м., степень готовности объекта 97%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:68	236	15 113 196	12 594 330
3	Котельная, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 525,1 кв.м., степень готовности объекта 90%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:71	525,1	10 276 475	8 563 729
4	Резервуарный парк, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 2324 кв.м., степень готовности объекта 91%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:73	2324	5 545 479	4 621 232
5	Рушально-вещный цех, прессовый цех, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 1519 кв.м., степень готовности объекта 95%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:72	1519	52 878 326	44 065 272
6	Приемное устройство на один проезд с бункерами оперативного хранения, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 529,3 кв.м., степень готовности объекта 93%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:69	529,3	9 860 883	8 217 402
7	Склад жмыха, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 1486,9 кв.м., степень готовности объекта 95%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:70	1486,9	19 535 206	16 279 339
8	Автомобилеразгрузчик АНП-5	1	1 222 657	1 018 881
9	Аэрозольгазовыйзатвор ЗАГп-1,0	7	131 684	109 736
10	Батарейная установка циклонов ББЦ п-350 с приводом ШЗХ-6	2	147 651	123 042
11	Батарейная установка циклонов ББЦ п- 400 с приводом ШЗХ-6	1	79 344	66 120
12	Батарейная установка циклонов ББЦ п- 450 с приводом ШЗХ-6	4	335 128	279 273
13	Батарейная установка циклонов ББЦ п- 500 с приводом ШЗХ-6	2	191 954	159 962
14	Батарейная установка циклонов ББЦ п- 500 с приводом ШЗХ-6	11	1 079 519	899 599
15	Батарейная установка циклонов ББЦ- 550 с шлюзовым затвором ШЗХ-15 с приводом	1	110 711	92 259
16	Блок 2-х циклонов ЦН-15у-1000	2	1 139 253	949 377
17	Блочная трансформаторная подстанция	1	10 516 034	8 763 362
18	Болт М 24 х 100 ГОСТ 7798-70	0,08	4 638	3 865
19	Вентилятор ВР 120-8	2	106 394	88 661
20	Вентилятор В.Ц5- 35-8,5В1.01 сх.1 (11.00х1500) (Лев 0 град.)	1	68 867	57 389
21	Вентилятор В.Ц5- 35-8В1.01 сх.1 (11.00х1500) (ПР 0 град.)	1	62 240	51 867
22	Вентилятор В.Ц5- 45-4,25В1.01 сх.1 (4 00х3000) (Лев 0 град.)	4	127 527	106 273
23	Вентилятор В.Ц5- 45-4,25В1.01 сх.1 (4.00х3000) (ПР 0град.)	2	63 764	53 136
24	Вентилятор ВДН-9-1500	2	149 325	124 437
25	Вентилятор ВР- 86-77-4В сх.1 (5.50х3000) (Дн=1.00 Лев 0град.)	2	33 098	27 582
26	Вентилятор ВР- 86-77-4В сх.1 (7.50х3000) (Дн=1.10 ПР 0град.)	8	147 821	123 184
27	Вентилятор ВР- 86-77-4Всх.1 (7.50х3000) (Дн=1.10 Лев. 0град.)	1	18 478	15 398
28	Весы порционные ВП 200-600	1	405 904	338 253
29	Виброактиваторбункерный ВАБ 1250/320	2	261 970	218 308
30	Виброизолятор ВР-202	80	25 223	21 019
31	Виброизолятор ВР-203	12	4 009	3 341
32	Воздухоподогреватель ВП-200	2	598 973	499 144
33	Воздухосборник В10-1,0-09Г2С- УХЛ1 (t=40) с комплектующими изделиями	1	199 318	166 098
34	Газовый блок в составе: - Блок фланцевых	2	524 876	437 396
35	ГайкаМ 24 ГОСТ 5915-70	0,04	2 452	2 044
36	Горелка ГМС-3,5	2	369 578	307 982
37	Дымосос ДН-10Х-1500	2	231 453	192 877
38	Задвижка шибберная с ручным приводом 200х200 (поз. 133; 134; 2039/7)	2	23 994	19 995
39	Задвижка шибберная с ручным приводом 200х200 (поз. 133; 134; 2039/7)	1	13 733	11 445
40	Задвижка шибберная с ручным приводом 310х310 (поз.7.20; 7.21;2039/398)	2	24 237	20 198
41	Задвижка шибберная с электроприводом 200х200 (поз. 135;136; 2039/7)	2	34 448	28 706
42	Задвижка шибберная с электроприводом 310х310 (поз. 26 35;40;129;130; 2039/7)	13	246 735	205 613
43	Задвижка шибберная с электроприводом 310х310 ч.77-46-02 (поз.7.11; 7.12; 2039/398)	2	33 149	27 624
44	Задвижка шибберная с электроприводом 450х450 (поз 94; 95; 2039/7)	2	41 324	34 437
45	Задвижка шибберная с электроприводом 450х450 (поз.2.15.2.16.2.26,2039/153)	3	65 199	54 333
46	Задвижка шибберная с электроприводом 450х450 черт.77- 46-06)(поз.15.12; 15.13; 15.14; 15.15 поз. 5.87,	7	146 285	121 904
47	Запально-сигнализирующее устройство ЗСУ-ПИ-45-250	2	46 291	38 575
48	Заслонка БСХ-300.08.000	1	8 409	7 007
49	Затвор секторный RVC802010000	2	704 078	586 732
50	Затвор секторный RVS802010000	1	337 712	281 426
51	Клапан перекидн. двухстор. с эл/привод (300х300) без перех. Патр (оцинкован.) У12-КД-4	2	43 552	36 294
52	Клапан перекидной односторонний с электроприводом У12-КО-6	1	21 415	17 846
53	Клапан перекидной с электроприводом У12-КО-5	6	133 054	110 878
54	Колонка магнитная КММ-50	7	167 334	139 445
55	Коммерческий силос с конусным дном NCH36-1345	2	5 504 394	4 586 995
56	Компрессор GA18FF A 7.5	1	328 792	273 993
57	Компрессор ZS30-K-800-50VSD	1	548 737	457 281

58	Конвейер винтовой УКВ-320(УКВ- 320-4,5-У1-поз.139)	1	108 286	90 239
59	Конвейер винтовой Ш-300, L=2000мм	1	54 089	45 074
60	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 19.3-1.5-0.63- П4- У1-поз 43; 2025/7)	1	431 035	359 196
61	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 28.5- 2.2-0.63- У1- поз.68; 2025/7)	1	368 653	307 211
62	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 29.9- 2.2-0.63- У1- поз 69; 2025/7)	1	384 150	320 125
63	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 29.5- 2.2-0.63- У1- поз.72; 2025/7)	1	382 884	319 070
64	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 31.7- 3.0-0.63- У1- поз.70; 2025/7)	1	403 701	336 418
65	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 32.7- 3.0-0.63- У1- поз.36; 2025/7)	1	421 320	351 100
66	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 33.1- 3.0- 0.63- У1- поз.71; 2025/7)	1	418 430	348 691
67	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 5.9- 0.75- 0.63- У1- поз.79; 2025/7)	1	162 584	135 486
68	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 5.9- 0.75-0.63- У1- поз.88; 2025/7)	1	162 681	135 568
69	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 6.9- 0.75-0.63- П1- У1-поз.82; 2025/7)	1	205 683	171 403
70	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 6.9- 0.75-0.63- У1- поз.73; 2025/7)	1	170 542	142 118
71	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 8.9- 0.75-0.63- У1- поз.76; 2025/7)	1	190 642	158 868
72	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 8.9- 0.75- 0.63- У1- поз.90; 2025/7)	1	190 338	158 615
73	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 13.7, 2.2,0.63, П1, У1, поз. 7.18; 2025/398)	1	295 396	246 163
74	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 26.7, 4.0,0.63, П1, ПР9, У1, поз.5.9; 5.10; 5.11)	3	1 800 327	1 500 272
75	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 33.8, 4.0,0.63, П1, ПР10, У1, поз.5.6;	3	2 060 284	1 716 903
76	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 6.7, 1.1,0.63, П1, У1, поз.7.5; 2025/398)	1	229 359	191 132
77	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 9.9, 1.5,0.63, П2, У1, поз.5.13; 2025/398)	1	290 038	241 698
78	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200,28.1,4.0,0.63, ПР3, У1, поз.5.5; 2025/398)	1	453 072	377 560
79	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 27.295- 7.5-0.63- У1- поз. 2.3; 2027/153)	1	522 218	435 182
80	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 33.095- 7.5- 0.63- П9- У1-поз.6; 2027/7)	1	864 203	720 169
81	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 6.695- 3.0-0.63- У1- поз. 2.4; 2027/153)	1	252 154	210 128
82	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 9.295- 3.0-0.63- У1- поз. 2.7; 2027/153)	1	279 157	232 631
83	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 10.495, 5.5,0.65, П4, У1, поз. 15.3; 2027/398)	1	428 265	356 888
84	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 15.295, 5.5,0.65, П4, У1, поз. 5.14; 2027/398)	1	484 594	403 828
85	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 15°,15.33/11.235, 7.5, 0.63, У1, поз.2.17; 2027/153)	1	525 037	437 531
86	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 18.295, 4.0,0.63, У1, поз. 2.20; 2027/153)	1	396 359	330 299
87	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 20.295, 9.2,0.65, У1, поз.9.2; 2027/398)	1	434 766	362 305
88	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 21.095, 9.2,0.65, У1, поз.9.1; 2027/398)	1	441 957	368 298
89	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 25.295, 5.5,0.63, П1, У1, поз. 2.11; 2027/153)	1	544 075	453 396
90	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400Н, 15°,16.795/7.1, 9.2, 0.65, У1, поз.5.12;2027/398Н)	1	497 857	414 881
91	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400Н, 15°,29.795/7.1, 15, 0.65, У1, поз.5.13;2027/398Н)	1	679 044	565 870
92	Котел паровой для сжигания лузги подсолн. от 18.06.13	1	2 602 005	2 168 338
93	Котел паровой для сжигания лузги подсолн. от 27.05.13	1	2 612 993	2 177 494
94	Кран мостовой электрич.однобалочный опорный r/п 6,3 т. (6,3-А3-12,0-9,0-380-У-3 с э/т;2083/388)	1	414 705	345 587
95	Машина семеновеечная НВХ	8	4 158 924	3 465 770
96	Машина семеновеечная НРХ-4- 01	6	1 612 274	1 343 561
97	Накладка Р-43.б/у	0,64	1 535	1 279
98	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 175-13.64- У1- поз. 2,19; 2096/153)	1	421 544	351 287
99	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 175-17.21- У1- поз 2.6; 2096/153)	1	477 464	397 887
100	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 175-18.37- У1-Л03.4; 2096/7)	1	458 081	381 734
101	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 175-21.34- У1- поз. 2,9; 2096/153)	1	507 020	422 517
102	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175, 16.34, У1, поз. 5.2; 2096/398)	1	552 050	460 042
103	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175, 18.835, У1, поз. 15.1; 2096/398)	1	580 154	483 462
104	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-10 74-У1-поз 75; 2093/7)	1	246 731	205 609
105	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-16.22-У1-поз.37; 2093/7)	1	303 654	253 045
106	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-16.34- У1-П03.84; 2093Я)	1	304 758	253 965
107	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.34-У1-П03.81; 2093/7)	1	304 758	253 965
108	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-16.74- У1- поз.80; 2093/7)	1	308 494	257 078
109	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-16.89- У1- поз.41; 2093/7)	1	312 276	260 230
110	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-18.32- У1-Л03.74; 2093/7)	1	323 572	269 643
111	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-19.15- У1- поз.89; 2093/7)	1	327 863	273 219
112	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 50-19.15- У1-П03.91; 2093/7)	1	327 863	273 219
113	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50, 10.14, У1, поз 7.16; 2093/398)	1	250 753	208 961
114	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50,10.14, У1, поз 5.1; 2093/398)	1	287 509	239 590
115	Питатель топлива со шкафом преобразователя частоты	2	356 675	297 229
116	Планка прижимная П1 150x125x16/ 2 отв.х28	80	13 328	11 106
117	Планка упорная У1 170x85x8/2 паза R 15	80	6 664	5 553
118	Пневмоприемники У2-БПБ-01	1	10 811	9 010
119	Решето БСХ-300.02.980 (в.2,0мм)	12	50 105	41 754
120	Решето БСХ-300.02.980 (в.3,2мм)	12	50 105	41 754
121	Решето БСХ-300.02.980 (прод.0,5x8мм)	12	50 105	41 754
122	Решето БСХ-300.02.980 (прод.0,9x10мм)	12	50 105	41 754
123	Рукав БСХ-3.00.040-02	4	451	376
124	Рукав БСХ-3.00.090-01	2	226	188
125	Рукав СВХ-00.040	6	677	564
126	Рукав СВХ-00.050	1	585	487
127	Рукав СВХ-03.080	1	324	270
128	Сепаратор зерноочистительный БСХ-100 с пневмосепарирующего каналами и распр.продукта	1	255 659	213 049
129	Сепаратор зерноочистительный БСХ-300 с питанием	1	1 271 169	1 059 307
130	Сепаратор лузги	1	131 279	109 399
131	Сепаратор магнитный СМПН-175	1	49 540	41 283
132	Система контроля и управления котельной ячейкой с котлом Е-6,5-1.4 ГМ (ДКВр-6.5-13 ГМ) на базе	2	2 624 378	2 186 982
133	Таль электрическая (г/п 1 т-в/п 6 м НВАТ1511/388)	1	44 250	36 875
134	Топочное устройство в составе эжектор, возд.сопла, короб острого дутья, арматура	2	1 381 574	1 151 312
135	Установка 2х фазного прессования, 300т/сут	1	82 955 104	69 129 254

136	Установка очистки воздуха УОВ-1.00.000-01 с приводом ШХЗ-6	2	75 948	63 290
137	Циклон УЦ-750 Лев.	2	56 907	47 423
138	Шайба пружинная 24 DIN 127	0,005	383	319
139	Шкаф управления	1	73 994	61 662
140	Шлюзовой затвор ШХЗ-6 с приводом	1	23 831	19 859
141	Экономайзер стальной БВЭС-IV-I	2	1 000 797	833 997
		Итого:	297 275 000	253 307 098

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 20.03.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 16.10.2001 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 24.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 24.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 25.07.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 25.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, от 29.12.2015 N 391-ФЗ, от 26.04.2016 N 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 29.07.2017 N 274-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П), а также с изм., внесенными приказом Минэкономразвития Российской Федерации № 467 от 10.07.2015г), а также Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Федерального стандарта оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»; Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».

С уважением,

Подпись:

Директор

Шайдуллин Р.Ф.

Оценщик

Шайдуллин Р.Ф.

09.10.2019 г.

6.3. Использованные источники и литература

Нормативные документы

- Гражданский кодекс РФ от 21.10.94 г. №51-ФЗ Часть 1; от 22.12.95г. №14-ФЗ Часть 2.
- Федеральный закон от 29.07.98 г. №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 20.03.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 16.10.2001 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 24.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 24.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 25.07.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 25.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, от 29.12.2015 N 391-ФЗ, от 26.04.2016 N 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 29.07.2017 N 274-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П).
- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», с изм., внесенными приказом Минэкономразвития Российской Федерации №467 от 10.07.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» с изм., внесенными приказом Минэкономразвития Российской Федерации №467 от 10.07.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» с изм., внесенными приказом Минэкономразвития Российской Федерации №467 от 10.07.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»

Справочная и методическая литература

- Основы оценки недвижимости. Г.В. Попов, Москва, 1995 г
- Оценка недвижимости. Под ред. А.Г.Грязновой. М.А.Федотовой. М., «Финансы и статистика», 2002 г.

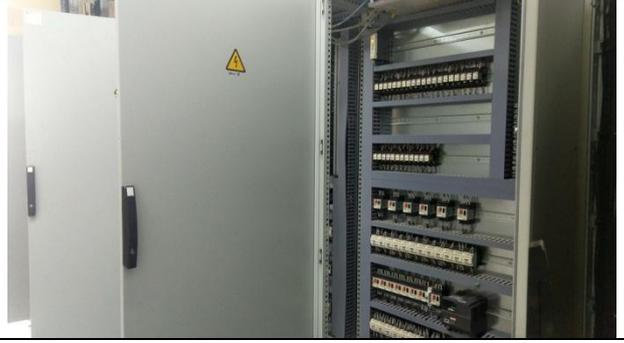
7. Список приложений

№	Наименование
1	Приложение «Фототаблица»
2	Приложение «Документы оценщика»

Фототаблица

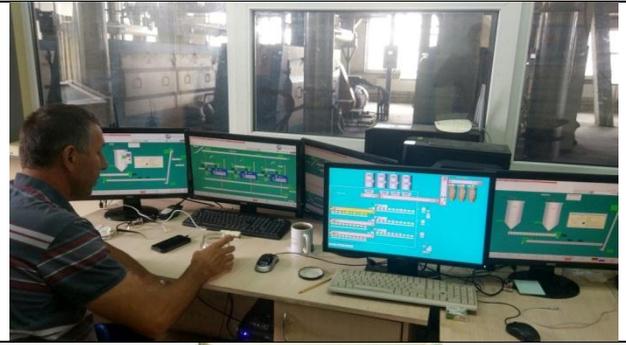


















А С С О Ц И А Ц И Я
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Выписка № 0372
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» выдана по заявлению

Шайдуллина Руслана Фаритовича

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

о том, что Шайдуллин Руслан Фаритович
(Ф.И.О. оценщика)
является членом Ассоциации саморегулируемой организации
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)
«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен
в реестр членов "4" марта 2008 года за регистрационным № 00732.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

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

Номер аттестата	Дата выдачи	Срок действия	Направление оценочной деятельности	Наименование выдавшей аттестат организации	Сведения об аннулировании
008795-1	04.04.2018	04.04.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	
012067-2	14.05.2018	14.05.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на "25" июня 2019 года.

Дата составления выписки "25" июня 2019 года.

Исполнительный директор



Т.В. Мазко

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4991R/776/00578/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4991R/776/00578/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- Страхователь:** Шайдуллин Руслан Фаритович
Адрес: РТ, г. Казань, ул. Ульянова-Ленина, д. 23, кв. 5
- Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
- Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба 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.
- Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
- Страховая сумма:** 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.
- Лимит ответственности на один страховой случай:** 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.
- Франшиза:** не предусмотрена.
- Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.
- Срок действия Договора страхования:**
Договор страхования вступает в силу с 18» марта 2019 г. и действует до «17» марта 2020 г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

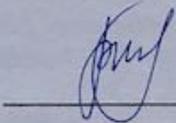
Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»


Брюханова Р.Ф./



115162 Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Страхователь:


/ Шайдуллин Р.Ф. /

Место и дата выдачи полиса:
г. Казань
«13» марта 2019 г.

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4991R/776/00050/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4991R/776/00050/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: ООО «Аудит Советник»
 Местонахождение: 420087, РТ, г. Казань, ул. Ульянова-Ленина, д. 23, кв.5
 ИНН 1651025007

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «23» января 2019 г. и действует до «22» января 2020 г. включительно.

Страхование по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Договора при условии, что претензия или исковое требование предъявлено Страхователю в течение срока действия настоящего Договора и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты его окончания, а так же если Страхователь в течение 3-х дней с даты предъявления ему претензии или искового требования уведомил об этом Страховщика в письменной форме.

По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователем третьими лицами в течение срока действия настоящего Договора и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Брохарова Р.Ф./



Страхователь:
ООО «Аудит Советник»

/Шайдуллин Р.Ф./

Место и дата выдачи полиса:
г. Казань, «16» января 2019 г.

Полис № 4991R/776/00050/9

Страховщик
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

Страхователь
8 800 333 0 999, www.alphastrah.ru