



ООО «Билге», ОГРН 1181690055535, ИНН 1658211130, КПП 165801001,
г. Казань, ул. Солдатская, д. 8, пом. 13,
р/с 40702810462000035526 в Отделении «Банк Татарстан» №8610 ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810600000000603
БИК 049205603

тел. 8-937-577-40-47, 8-987-290-11-52
e-mail: bilge-rt@mail.ru

ОТЧЕТ № 51/12/18

об определении рыночной стоимости залоговых прав на
имущественный комплекс предприятия, расположенный по адресу:
Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция
Якушка, ул. Элеваторная, д. 2А

Дата оценки: 14.12.2018г.

Дата составления отчета: 14.12.2018г.

Заказчик: Акционерный коммерческий банк «Энергобанк»
(публичное акционерное общество)

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Билге»

г. Казань, 2018 г.

© Все права на распространение и копирование данного документа принадлежат ООО «Билге»

Содержание

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ	16
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДАННОМ ОТЧЕТЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	19
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
8. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ, ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	40
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	50
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	53
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	96
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	102
14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	114
15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	120

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании договора №51/12/18 от 14.12.2018г. на проведение оценочных работ (услуг), оценщики ООО «Билге» произвели оценку рыночной стоимости залоговых прав на имущественный комплекс предприятия, расположенный по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная, д. 2А.

Ниже в таблицах приведены общая информация, идентифицирующая объекты оценки, результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговая величина стоимости объектов оценки по состоянию на дату оценки:

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Объект оценки	<u>Залоговые права на имущественный комплекс предприятия, в составе следующих объектов недвижимого имущества:</u>																																										
	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. 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,																																										
	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. 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,																																										
	5. 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,																																										
	6. Рушально-веечный 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,																																										
	7. 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,																																										
	<u>и движимого имущества:</u>																																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th><th>Наименование объекта</th><th>количество, шт., т.</th><th>Заводск й номер</th><th>Год выпуска</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>Автомобилеразгрузчик АНП-5</td><td>1,000</td><td>24</td><td>2013</td></tr> <tr> <td>2</td><td>Аэрозольгазовый затвор ЗАГхп-1,0</td><td>7,000</td><td></td><td>2013</td></tr> <tr> <td>3</td><td>Батарейная установка циклонов ББЦ п-350 с приводом ШЗХ-6</td><td>2,000</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>1,0 0</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>4,000</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>2,000</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>11,000</td><td>2092,2093,2094,2095, 2096,2098, 2099,210 ,2101,</td><td>2013</td></tr> </tbody> </table>				№	Наименование объекта	количество, шт., т.	Заводск й номер	Год выпуска	1	Автомобилеразгрузчик АНП-5	1,000	24	2013	2	Аэрозольгазовый затвор ЗАГхп-1,0	7,000		2013	3	Батарейная установка циклонов ББЦ п-350 с приводом ШЗХ-6	2,000	79,80	2013	4	Батарейная установка циклонов ББЦ п-400 с приводом ШЗХ-	1,0 0	97	2013	5	Батарейная установка циклонов ББЦ п-450 с приводом ШЗХ-6	4,000	89,90,91,95	2013	6	Батарейная установка циклонов ББЦ п-500 с приводом ШЗХ-6	2,000	47,48	2013	7	Батарейная установка циклонов ББЦ п-550 с приводом ШЗХ-6	11,000	2092,2093,2094,2095, 2096,2098, 2099,210 ,2101,
№	Наименование объекта	количество, шт., т.	Заводск й номер	Год выпуска																																							
1	Автомобилеразгрузчик АНП-5	1,000	24	2013																																							
2	Аэрозольгазовый затвор ЗАГхп-1,0	7,000		2013																																							
3	Батарейная установка циклонов ББЦ п-350 с приводом ШЗХ-6	2,000	79,80	2013																																							
4	Батарейная установка циклонов ББЦ п-400 с приводом ШЗХ-	1,0 0	97	2013																																							
5	Батарейная установка циклонов ББЦ п-450 с приводом ШЗХ-6	4,000	89,90,91,95	2013																																							
6	Батарейная установка циклонов ББЦ п-500 с приводом ШЗХ-6	2,000	47,48	2013																																							
7	Батарейная установка циклонов ББЦ п-550 с приводом ШЗХ-6	11,000	2092,2093,2094,2095, 2096,2098, 2099,210 ,2101,	2013																																							

			2105,2145	
8	Батарейная установка циклонов ББЦ-550 с шлюзовым затвором ШЗХ-15 с приводом	1,000	32.15	
9	Блок 2-х циклонов ЦН-15у-1000	2,000		2013
10	Блочная трансформаторная подстанция	1,000	5561	2014
11	Болт М 24 х 100 ГОСТ 7798-7	0,080	.4	
12	Вентилятор ВР 120-8	2,000		
13	Вентилятор В.Ц5-35-8,5В1.01 сх.1 (11.00х1500) (Лев 0 град.)	1,000		
14	Вентилятор В.Ц5-35-8В1.01 сх.1 (11.00х1500) (ПР 0 град.)	1,000	198	2013
15	Вентилятор В.Ц5-45-4,25В1.01 сх.1 (4 00х3000) (Лев 0 град.)	4,000		012
16	Вентилятор В.Ц5-45-4,25В1.01 сх.1 (4.00х3000) (ПР 0 град.)	2,000	809	2013
17	Вентилятор ВДН-9-1500	2,000		
18	Вентилятор ВР-86-77-4В сх.1 (5.50х3000) (Дн=1.00 Лев 0 град.)	2,000	856,857	2013
19	Вентилятор ВР-86-77-4В сх.1 (7.50х3000) (Дн=1.10 ПР 0 г ад.)	8,000		2013
20	Вентилятор ВР-86-77-4Всх,1 (7.50х3000) (Дн=1.10 Лев. 0 град.)	1,000	849	2013
21	Весы порционные ВП 200-600	1,000	18043	2013
22	Виброактиватор бункерный ВАБ 1250/320	2,000	17415,17416	2013
23	Виброизолятор ВР-202	80,000		2013
24	Виброизолятор ВР-203	12,000		2013
25	Воздухоподогреватель ВП-200	2,000	008	2013
26	Воздухосборник В10-1,0-09Г2С-УХЛ1 (t=40) с комплектующими изделиями	1,000	18	2013
27	Газовый блок в составе: - Блок фланцевых электромагнитных клапанов Ду80 СЗН-5-107; - Заслонка регули	2,000		
28	Гайка М 24 ГОСТ 5915-70	0,040	22.5	
29	Горелка ГМС-3,5	2,000	8733	2013
30	Дымосос ДН-10Х-1500	2,000	3302,3303	2013
31	Задвижка шиберная с ручным приводом 200х200 (поз. 133; 134; 2039/7)	2,000	13	201
32	Задвижка шиберная с ручным приводом 310х310 (поз. 128; 2039/7)	1,000	11	2013
33	Задвижка шиберная с ручным приводом 310х310 (поз.7.20; 7.21; 2039/398)	2,000	28,26	
34	Задвижка шиберная с электроприводом 200х200 (поз. 135; 136; 2039/7)	2,000	14	2013
35	Задвижка шиберная с электроприводом 310х310 (поз. 26.....35;40;129;130; 2039/7)	13,000		
36	Задвижка шиберная с электроприводом 310х310 ч.77-46-02 (поз.7.11; 7.12; 2039/398)	2,000	26	
37	Задвижка шиберная с электроприводом 450х450 (поз 94; 95; 2039/7)	2,000	12	2013
38	Задвижка шиберная с электроприводом 450х450 (поз.2.15,2.16,2.26,2039/153)	3,000	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,	7,000	28	
40	Запально-сигнализирующее устройство ЗСУ-ПИ-45- 0	2,000	22-1066,22-11063	2012
41	Заслонка БСХ-300.08.000	1,000	32.12	
42	Затвор секторный RVC802010000	2,000	26,27	2013
43	Затвор секторный RVS802010000	1,000		
44	Клапан перекидн. двухстор. с эл/привод (300х300) без перех. патр (оцинкован.) У12-КД-4	2,000	9,19	
45	Клапан перекидной односторонний с электроприводом У12-КО-6	1,000	011,1	
46	Клапан перекидной с электроприводом У12-КО-5	6,000		
47	Колонка магнитная КММ-50	7,000	30,31,32,33,34,35,36	
48	Коммерческий силос с конусным дном NCH36-1345	2, 0		
49	Компрессор GA18FF A 7.5	1,000	API466534	2013
50	Компрессор ZS30-K-800-50VSD	1,000	APF 185829	
51	Конвейер винтовой УКВ-320(УКВ-320-4,5-У1-поз.139)	1,000		2013
52	Конвейер винтовой Ш-300, L=2000мм	1,000	32.14	
53	Конвейер с погруженными скребкам (2КПС(3)-200- 19.3-1.5-0.63- П4- У1-поз 43; 2025/7)	1,000	1712	2013
54	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 28.5- 2.2-0.63- У1- поз.68; 2025/7)	1,000	1713	2013
55	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 29 9- 2.2-0.63- У1- поз 69 2025/7)	1,000	1714	2013
56	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 29.5- 2.2-0.63- У1- поз.72; 2025/7)	1,000	1717	2013
57	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 31.7- 3.0-0.63- У1- поз.70; 2025/7)	1,000	1715	20 3
58	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 32.7- 3.0-0.63- У1- поз.36; 2025/7)	1,000	1711	2013
59	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 33.1- 3.0-0.63- У1- поз.71; 2025/7)	1,000	1716	2013
60	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 5.9- 0.75-0.63- У1- поз.79; 20 5/7)	1,000	1720	2013
61	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 5.9- 0.75-0.63- У1- поз.88; 2025/7)	1,000	1722	2013
62	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 6.9- 0.75-0.63- П1- У1-поз.82; 2025/7)	1,000	1721	2013
63	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 6.9- 0.75-0.63- У1- поз.73; 2025/7)	1,000	1718	2013
64	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 8.9- 0.75-0.63- У1- поз.76; 2025/7)	1,000	1719	2013
65	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 8.9- 0.75-0.6 - У1- поз.90; 2025/7)	1,000	1723	2013

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
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
68	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 33.8, 4.0, 0.63, П1, Пр10, У1, поз.5.6;	3,000	1801,1802	2014
69	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 6.7, 1.1, 0.63, П1, У1, поз.7.5; 2025/398	1,000	1 7	2014
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
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
7	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 27.295- 7.5- 0.63- У1- поз. 2.3; 2027/153)	1,000	1732	2013
73	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 33.095- 7.5- 0.63- П9- У1-поз.6; 2027/7)	1,000	1710	2013
74	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 6.695- 3.0- 0.63- У1- поз. 2.4; 2027 153)	1,000	1733	2013
75	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 9.295- 3.0- 0.63- У1- поз. 2.7; 2027/153)	1,000	1734	2013
76	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 10.495, 5.5, 0.65, П4, У1, поз. 15.3; 2027/39)	1,000	1803	
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
78	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 15°, 15.33/11.235, 7.5, 0.63, У1, лоз.2.17; 2027/153	1,000	1736	2013
79	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 18.295, 4.0, 0.63, У1, поз. 2.20; 2027/153)	1,000	1737	2013
80	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 20.295, 9.2, 0.65, У1, поз.9.2; 2027/398)	1,000	1815	2014
81	Конвейер с погруженными скребками (2КП (3)-400, 21.095, 9.2, 0.65, У1, поз.9.1; 2027/398)	1,000	1811	2014
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
83	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400Н, 15°, 16.795/7.1, 9.2, 0.65, У1, поз.5.12; 027/398Н	1,000	1813	2014
84	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400Н, 15°, 29.795/7.1, 15, 0.65, У1, поз.5.13; 2027/398Н	1,000	1814	2014
85	Котел паровой для сжигания лузги подсолн. от 18.06.13	1, 00	21133	2012
86	Котел паровой для сжигания лузги подсолн. от 27.05.13	1,000	3100	2013

87	Кран мостовой электрич. однобалочный опорный г/п 6,3 т. (6,3-АЗ-12,0-9,0-380-У-3 с э/т; 2083/388	1,000	22	2013
88	Машина семеновесная НВХ	8,000	864,865,873,874,9 5,936, 937,938	
89	Машина семенообрушальная НРХ-4-01	6,000	842,843,846,847,889,890	2012,2013
90	Накладка Р-43.б/у	0,064	22.3	
91	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175-13.64- У1- поз, 2,19; 2096/153)	1,000	17	2013
92	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175-17.21- У1- поз 2.6; 2096/153)	1,000	15	2013
93	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175-18.37- У1-Л03.4; 2096/7)	1,000	5	2013
94	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175-21.34- У1- поз, 2,9; 2096/153)	1,000	16	2013
95	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175, 16.34, У1, поз. 5.2; 2096/398)	1,000	27	2014
96	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175, 18.835, У1, поз. 15.1; 2096/398)	1,000	28	2014
97	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-10 74-У1-поз 75; 2093/7)	1,000	9	2013
98	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.22-У1-поз.37; 2093/7)	1,000		2013
99	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.34- У1-П03.84; 2093Я)	1,000	12	2013
100	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.34-У1-П03.81; 2093/7)	1,000	11	2013
101	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.74- У1- поз.80; 2093/7)	,000	10	2013
102	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.89- У1- поз.41; 2093/7)	1,000	7	2013
103	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-18.32- У1-Л03.74; 2093/7)	1,000	8	2013
104	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-19.15- У1- поз.89; 2093/7)	1,000	13	2013
105	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-19.15- У1-П03.91; 2093/7)	1,000	14	2013
106	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50, 10.14, У1, поз 7.16; 2093/398)	1,000	26	2014
107	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50,10.14, У1, поз 5.1; 2093/398)	1,000	25	2014
1 8	Питатель топлива со шкафом преобразователя частоты	2,000		2013
109	Планка прижимная П1 150x125x16/ 2 отв.х28	80,000		
110	Планка упорная У1 170x85x8/2 паза R 15	80,000		
111	Пневмоприемники У2-БПБ-01	1,000	011	2013
112	Решето БСХ-300.02.980 (в.2,0мм)	12,000		
113	Решето БСХ-30 .02.980 (в.3,2мм)	12,000		
114	Решето БСХ-300.02.980 (прод.0,5х8мм)	12,000		
115	Решето БСХ-300.02.980 (прод.0,9х10мм)	12,000		
116	Рукав БСХ-3.00.040-02	4,000		

117	Рукав БСХ-3.00.090-01	2,000		
118	Рукав СВХ-00.040	6,00		
119	Рукав СВХ-00.050	1,000	32.4	
120	Рукав СВХ-03.080	1,000	32.5	
121	Сепаратор зерноочистительный БСХ-100 с пневмосепарирующего каналами и распр. продукта	1,000	2027	2012
122	Сепаратор зерноочистительный БСХ-300 с питанием	1,000	32	2014
123	Сепаратор л зги	1,000	85	
124	Сепаратор магнитный СМПН-175	1,000	30	2013
125	Система контроля и управления котельной ячейкой с котлом Е-6,5-1.4 ГМ (ДКВр-6.5-13 ГМ) на базе	2,000	21133,3100	
126	Таль электрическая (г/п 1 т-в/п 6 м HVAT1511;388	1,000	130892	2 13
127	Топочное устройство в составе эжектор, возд.сопла, короб острого дутья, арматура	2,000	8732,8733	
128	Установка 2х фазного прессования, 300т/сут	1,000	2212	2013
129	Установка очистки воздуха УОВ-1.00.000-01 с приводом ШХЗ-6	2,000		
130	Циклон УЦ-750 Лев	2,000	431,43	2014
131	Шайба пружинная 24 DIN 127	0,005	22.6	
132	Шкаф управления	1,000	18043.1	
133	Шлюзовой затвор ШЗХ-6 с приводом	1,000	32.13	
134	Экономайзер стальной БВЭС-IV-I	2,000	015,016	

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговая величина стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки

Наименование объекта/Подход	Сравнительный подход	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)
Залоговые права на имущественный комплекс предприятия, расположенный по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная, д. 2А	Не применялся	228 198 715	427 957 225	306 105 000	264 883 447

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3

Объект оценки	Залоговые 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: 73:10:031802:74, расположенный по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная, д.2А,
----------------------	--

2. 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,
 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. 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,
 5. 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,
 6. Рушально-весечный 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,
 7. 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,
- и движимого имущества:

№	Наименование объекта	количество, шт., т.	Заводской номер	Год выпуска
1	Автомобилеразгрузчик АНП-5	1,000	24	2013
2	Аэрозольгазовый затвор ЗАГхп-1,0	7,000		2013
3	Батарейная установка циклонов ББЦ п-350 с приводом ШЗХ-6	2,000	79,80	2013
4	Батарейная установка цикл нов ББЦ п-400 с приводом ШЗХ-	1,000	97	2013
5	Батарейная установка циклонов ББЦ п-4 0 с приводом ШЗХ-6	4,000	89,90,91,95	2013
6	Батарейная установка циклонов ББЦ п-500 с приводом ШЗХ-6	2,000	47,48	2013
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
8	Батарейная установка циклонов ББЦ-550 с шлюзовым затвором ШЗХ-15 с приводом	1,000	32.15	
9	Блок 2-х циклонов ЦН-15у-1000	2,000		2013
10	Блочная трансформаторная подстанция	1,000	5561	2014
11	Болт М 24 х 100 ГОСТ 7798-70	0,080	2.4	
12	Вентилятор ВР 120-8	2,000		
13	Вентилятор В.Ц5-35-8,5В1.01 сх.1 (11.00х1500) (Лев 0 град.)	1,000		
14	Вентилятор В.Ц5-35-8В1.01 сх.1 (11.00х1500) (ПР 0 град.)	1,000	198	2013
5	Вентилятор В.Ц5-45-4,25В1.01 сх.1 (4 00х3000) (Лев 0 град)	4,000		2012
16	Вентилятор В.Ц5-45-4,25В1.0 сх.1 (4.00х3000) (ПР 0 град.)	2,000	809	2013
17	Вентилятор ВДН-9-1500	2,000		
18	Вентилятор ВР-86-77-4В сх.1	2,0 0	856,857	2013

	(5.50x3000) (Дн=1.00 Лев 0 град.)			
19	Вентилятор ВР-86-77-4В сх.1 (7.50x3000) (Дн=1.10 ПР 0 град.)	8,000		2013
20	Вентилятор ВР-86-77-4Всх,1 (7.50x3000) (Дн=1.10 Лев. 0 град.)	1,000	849	2013
21	Весы порционные ВП 200-600	1,000	18043	2013
22	Виброактиватор бункерный ВАБ 1250/320	2,000	17415,17416	2013
23	Виброизолятор ВР-202	80,000		2013
24	Виброизолятор ВР-203	12,000		2013
25	Воздухоподогреватель ВП-200	2,000	008	2013
26	Воздухосборник В10-1,0-09Г2С- УХЛ1 (t=40) с комплектующими изделиями	1,000	18	2013
27	Газовый блок в составе: - Блок фланцевых электромагнитных клапанов Ду80 СЗН-5-107; - Заслонка регули	2, 00		
28	ГайкаМ 24 ГОСТ 5915-70	0,040	22.5	
29	Горелка ГМС-3,5	2,000	8733	2013
30	Дымосос ДН-10Х-1500	2,000	3302,3303	2013
31	Задвижка шиберная с ручным приводом 200x200 (поз. 133; 134; 2039/7)	2,000	13	2013
32	Задвижка шиберная с ручным приводом 310x310 (поз. 128; 2039/7)	1,000	11	2013
33	Задвижка шиберная с ручным приводом 310x310 (поз.7.20; 7.21; 2039/398)	2,000	28,26	
34	Задвижка шиберная с электроприводом 200x200 (поз. 135; 136; 2039/7)	2,000	14	2013
35	Задвижка шиберная с электроприводом 310x310 (поз. 235;40;129;130; 2039/7)	13,000		
36	Задвижка шиберная с электроприводом 310x310 ч.77-46-02 (поз.7.11; 7.12; 2039/398)	2,000	26	
37	Задвижка шиберная с электроприводом 450x450 (поз 94; 95; 2039/7)	2,000	12	2013
38	Задвижка шиберная с электроприводом 450x450 (поз.2.15,2.16,2.26,2039/153)	3,000	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,	7,000	28	
40	Запально-сигнализирующее устройство ЗСУ-ПИ-45-250	2,000	22-1066,22-1 063	2012
41	Заслонка БСХ-300.08.000	1,000	32.12	
42	Затвор секторный RVC802010000	2,000	26,27	2013
43	Затвор секторный RVS802010000	1,000		
44	Клапан перекидн. двухстор. с эл/п ивод (300x300) без перех. патр (оцинкован.) У12-КД-4	2,000	9,19	
45	Клапан перекидной односторонний с электроприводом У12-КО-6	1,000	011,1	
46	Клапан перекидной с электроприводом У12-КО-5	6,000		
47	Колонка магнитная КММ-50	7,000	30,31 32,33,34,35,36	
48	Коммерческий силос с конусным	2, 00		

	дном NCH36-1345			
49	Компрессор GA18FF A 7.5	1,000	API466534	2013
50	Компрессор ZS30-K-800-50VSD	1,000	APF 185829	
51	Конвейер винтовой УКВ-320(УКВ-320-4,5-У1-поз.139)	1,000		2013
52	Конвейер винтовой Ш-300, =2000мм	1,000	32.14	
53	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 19.3-1.5-0.63- П4- У1-поз 4 ; 2025/7)	1,000	1712	2013
54	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 28.5- 2.2-0.63- У1- поз.68; 2025/7)	1,000	1713	2013
55	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 29 9- 2.2-0.63- У1- поз 69; 2025/7)	1,000	1714	2 13
56	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 29.5- 2.2-0.63- У1- поз.72; 2025/7)	1,000	1717	2013
57	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 31.7- 3.0-0.63- У1- поз.70; 2025/7)	1,000	1715	2013
58	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 2.7- 3.0-0.63- У1- поз.36; 2025/7)	1,000	1711	2013
59	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 33.1- 3.0-0.63- У1- поз.71; 2025/7)	1,000	1716	2 13
60	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 5.9- 0.75-0.63- У1- поз.79; 2025/7)	1,000	1720	2013
61	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 5.9- 0.75-0.63- У1- поз.88; 2025/7)	1,000	1722	2013
62	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 6.9- 0.75-0.63- П1- У1-поз.8 ; 2025/7)	1,000	1721	2013
63	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 6.9- 0.75-0.63- У1- поз.73; 2025/7)	1,000	1718	2013
64	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 8.9- 0.75-0.63- У1- поз.76; 2025/7)	1,000	1719	2013
65	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 8.9- 0.75-0.6 - У1- поз.90; 2025/7)	1,000	1723	2013
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
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	1 04,1805,1806	2014
68	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 33.8, 4.0, 0.63, П1, ПР10, У1, поз.5.6;	3,000	1801,1802	2014
69	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 6.7, 1.1, 0.63, П1, У1, поз.7.5; 2025/398)	1,000	1 07	2014
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
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

72	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 27.295-7. - 0.63- У1- поз. 2.3; 2027/153)	1,000	1732	2013
73	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 33.095-7.5- 0.63- П9- У1-поз.6; 2027/7)	1,000	1 10	2013
74	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 6.695- 3.0- 0.63- У1- поз. 2.4; 2027 153)	1,000	1733	2013
75	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 9.295- 3.0- 0.63- У1- поз. 2.7; 2027/153)	1,000	1734	2013
76	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 10.495, 5.5, 0.65, П4, У1, поз. 15.3; 2027/398)	1,000	1803	
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
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
79	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 18.295, 4.0, 0.63, У1, поз. 2.20; 2027/153)	1,000	1737	2013
80	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 20.295, 9.2, 0.65, У1, поз.9.2; 2027/398)	1,000	1815	2014
81	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 21.095, 9.2, 0.65, У1, поз.9.1; 2027/398)	1,000	1811	2014
82	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 25.295, 5.5, 0.63, П1, У1, поз. 2.11; 2027/153)	1,000	1735	201
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
84	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400Н, 15°, 29.795/7.1, 15, 0.65, У1, поз.5.13; 2027/398Н)	1,000	1814	2014
85	Котел паровой для сжигания лузги подсолн. от 18.06.13	1,000	21133	2012
86	Котел паровой для сжигания лузги подсолн. от 27.05.13	1,000	3100	2013
87	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)	1,000	22	2013
88	Машина семеновсечная НВХ	8,000	864,865,873,874,935,936, 937,938	
89	Машина семенобрушальная НРХ 4-01	6,000	842,843,846,847,889,890	2012,2013
90	Накладка Р-43.б/у	0,064	22.3	
91	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175-13.64- У1- поз. 2,19; 2096/153)	1,000	1	2013
92	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175-17.21- У1- поз 2.6; 2096/153)	1,000	15	2013
93	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175-18.37- У1-Л03.4; 2096/7)	1,000	5	2013
94	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175-21.34- У1- поз. 2,9;	1,000	16	2013

	2096/153)			
95	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175, 16.34, У1, поз. 5.2; 2096/398)	1,000	27	2014
96	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175, 18.835, У1, поз. 15.1; 2096/398)	1,000	28	2014
97	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-10 74-У1-поз 75; 2093/7)	1,000	9	2013
8	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.22-У1-поз.37; 2093/7)	1,000		2013
99	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.34- У1-П03.84; 2093Я)	1,000	12	2013
100	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.34-У1-П03.81; 2093/7)	1,000	11	2013
101	Нория ленточная самонесущая (НЛС- 0-16.74- У1- поз.80; 2093/7)	1,000	10	2013
102	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.89- У1- поз.41; 2093/7)	1,000	7	2013
103	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-18.32- У1-Л03.74; 2093/7)	1,000	8	2013
104	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-19.15- У1- поз.89; 2093 7)	1,000	13	2013
105	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-19.15- У1-П03.91; 2 93/7)	1,000	14	2013
106	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50, 10.14, У1, поз 7.16; 2093/398)	1,000	26	2014
107	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50,10.14, У1, поз 5.1; 2093/398)	1,000	25	2014
108	Питатель топлива со шкафом преобразователя частоты	2,000		2013
109	Планка прижимная П1 150x125x16/ 2 отв.х28	80,000		
110	Планка упорная У1 170x85x8/2 паза R 15	80,000		
111	Пневмоприемники У2-БПБ-01	1,0 0	011	2013
112	Решето БСХ-300.02.980 (в.2,0мм)	12,000		
113	Решето БСХ-30 02.980 (в.3,2мм)	12,000		
114	Решето БСХ-300.02.980 (прод.0,5x8мм)	12,000		
115	Решето БСХ-300.02.980 (прод.0,9x10мм)	12,000		
116	Рукав БСХ-3.00.040-02	4,000		
117	Рукав БСХ-3.00.090- 1	2,000		
118	Рукав СВХ-00.040	6,000		
119	Рукав СВХ-00.050	1,000	32.4	
120	Рук в СВХ-03.080	1,000	32.5	
121	Сепаратор зерноочистительный БСХ-100 с пневмосепарирующего каналами и распр. продукта	1,000	2027	2012
122	Сепаратор зерноочистительный БСХ-300 с питанием	1,000	32	2014
123	Сепаратор лузги	1,000	85	
124	Сепаратор магнитный СМПН-175	1,000	30	2013
125	Система контроля и управления котельной ячейкой с котлом Е-6,5- 1.4 ГМ (ДКВр-6.5-13 ГМ) на базе	2,000	21133,3100	
126	Таль электрическая (г/п 1 т-в/п 6 м НВАТ1511;388	1,000	130892	2013
127	Топочное устройство в составе эжектор, возд.сопла, короб острого дутья, арматура	2,000	8732,8733	

	128	Установка 2х фазного прессования, 300т/сут	1,000	2212	2013
	129	Установка очистки воздуха УОВ-1.00.000-01 с приводом ШХЗ-6	2,000		
	130	Циклон УЦ-750 Лев.	2,000	431,43	2014
	131	Шайба пружинная 24 IN 127	0,005	22.6	
	132	Шкаф управления	1,000	18043.1	
	133	Шлюзовой затвор ШЗХ-6 с приводом	1,000	32.13	
	134	Экономайзер стальной БВЭС-IV-I	2,000	015,01	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объектом оценки являются заложенные права на имущественный комплекс предприятия, расположенный по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная, д. 2А.				
Имущественные права на объект оценки	Субъект права – Общество с ограниченной ответственностью «Якушинское масло» Вид права – собственность Правоподтверждающий документ: 1. Свидетельство о государственной регистрации права 73АА 920623 от 13.02.2015г. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.08.2015г. №90-9337413; 2. Свидетельство о государственной регистрации права 73АА 921120 от 17.02.2015г. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.08.2015г. №90-9337880; 3. Свидетельство о государственной регистрации права 73АА 921121 от 17.02.2015г. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.08.2018г. № 90-9337891; 4. Свидетельство о государственной регистрации права 73АА 921119 от 17.02.2015г. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.08.2018г. № 90-9337904; 5. Свидетельство о государственной регистрации права 73АА 921117 от 17.02.2015г. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.08.2018г. № 90-9337924; 6. Свидетельство о государственной регистрации права 73АА 921118 от 17.02.2015г. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.08.2018г. № 90-9337807; 7. Свидетельство о государственной регистрации права от 11.03.2015г. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.08.2018г. № 90-9337792; 8. Товарные накладные, счет-фактуры, транспортные накладные.				
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей представлены в следующих документах: 1. Кадастровый паспорт земельного участка от 30 марта 2015г. №73-02/2015-82663; 2. Кадастровый паспорт объекта незавершенного строительства Приемное устройство на один проезд с бункерами оперативного хранения, площадью застройки 529,3 кв.м., 3. Технический паспорт объекта с описанием на здание Приемное устройство на один проезд с бункерами оперативного хранения по состоянию на 17 сентября 2014г.; 3. Кадастровый паспорт объекта незавершенного строительства Котельная, площадью застройки 525,1 кв.м.; 4. Технический паспорт объекта с описанием на здание Котельная по состоянию на 17 сентября 2014г.; 5. Кадастровый паспорт объекта незавершенного строительства Административно-бытовой корпус, площадью застройки 236 кв.м. 6. Технический паспорт объекта с описанием на здание Административно-бытовой корпус по состоянию на 12 сентября 2014 г.; 7. Кадастровый паспорт объекта незавершенного строительства Рушально-вещный цех, площадью застройки 1519 кв.м.; 8. Технический паспорт объекта с описанием на здание Рушально-вещный цех, Пресс цех				

	по состоянию на 12 сентября 2014г.; 9. Кадастровый паспорт объекта незавершенного строительства Резервуарный парк, площадью застройки 2324 кв.м.; 10. Технический паспорт объекта с описанием на сооружение Резервуарный парк по состоянию на 17 сентября 2014г.; 11. Товарные накладные, счет-фактуры, транспортные накладные.
Цель оценки	Консультирование Заказчика относительно рыночной стоимости объекта оценки для целей купли-продажи
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	При оценке учитывалось право собственности на объект оценки. Обременения выявлены - ипотека.
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Результат оценки будет использоваться для предоставления заказчику. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Использование результатов оценки возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Возможные границы интервала	Без указания интервала
Дата оценки	14 декабря 2018г.
Дата осмотра	14 декабря 2018г.
Дата составления отчета	14 января 2018г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка и проведение спецэкспертиз.	Отсутствуют

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

3.1 Сведения о заказчике

Таблица 4

Полное наименование юридического лица	Акционерный коммерческий банк «Энергобанк» (публичное акционерное общество)
ОГРН	1021600000289 от 13.08.2002г.
Юридический адрес	420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пушкина д. 13/52
Почтовый адрес	420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пушкина д. 13/52

3.2 Сведения оценщиках и об оценочной компании, с которой оценщики заключили трудовой договор

Таблица 4

Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора	
Ф.И.О.	Игнашина Ирина Геннадьевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая организация «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ», г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, регистрационный номер 561, дата включения в реестр членов 07.06.2018г.
Информация об образовании в области оценочной деятельности	Диплом Казанского Государственного архитектурно-строительного университета о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серии ПП № 771581 от 30.07.2008г. Свидетельство о повышении квалификации Института экономики, управления и права (г. Казань), по программе «Оценочная деятельность» от 06.04.2012 г. Регистрационный номер 347/2012. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимого имущества» от 01 декабря 2017 года, № 001089-1 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка движимого имущества» №005347-2 от 16 марта 2018г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «ВСК» на сумму 3 000 000 руб., страховой полис №17490B4000113 от 21.12.2017 г., выданный САО «ВСК», период страхования с 01.01.2018г. по 31.12.2018г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2008 года
Почтовый адрес	г. Казань, ул. Солдатская, д. 8, пом. 13
Контактный номер телефона	8-987-290-11-52
Адрес электронной почты	bilge-rt@mail.ru
Ф.И.О.	Щипотина Светлана Владимировна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая организация Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», г. Москва, Трехсвятительский Большой пер., д. 2/1, стр. 2, регистрационный номер 1026, дата включения в реестр членов 19.06.2013г.
Информация об образовании в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №783017 от 30 марта 2013 года, выданный Институтом экономики, управления и права (г. Казань) по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимого имущества» от 01 декабря 2017 года, № 001087-1 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» от 28 апреля 2018 года, № 011518-3
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «ВСК» на сумму 3 000 000 руб., страховой полис № 17490B4000118-0002 от 16.02.2018г. (период страхования с 01.01.2018г. по 31.12.2018г.)
Стаж работы в оценочной	с 2010 г.

деятельности	
Почтовый адрес	г. Казань, ул. Солдатская, д. 8, пом. 13
Контактный номер телефона	8-937-619-35-91
Адрес электронной почты	bilge-rt@mail.ru
Данные об оценочной компании, с которой Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма организации, с которой у оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Билге»
ОГРН	1181690055535
Дата регистрации	05.07.2018г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис №18490B4000059 от 18.07.2018г., выданный САО "ВСК", период страхования с 18.07.2018г. по 17.07.2019г.
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	г. Казань, ул. Солдатская, д. 8, пом. 13
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Все сведения об объекте оценки, содержащиеся в настоящем отчете, находятся в сфере профессиональной компетенции Оценщика, основанной на специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. При проведении оценки оценщиком не выявлено необходимости привлечения специалистов (экспертов).

3.3 Сведения о независимости оценщика и юридического лица

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

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

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

Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Оценщики, использовали при проведении оценки Объекта документы, полученные от Заказчика, и допускали, что с даты, указанной в документах, до даты оценки каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло.
- Исходные данные, которые использованы Оценщиками при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Оценщики не несут ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- Оценщики провели осмотр объекта оценки **14 декабря 2018г.**, в процессе которого определили физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта

документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, идентифицируемые визуально, провели фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.

- Оценщики не проводили технических экспертиз и исходили из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

- Оценщики не обладают специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных выше документах, является достоверной.

- Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщикам документах. На Оценщиков не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на них не лежит ответственность за их необнаружение.

- Оценщики оставляют за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены оценщиками как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщиков будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

- Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.

- Отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки.

- Итоговая величина стоимости носит рекомендательный характер, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным.

- Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться; оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта.

- В соответствии со ст. 12 ФЗ №135 от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

- Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.

- Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.

- В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДАННОМ ОТЧЕТЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

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

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, № 298, № 299; ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г.; ФСО №10, утвержденного приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015г., ФСО №8, утвержденного приказом Минэкономразвития России № 326 от 01.06.2015г., стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утверждены решением совета союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол №2 от 03 октября 2016г.), стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (протокол заседания Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» № 36/2017 от 24.05.2017 г.). Применение указанных стандартов обусловлено тем, что Объект оценки находится на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщики осуществляют свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ при составлении Отчета об оценке.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 Перечень документов, подтверждающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (доступные для оценщика)

1. Свидетельство о государственной регистрации права 73АА 920623 от 13.02.2015г. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.08.2015г. №90-9337413;
2. Свидетельство о государственной регистрации права 73АА 921120 от 17.02.2015г. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.08.2015г. №90-9337880;
3. Свидетельство о государственной регистрации права 73АА 921121 от 17.02.2015г. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.08.2018г. № 90-9337891;
4. Свидетельство о государственной регистрации права 73АА 921119 от 17.02.2015г. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.08.2018г. № 90-9337904;
5. Свидетельство о государственной регистрации права 73АА 921117 от 17.02.2015г. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.08.2018г. № 90-9337924;
6. Свидетельство о государственной регистрации права 73АА 921118 от 17.02.2015г. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.08.2018г. № 90-9337807;
7. Свидетельство о государственной регистрации права от 11.03.2015г. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.08.2018г. № 90-9337792;
8. Товарные накладные, счет-фактуры, транспортные накладные, договора купли-продажи;
9. Бизнес-план инвестиционного проекта «Строительство маслоэкстракционного завода (МЭЗ) по переработке рапса и подсолнечника на территории Ульяновской области» (г. Ульяновск, 2015г.);
10. Приложение №1 к договору залога №15225/1 от 07.09.2015г.

7.2 Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики 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 5 – 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 семечки подсолнечника без технических изменений оборудования.

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

Расположение внутри области:

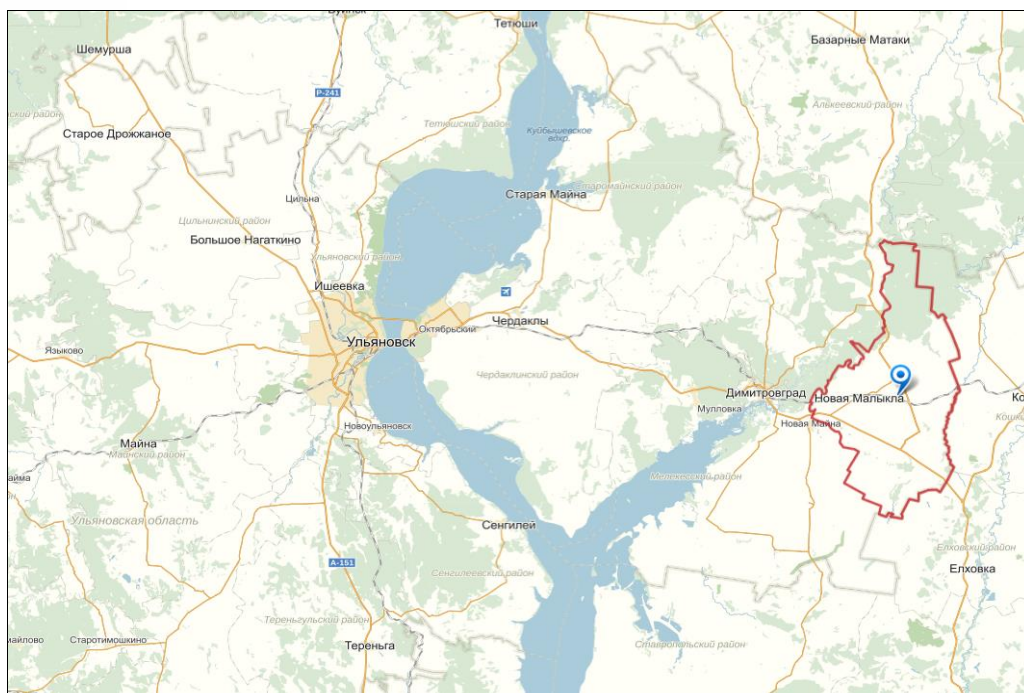


рис. 1

Расположение внутри района:

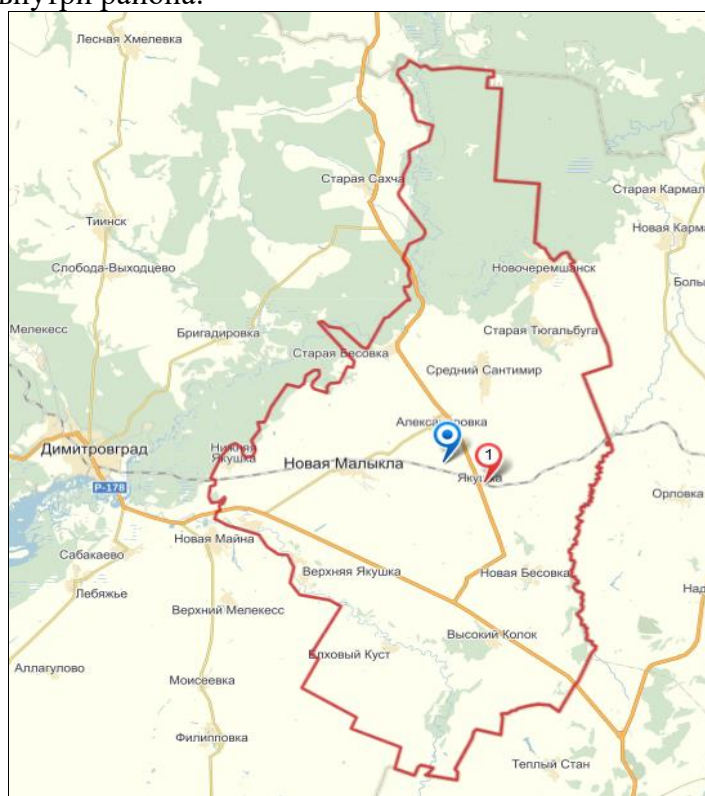


рис. 2

Расположение внутри населенного пункта:

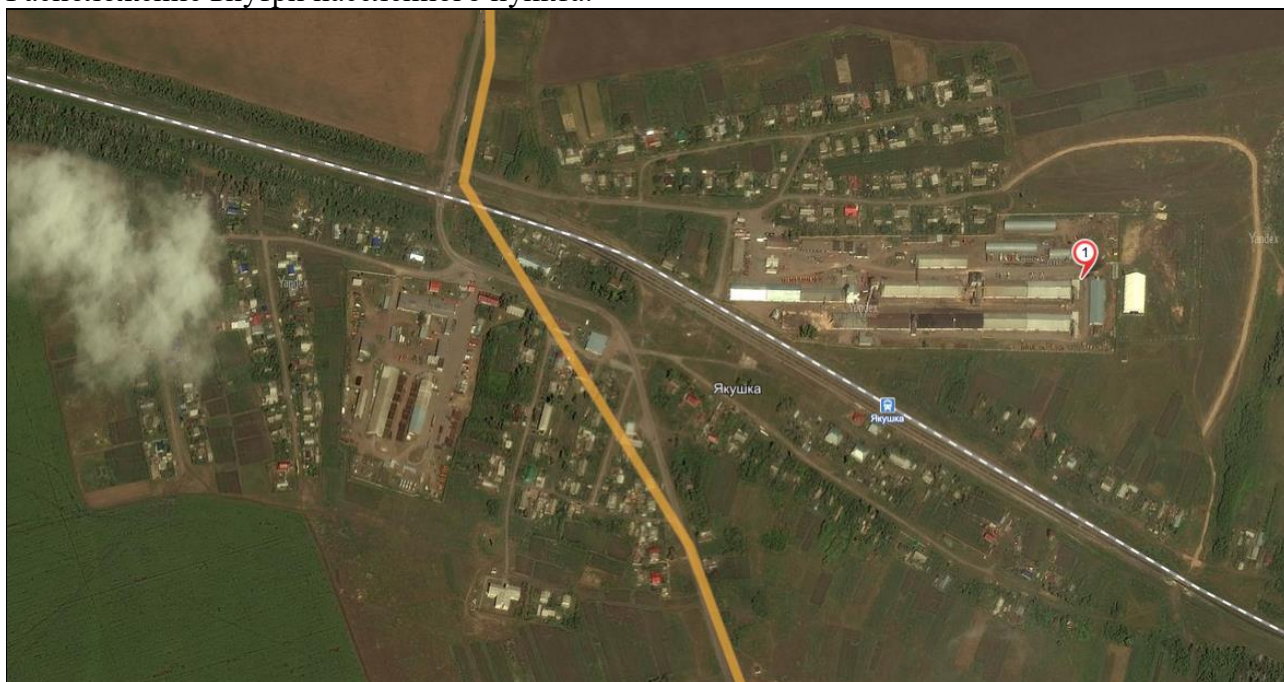


рис. 3

Производственная площадка расположена на земельном участке общей площадью 73 124 кв.м., кадастровый номер 73:10:031802:74, в поселке станция Якушка Новомалыклинского района Ульяновской области. До участка имеется асфальтированная дорога, обеспечивающая круглогодичные 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 имеется 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 6 – Описание земельного участка

Общая характеристика	Земельный участок кад. № 73:10:031802:74
Местоположение	Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная
Субъект права	Субъект права - ООО "Якушкинское масло"
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 73 АА 920623 от 13.02.2015г.
Вид права	Собственность
Обременения, связанные с объектом оценки	Ипотека
Документ, устанавливающий количественные характеристики объекта	Кадастровый паспорт земельного участка №73-02/2015-82663 от 30 марта 2015г.
Кадастровый номер	73:10:031802:74
Площадь, кв.м	83124
Кадастровая стоимость, руб.	32 524 758,72

Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под строительство элеватора; производственная деятельность
Краткая характеристика объекта оценки	Застроенный земельный участок
Наличие улучшений	Нежилые строения и сооружения
Рельеф	Рельеф местности ровный, спокойный
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Описание производственной площадки:

К производственным площадям относятся площади, занятые основным и вспомогательным производственным оборудованием, проходами между оборудованием и проезды. К складским площадям относятся площади, предназначенные для хранения сырья и готовой продукции.

Таблица 7 – Описание 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 объём, 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 объём, 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-вещный 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-вещный 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 объём, 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 объём, 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 объём, 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

Таблица 8 – Описание оборудования

№	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 ЗАГхп-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. 26.....35;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;	2,000	12	2013	18.07.2013	27 419,49	Товарная накладная №568 от 18.07.2013г., счет-фактура №1316 от 18 июля 2013г.

	95; 2039/7)						
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	Колонка 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-K-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-	1,000	1712	2013	15.07.2013	572 007,20	Товарная накладная №569 от 15.07.2013г., счет-фактура №1297 от 15 июля 2013г.

	0.63- П4- У1-поз 43; 2025/7)						
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 (2КПС(3)-200- 31.7- 3.0- 0.63- У1- поз.70; 2025/7)	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	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, Пр10, 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	1,000	1736	2013	09.09.2013	699 210,47	Приложение №1 к договору залога №15225/1 от

	скребками (2КПС(3)-400, 15°, 15.33/11.235, 7.5, 0.63, У1, лоз.2.17; 2027/153)						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; 2027/398Н)	1,000	1814	2014	01.04.2014	940 600,85	Товарная накладная №201 от 01.04.2014г., счет-фактура №453 от 01 апреля 2014г.
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 №000000047 от 18.06.2013г., товарная накладная №47 от 18.06.2013г., счет-фактура №000000095 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 №000000086 от 27 мая 2013г., товарно-транспортная накладная №12, товарно-транспортная накладная №000000047 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 э/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	2013	06.03.2013	673 550,00	счет-фактура №111 от 06 марта 2013г., товарная

			,937,938				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.б/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-	1,000	11	2013	03.09.2013	405 857,29	Товарная накладная №638 от 03.09.2013г., счет-

	50-16.34-У1-П03.81; 2093/7)						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-П03.74; 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 №0000059 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/п 1 т-в/п 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	2,000	8732,8733	2013	03.03.2013	895 000,00	Товарная накладная №62 от 03.09.2013г., счет-

	эжектор, возд.сопла, короб острого дутья, арматура						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 ШХЗ-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 №000000125 от 06 августа 2013г., товарная накладная №53 от 06.08.2013г.

8. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ, ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденции, наметившиеся на рынке в период, предшествующий дате оценки

Картина экономики в Российской Федерации. Ноябрь 2018 года¹

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г. Ускорение роста ВВП в октябре было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца.

Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства и объема строительных работ. Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются. В сентябре реальные заработные платы выросли на 4,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г месяцем ранее. В октябре, по предварительной оценке Росстата, наблюдалось дальнейшее замедление их роста. Вклад в снижение темпов роста заработных плат вносит нормализация динамики оплаты труда в социальном секторе, а также ускорение потребительской инфляции.

При этом безработица остается на рекордно низких уровнях. Данные Росстата указывают на дальнейшее охлаждение потребительской активности в октябре. Темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г в октябре по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился. Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса демонстрируют более позитивную динамику. В октябре и ноябре наблюдалось улучшение динамики продаж новых легковых автомобилей, а также индекса потребительских настроений, рассчитываемого инФОМ по заказу Банка России (при этом оба показателя остаются существенно ниже уровней начала года).

Ускоряется рост пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях. Рост инвестиций в основной капитал в 3 кв. 2018г. ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г во 2 кв. 2018г. Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за июль–сентябрь существенно превзошли как оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных (1,8–2,3 % г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3 кв. 2018г. (2,9 % г/г по состоянию на начало ноября).

В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. По оценке Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0,5–0,6 % м/м. Годовые темпы инфляции по итогам 2018 года ожидаются на уровне 3,9–4,0 %. Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне 0,5–0,6 п.п. В октябре ускорился рост депозитной базы банков. Рублевые вклады населения в октябре показали уверенный рост (в помесечном выражении с устранением сезонности) после слабой динамики в предыдущие два месяца. Отток розничных валютных вкладов (с устранением сезонности и валютной переоценки) в октябре сократился. Корпоративные депозиты в октябре по-прежнему демонстрировали позитивную динамику. Ускорение роста кредитования

¹<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fe62464d-3ce6-4a54-aa8b->

продолжается как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Темп роста кредитов компаниям, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в октябре достиг 6,8 % г/г (по сравнению с 6,5 % г/г в сентябре).

При этом задолженность по розничным кредитам по-прежнему растет опережающими темпами. Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.

Производственная активность. По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г. Увеличение темпов роста ВВП в октябре по сравнению с предыдущим месяцем было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства, объема строительных работ и оборота оптовой торговли. Вместе с тем продолжилось замедление роста розничного товарооборота. Грузооборот транспорта в октябре показал слабо отрицательную годовую динамику (-0,1 % г/г) впервые с ноября 2017 г. на фоне ухудшения показателей трубопроводного транспорта, которое было связано с замедлением роста производства естественного природного газа из-за более теплой, чем в прошлом октябре, погоды на большей части территории России.

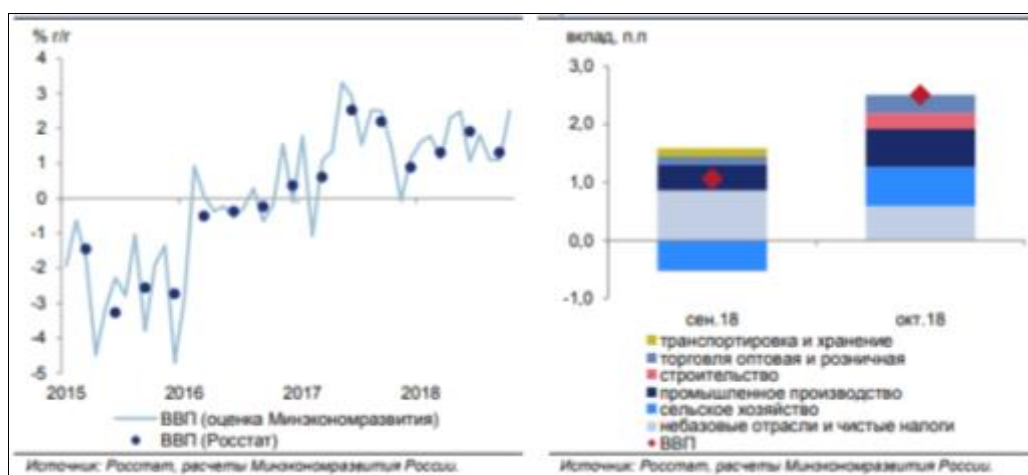


рис. 4

О ситуации в сельском хозяйстве. Индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вырос на 11,9 % г/г после спада на 6,0 % в сентябре и на 11,3 % г/г в августе. Существенный вклад в рост производства в сельском хозяйстве в октябре внесло продолжающееся увеличение сбора подсолнечника. По данным Росстата, в октябре текущего года в хозяйствах всех категорий подсолнечника было намолочено 6,8 млн. тонн против 4,7 млн. тонн в октябре 2017 года. В результате сбор данной культуры на 1 ноября превосходил показатель на аналогичную дату прошлого года на 27,2 % (на 1 октября положительный разрыв составлял 6,7 %).

Существенный рост намолота подсолнечника в текущем году связан с первой очередь с активизацией уборочной кампании: по состоянию на 1 ноября было обработано 83,4 % засеянных площадей по сравнению с 72,9 % на аналогичную дату прошлого года. По сбору зерновых и зернобобовых культур в хозяйствах всех категорий сохраняется отставание от показателей прошлого года, однако к 1 ноября оно сократилось до 16,0 % с 19,5 % на 1 октября. Улучшение динамики относительно прошлого года наблюдалось также по овощам и

картофелю, в то время как разрыв по сбору сахарной свеклы сохранился практически на уровне прошлого месяца (около 13 % на 1 ноября).

Таблица 1. Показатели производственной активности										
в % к соотв. периоду предыдущего года	окт.18	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	4кв17	2016
ВВП	2,5*	1,3	1,1*	1,1*	1,8*	1,9	1,3	1,5	0,9	-0,2
Сельское хозяйство	11,9	-6,1	-6,0	-11,3	0,8	1,9	2,6	2,5	-0,1	4,8
Строительство	2,9	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-0,6	-2,2
Розничная торговля	1,9	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	3,3	-4,6
Грузооборот транспорта	-0,1	2,9	2,0	2,6	4,1	3,4	2,4	5,5	2,1	1,8
Промышленное производство	3,7	2,9	2,1	2,7	3,9	3,2	2,8	2,1	-1,7	2,2
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	7,4	4,9	6,9	4,5	3,2	2,2	1,5	2,1	-0,4	2,3
добыча угля	5,5	4,6	6,4	5,0	2,4	3,9	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	6,1	4,2	6,4	3,4	2,8	1,6	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	6,3	5,4	5,6	4,7	6,0	1,6	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	1,0	0,6	2,0	4,6	-4,7	-0,6	10,7	15,6	12,8	4,4
<i>Обрабатывающие производства</i>	2,7	2,2	-0,1	2,2	4,6	4,3	3,7	2,5	-1,6	2,6
пищевая промышленность	3,6	4,9	4,2	5,0	5,5	6,3	0,7	1,5	-1,0	5,3
текстильная промышленность	-0,5	3,6	0,7	5,4	4,8	3,5	4,5	5,4	5,0	7,2
деревообработка	16,8	14,6	11,7	11,9	20,3	10,9	5,9	3,9	2,1	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	1,5	1,9	3,5	-0,4	2,6	2,6	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	1,8	4,1	0,0	4,3	8,1	3,2	4,2	5,8	3,2	11,8
производство прочих неметаллической минеральной продукции	5,1	11,1	7,0	10,0	16,3	4,9	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	15,0	-2,5	-5,7	-5,7	4,0	-0,8	5,9	0,8	-6,5	2,4
машиностроение	-6,8	3,7	-1,2	10,0	2,4	7,6	3,3	5,6	-3,2	6,5
прочие производства	8,5	4,6	2,5	3,4	8,0	3,4	5,7	-2,3	2,8	-9,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-3,2	0,5	-0,4	0,1	1,8	0,5	2,9	-0,4	-6,9	2,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,8	4,1	5,0	5,5	1,0	-1,9	-2,3	-2,1	-4,3	0,8

Источник: Росстат, расчеты Микрорегионального управления России

*Оценка Микрорегионального управления России

рис. 5

Внутренний спрос.

Таблица 2. Показатели потребительской активности

	окт.18	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	2016
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	0,4	0,1	0,2	-0,1	0,6	0,4		
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	1,0	0,0	1,3	1,8	2,6	1,9	1,1	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	-0,1	-0,1	0,0	-0,4	0,5	0,0		
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	4,0	4,1	4,2	3,6	3,3	2,8	1,5	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	1,0	0,3	0,4	0,3	0,8	0,9		
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,8	1,8	2,7	3,3	4,0	2,0	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,1	0,1	0,2	-0,1	-0,2	1,0	0,8		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	окт.18	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	2016
Инвестиции в основной капитал									
% к соотв. периоду предыдущего года		5,2				2,8	3,6	4,4	-0,2
% к предыдущему периоду (SA)		1,5				1,0	0,8		
Строительство									
% к соотв. периоду предыдущего года	2,9	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-2,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,1	-0,6	0,2	0,0	0,2	0,4	-0,5		
Производство инвестоваров²									
% к соотв. периоду предыдущего года	5,6	13,7	12,9	15,5	12,6	8,9	6,7	13,2	4,0
% к предыдущему периоду (SA)	-8,9	3,9	1,3	1,7	0,7	3,3	1,9		
Импорт инвестоваров из дальнего зарубежья									
% к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-5,4	0,5	-9,7	-6,3	8,7	25,1	28,5	2,6
% к предыдущему периоду (SA)	-1,8	-2,8	4,4	-1,6	-3,1	0,6	-0,7		
Импорт инвестиционных товаров²									
% к соотв. периоду предыдущего года		-30,3	-37,0	-39,7	-5,4	-0,3	29,9	40,7	5,5
% к предыдущему периоду (SA)		-16,7	-4,7	-10,4	4,8	-11,4	-9,8		
Грузоперевозки инвест. товаров⁴									
% к соотв. периоду предыдущего года	-9,8	-11,3	-9,9	-14,0	-9,9	-7,3	2,4	-4,8	5,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,2	-5,5	1,6	-2,6	-1,4	-7,7	-1,6		

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

рис. 6

Рынок труда. Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются. По отчетным данным Росстата, в сентябре темп роста номинальных заработных плат в целом по экономике составил 8,4 % г/г (в августе – 10,1 % г/г). В реальном выражении замедление роста оказалось чуть больше (до 4,9 % г/г по сравнению с 6,8% г/г месяцем ранее) из-за ускорения потребительской инфляции в октябре. Таким образом, сентябрьские темпы роста заработных плат оказались заметно ниже предварительных оценок Росстата, опубликованных в октябре (10,8 % г/г в номинальном выражении, 7,2 % г/г – в реальном). В социальном секторе номинальные заработные платы в сентябре увеличились на 19,1 % г/г по сравнению с 24,7 % г/г в августе. Во внебюджетном секторе замедление было менее выраженным – до 8,0 % г/г с 8,8 % г/г месяцем ранее. В целом, наблюдаемая динамика соответствует ожиданиям Минэкономразвития России о нормализации роста заработных плат в конце года из-за изменения их внутригодового профиля. Предварительная оценка Росстата за октябрь указывает на дальнейшее замедление роста заработных плат (до 8,1 % г/г в номинальном выражении и до 4,4 % г/г – в реальном).

Инфляция. В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. Динамика потребительских цен совпала с верхней границей оценки Минэкономразвития России. В помесечном выражении (с исключением сезонного фактора) инфляция в ноябре также ускорилась – до 0,41 % м/м SA по сравнению с 0,35 % м/м SA в октябре.

Основной вклад в ускорение роста потребительских цен в ноябре внесла продовольственная инфляция. Темпы роста цен в данной товарной группе увеличились до 0,63

% м/м SA с 0,40 % м/м SA в октябре. В ноябре возобновился рост цен на плодоовощную продукцию. Темпы роста цен на остальные продовольственные товары также сохранялись на повышенном уровне на фоне неблагоприятной динамики выпуска сельского хозяйства в текущем году. Темпы роста цен на непродовольственные товары снизились до 0,30 % м/м SA в ноябре с 0,34 % м/м SA в октябре.

Инфляция в сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции сохранились на уровне октября (0,28 % м/м SA). В частности, на фоне стабильной курсовой динамики в ноябре замедлился рост цен на персональные компьютеры, электротовары и другие бытовые приборы, в то время как цены на телерадиотовары и средства связи ускорили падение. Вклад в замедление непродовольственной инфляции также внесло снижение темпов роста цен на бензин (до 0,22 % м/м в ноябре с 0,39 % м/м месяцем ранее). В секторе услуг в ноябре также наблюдалось замедление инфляции – до 0,24 % м/м SA по сравнению с 0,32 % м/м SA в октябре. Основной вклад в снижение темпов роста цен внесло удешевление услуг зарубежного туризма (-0,4 % м/м SA в ноябре после роста на 0,6 % м/м SA месяцем ранее). Темпы роста цен на другие виды услуг сохранились на уровне предыдущего месяца.

Основные показатели социально-экономического развития Ульяновской области январь-ноябрь 2018 года²

Таблица 9 - 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⁾	х	105,3	100,7
добыча полезных ископаемых	96,8 ¹⁾	х	99,6	96,2
обрабатывающие производства	100,7 ¹⁾	х	104,0	100,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	133,4 ¹⁾	х	112,9	103,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	90,0 ¹⁾	х	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
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"	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

² http://uln.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/uln/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

Параметр	Абсолютные данные 2018		В % к соответствующему периоду 2017	
	ноябрь	январь - ноябрь	ноябрю	январю - ноябрю
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 р. ⁴⁾	в 7,1 р. ⁴⁾
Задолженность крупных и средних организаций на 1 ноября 2018 года				
Дебиторская	х	139431,0	х	х
Кредиторская	х	204599,8	х	х
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	х	89,1	х
Денежные доходы на душу населения, рублей	22051,9	21981,2	95,1	99,1 ⁵⁾
Реальные располагаемые денежные доходы населения	х	х	90,5	94,7 ⁵⁾
утвержденные данные за октябрь 2018 года без учета ЕВ – 2017	х	х	92,2	95,2
с учетом ЕВ – 2017	х	х	х	94,4
Начисленная средняя заработная плата одного работника за январь-октябрь 2018 года				
номинальная, рублей	27983,7	27403,5	108,1	108,8
реальная	х	х	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.)				

Сельское хозяйство

Животноводство. 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%), свиней – 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 – свиней, 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% свиней (1,6%), 17,6% овец и коз (20,3%).

Таблица 10 - Наличие скота и птицы в сельскохозяйственных организациях (тыс. голов)

Параметр	На 1 декабря 2018г.	На 1 декабря 2017г.	Темп роста, %
Крупный рогатый скот	44,7	45,0	99,4
в том числе коровы (без коров на откорме и нагуле)	17,5	18,3	95,8
Свиньи	145,3	144,6	100,5
Овцы и козы	2,4	2,0	121,5
Птица всех видов	531,9	818,5	65,0
Лошади	0,3	0,4	92,7

Таблица 11 - Производство основных видов продукции животноводства в хозяйствах всех категорий (включая подсобные хозяйства, не состоящие на самостоятельном балансе)

Параметр	Январь - ноябрь 2018, тыс. т	В % к соответствующему периоду 2017	Справочно: январь - ноябрь 2017 в % к январю - ноябрю 2016
Мясо (скот и птица в живом весе)	60,9	103,8	95,6
Молоко	214,5	104,6	102,3
Яйца, млн. штук	208,1	88,3	95,0

Таблица 12 - Производство основных видов продукции животноводства в сельскохозяйственных организациях (включая подсобные хозяйства, не состоящие на самостоятельном балансе) тонн

Параметр	Январь - ноябрь 2018	Январь - ноябрь 2017	Январь - ноябрь 2018 в % к январю - ноябрю 2017	Справочно: январь - ноябрь 2017 в % к январю - ноябрю 2016
Мясо (скот и птица в живом весе)	28626,7	26433,5	108,3	90,2
в том числе:				
крупный рогатый скот	3459,5	2825,2	122,5	96,4
свиньи	24707,8	23012,3	107,4	100,4
овцы и козы	21,6	20,6	104,9	в 2,0 р.
птица	431,0	572,7	75,3	16,7
Молоко	82287,6	75351,6	109,2	105,3
Яйца, тыс. штук	98231	125698	78,1	94,7

Характеристика отрасли

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 520,7 млрд руб. в 2015 году, и 631,8 млрд руб. в 2016 году на фоне значительного роста цен на продукцию.

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% ежегодно³.



рис. 8 (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.

³ <http://www.indexbox.ru/news/rossijskij-rynok-rastitelnogo-masla-prodolzhaet-rasti/>

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.



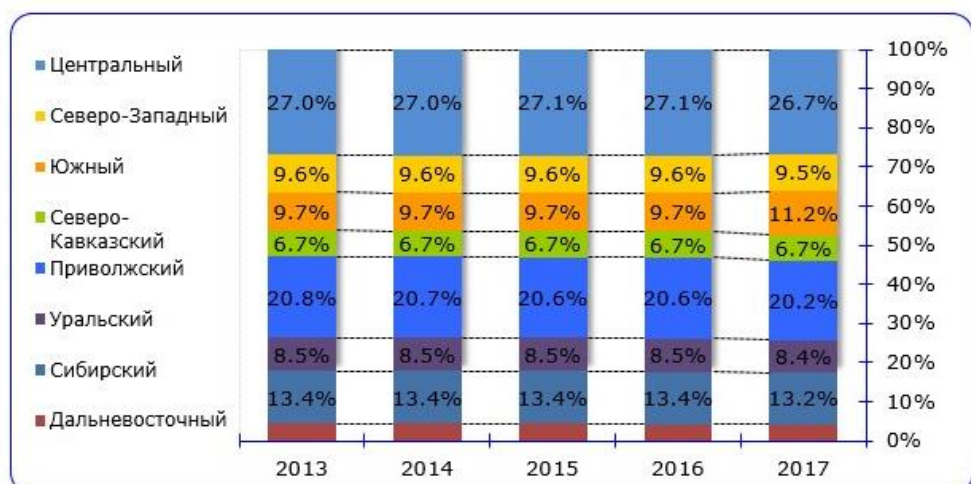
рис. 9

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.

Структура потребления растительного масла в РФ в 2013-2018(О) гг., в натуральном выражении



Источник: данные Росстата, ФТС, аналитика IndexBox

рис. 10

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 маслозаводов — 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, бутилированного масла, майонеза,

⁴ <http://www.oilworld.ru/analytics/localmarket/262402>

⁵ <https://www.vedomosti.ru/business/articles/2017/07/14/723603-proizvoditeli-podsolnechnogo-masla>

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 13.

Таблица 13

Наименование продукта	Стоимость продажи, руб. за тн	Источник информации
Масло подсолнечное нерафинированное	42000	https://agroserver.ru/b/maslo-podsolnechnoe-nerafinirovanное-486208.htm
	40500	https://agroserver.ru/b/maslo-podsolnechnoe-nerafinirovanное-1019081.htm
	42500	https://agroserver.ru/b/maslo-podsolnechnoe-nerafinirovanное-422769.htm
Среднее значение	41667	
Подсолнечник жмых	13500	https://agroserver.ru/b/maslo-podsolnechnoe-nerafinirovanное-486208.htm
	8500	https://agroserver.ru/b/zhmykh-podsolnechnika-1000667.htm
	7000	https://agroserver.ru/b/zhmykh-podsolnechnika-757128.htm
Среднее значение	9667	
Масло рапсовое	42000	https://agroserver.ru/b/maslo-rapsovoe-995981.htm
	38000	https://agroserver.ru/b/maslo-rapsovoe-971631.htm
Среднее значение	40000	
Жмых рапса	10000	https://agroserver.ru/b/zhmykh-rapsovy-28-30-protein-1018361.htm
	14000	https://agroserver.ru/b/zhmykh-rapsovy-639334.htm
	15000	https://agroserver.ru/b/zhmykh-rapsovy-478880.htm
Среднее значение	13000	

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Закключение 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 зонообразовании, 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. 5б 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.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1 Процедура оценки

Процедура проведения оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке;
2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, осмотр объекта оценки, интервью с заказчиком, собственником и другими лицами, владеющими информацией об оцениваемом объекте;
3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
4. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
5. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки исходя из результатов оценки объекта различными подходами и методами, анализируя преимущества и недостатки каждого из них.
6. Оформление отчета об оценке.

Объектом оценки выступает имущественный комплекс предприятия.

Стандарты оценки предусматривают использование трех подходов к оценке при определении рыночной стоимости:

- затратный;
- сравнительный (рыночный);
- доходный.

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.

В рамках сравнительного подхода оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес.

Оценщикам не удалось найти на открытом рынке информацию о сделках, либо предложениях о продаже имущественных комплексов, сопоставимых с оцениваемым по составу имущественного комплекса, а также по возможностям производственных мощностей. В связи с этим, сравнительный подход к определению рыночной стоимости маслозавода не применялся.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

У оценщиков имеется вся необходимая техническая и эксплуатационная информация, которая позволяет с достаточной степенью точности и достоверности определить стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода. В связи с этим, затратный подход к определению рыночной стоимости объекта оценки применялся.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

11.1 Расчет стоимости земельного участка

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

Затратный подход базируется на том, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за участок большую сумму, чем та, в которую обойдутся приобретение

соответствующего участка и возведением на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства срок.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.⁶

Метод выделения применяется для определения стоимости застроенных земельных участков. При определении рыночной стоимости методом выделения рекомендуется использовать положения пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя исследуемый земельный участок, при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Применение метода не представляется возможным ввиду отсутствия ценовой рыночной информации о ценах сделок (предложения) с едиными объектами недвижимости.

Метод остатка применяется для определения стоимости застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки исследуемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. При определении рыночной стоимости методом остатка рекомендуется использовать положения пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002г. № 568-р. Методы не дают точных результатов для земельных участков в виду высокой степени условности в прогнозе планируемых строений и их доходности.

Поскольку результаты затратного подхода не дают точных результатов оценки на развитом рынке земельных участков, ввиду того, что принципы, лежащие в основе затратного подхода в меньшей степени, соответствуют типичной мотивации основных субъектов рынка продажи земельных участков и не способны отразить рыночные тенденции рынка земли в каждый отдельный период времени, применение затратного подхода неактуально.

Доходный подход

Применение доходного подхода обусловлено тем, что рассматриваемая собственность, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход.

Доходный подход к оценке земельных участков позволяет получить оценку стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов, и применим только к земельным участкам, приносящим доход. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. В основе метода капитализации земельной ренты (положения пункта 4 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р) лежит расчет коэффициента капитализации и информация по арендной плате объектов, аналогичных исследуемому. В рамках данного исследования как раз и должна определиться величина арендной платы для объектов исследования. Таким образом, доходный подход не может быть реализован для наших целей.

Метод остатка (положения пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р) описан выше. Метод предполагаемого использования (положения пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р) применяется для оценки застроенных и незастроенных

⁶Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.

земельных участков. Условие применения методов – определение величины и временной структуры доходов и расходов от наиболее эффективного использования. Как уже отмечалось выше, данные методы не дают точных результатов для земельных участков в виду высокой степени условности в прогнозе планируемых строений и их доходности. Таким образом, оценщик посчитал возможным отказаться от применения доходного подхода к определению рыночной стоимости земельных участков.

Сравнительный подход

Сравнительный подход широкое развитие получил при определении стоимости свободных земельных участков, земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений. Подход основан на систематизации и сопоставлении информации о стоимости аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения.

Принцип замещения базируется на том, что рынок является открытым и конкурентным, на нём взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.⁷

Проанализировав информацию, представленную данными агентств недвижимости и частных объявлений, был сделан вывод о том, что на дату исследования на открытом рынке присутствовало достаточное количество информации о продаже земельных участков, аналогичных исследуемым по назначению и местоположению. Таким образом, применение сравнительного подхода к определению стоимости земельных участков является возможным и целесообразным.

Оценщик считает возможным применение метода сравнения продаж (положения пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р) в рамках сравнительного подхода для определения рыночной стоимости земельных участков.

Таким образом, для расчета рыночной стоимости объекта оценки: земельного участка, оценщиком будет использоваться метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Сравнительный подход

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. Расчет рыночной стоимости объекта оценки проведен методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым имуществом. Поскольку не существует двух абсолютно одинаковых объектов по всем существующим параметрам, (экономическим, физическим, правовым), возникает необходимость внесения поправок в цены объектов аналогов.

Корректируется цена продажи сравнимого объекта–аналога для моделирования стоимости объекта оценки. Оцениваемый объект не подвергается корректировкам. Откорректированные цены по сопоставимым объектам позволяют оценщику сделать выводы о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

⁷Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнимых продаж были предприняты следующие шаги:

- Изучение рынка предложений на продажу, т. е. имущества, которое наиболее сопоставимо с оцениваемым;
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплата сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по выбранным критериям сравнения;
- Корректировка цен продаж или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов оценки и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор объектов-аналогов

Таблица 14

Элемент сравнения	Ед. изм.	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка	м ²	2 760	960	634
Общая стоимость	руб.	2 100 000	1 200 000	1 000 000
Цена за ед. общей площади	руб/м ²	760,87	1250,00	1577,29
Условия финансирования	-	единовременно	единовременно	единовременно
Условия продажи	-	продажа	продажа	продажа
Вид передаваемого права	-	собственность	собственность	собственность
Дата продажи	-	декабрь 2018г.	декабрь 2018г.	декабрь 2018г.
Целевое назначение	-	Производственное назначение	Производственное назначение	Производственное назначение
Местоположение	-	Ульяновская область, г. Димитровград	Ульяновская область, г. Димитровград	Ульяновская область, г. Димитровград

Характер и степень отличий аналогов от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом экспертизы. При этом предполагается, что сделка с объектом экспертизы будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение.

Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 кв.м. общей площади земельного участка. Такая единица сравнения наиболее распространена на рынке земельных участков категории земли населенных пунктов под коммерческое использование.

Ценообразующие факторы, влияющие на расчет:

1. Объем прав на объект

В рамках настоящего исследования определению подлежит право собственности на земельный участок. Подобранные объекты-аналоги также принадлежат продавцам на праве собственности. Корректировки по данному параметру не производились.

Корректировка для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 = 0%.

2. Вид сделки, условия финансирования.

К такого рода характеристикам относятся:

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

- обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, срочность продажи, продажа в условиях банкротства и т.п.);

Эти ценообразующие факторы оказывают значительное влияние на стоимость объектов – например, при стандартных условиях сделки для продавца самым выгодным будет единомоментное получение денежных средств. То есть для инвестора, готового осуществить единомоментный расчет без отсрочек платежей, в некоторых случаях может быть предусмотрена скидка от цены предложения. Так же в условиях срочной продажи, банкротства, при недостаточном для сегмента рынка времени экспозиции на рынке, можно будет говорить о скидках или иных условиях, повышающих привлекательность объекта для потенциального инвестора.

Однако определить степень влияния этих ценообразующих факторов на стоимость объектов практически невозможно – для каждой из сделок может возникнуть совершенно различное, возможно даже взаимоподавляющий комплекс факторов – например, для покупателя, готового совершить срочную сделку и приобрести имущество, находящееся в залоге, возможно говорить о скидках с заявленной цены, однако если он предлагает бартерную сделку, цена может быть увеличена. Корректировки не производились.

Корректировка для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 = 0%.

3. Время и ситуация на рынке

Влияние этого фактора может быть определено на основании анализа рынка. В условиях стабильной рыночной ситуации, при незначительных колебаниях цен, в качестве объектов-аналогов могут быть приняты объекты, по которым известны цены сделок или предложений о продаже/аренды за последние несколько месяцев от даты исследования. Так, объявления о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки, корректировки не производились.

Корректировка для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 = 0%.

4. Поправка на уторговывание

Для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении сделки может уменьшиться. В цены предложений на продажу внесены поправки, учитывающие снижение цен при заключении реальной сделки с объектом исследования. Корректировка отражает величину уменьшения стоимости объекта сравнения при реальной сделке. Это, прежде всего, может быть связано со скидкой, предоставленной продавцом в случае торгов.

В данном случае была введена корректировка на торг. Все объекты аналоги на дату исследования выставлены на продажу через риэлтерские агентства, то есть при сравнении использована цена предложения. Скидка на торг определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера⁸ (выдержка из источника представлена ниже).

⁸Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 212

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	16,2%	18,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	14,4%	16,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	19,4%	22,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	14,4%	17,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	12,8%	14,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	18,4%	21,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	15,9%	18,4%

Корректировка для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 = -17,3%.

5. Местоположение

Местоположение объектов оказывает влияние на цены сделок. Вносимые корректировки отражают следующие факторы, влияющие на стоимость:

- Наличие инфраструктуры в районе окружения объекта аналога;
- Транспортная доступность района. Поправка отражает транспортную доступность объекта, то есть наличие подъездных путей до объекта, местоположение относительно основных магистралей области.

- Привлекательность района расположения;

Корректировка проводится с учетом привлекательности местоположения объектов сравнения и отражает влияние вышеперечисленных факторов на их стоимость. От местоположения зависит текущий спрос на объект, перспектива его роста, соответствие объекта окружающей застройке, коммерческая привлекательность и т.д. Объекты, расположенные в незначительной удаленности от областного центра, имеют немногим больший спрос в виду хорошей транспортной доступности, развитой инфраструктуры, который снижается по мере их удаления. Причиной тому является слабо развитая инфраструктура, а также непрестижность района.

Корректировка на местоположение определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера⁹ (выдержка из источника представлена ниже).

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54

⁹Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки, под ред. Лейфера Л.А.

Корректировка для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 = $(0,61/0,81 - 1) * 100\% = -24,69\%$.

6. Общая площадь

Площадь объекта влияет на его ликвидность, на открытом рынке. Практикой оценки установлено, что с увеличением площади объектов недвижимости уменьшается стоимость единицы сравнения.

Площадь участка входящего в состав объекта оценки влияет на его привлекательность для потенциального инвестора.

Поправка на площадь земельного участка определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера¹⁰ (выдержка из источника представлена ниже).

Таблица 121						
Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Корректировка в размере (-19%) вносится для всех объектов-аналогов.

7. Вид разрешенного использования

Эта поправка учитывает различие уровней цен, характерных для земель различных категорий. В данном случае в качестве аналогов использованы земельные участки с разрешенным использованием под производственное назначение. Корректировка не требуется.

Корректировка для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 = 0%.

Расчет рыночной стоимости земельного участка, представлен в таблице ниже.

¹⁰Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 15

Элемент сравнения	Ед. изм.	Земельный участок кад. № 73:10:031802:74	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка	м ²	83 124	2 760	960	634
Общая стоимость	руб.	-	2 100 000	1 200 000	1 000 000
Цена за ед. общей площади	руб/м ²	-	760,87	1250,00	1577,29
Условия финансирования	-	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
Условия продажи	-	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.	-	760,87	1250,00	1577,29
Вид передаваемого права		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		760,87	1 250,00	1 577,29
Дата продажи	-	декабрь 2018г.	декабрь 2018г.	декабрь 2018г.	декабрь 2018г.
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.	-	760,87	1 250,00	1 577,29
Торг					
Корректировка	%		-17,30%	-17,30%	-17,30%
Сумма корректировки	руб.		-131,63	-216,25	-272,87
Скорректированная цена	руб.		629,24	1 033,75	1 304,42
Целевое назначение	-	Под строительство элеватора; производственная деятельность	Производственное назначение	Производственное назначение	Производственное назначение
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		629,24	1 033,75	1 304,42
Площадь	кв.м.	83 124	2 760	960	634
		8,31	0,28	0,10	0,06
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%
Сумма корректировки	руб.		-119,56	-196,41	-247,84
Скорректированная цена	руб.		509,68	837,34	1 056,58
Местоположение		Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная	Ульяновская область, г. Димитровград	Ульяновская область, г. Димитровград	Ульяновская область, г. Димитровград

Корректировка	%		-24,69%	-24,69%	-24,69%
Сумма корректировки	руб.		-125,84	-206,74	-260,87
Скорректированная цена	руб.		383,84	630,60	795,71
Весовой коэффициент	%		33,33%	33,33%	33,33%
Цена за ед. общей площади	руб/м ²	603,38			
Стоимость объекта	руб.	50 155 637			

Таким образом, стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет:

50 155 637 (Пятьдесят миллионов сто пятьдесят пять тысяч шестьсот тридцать семь) рублей

11.2 Расчет стоимости объектов капитального строительства

Выбор подходов и методов оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

Оценщиками проведен анализ возможности применения указанных подходов.

Затратный подход

В основе затратного метода лежит принцип замещения, согласно которому покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму, большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений за вычетом накопленного износа.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях ее оптимального использования.
2. Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение стоимости замещения объекта.
3. Определение величины накопленного износа здания.
4. Уменьшение стоимости замещения на сумму износа для получения остаточной стоимости здания.

В результате применения затратного подхода стоимость определяется как сумма восстановительной стоимости улучшений (зданий) за минусом совокупного накопленного износа и стоимости предварительно оцененного участка земли (в том случае, если земельный участок входит в комплекс оценки).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

У оценщиков имеются все предпосылки для применения затратного подхода.

Затратный подход будет использован для определения стоимости здания.

Сравнительный подход

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

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. 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 недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту. Цены на объекты-аналоги затем корректируются в соответствии с тем, как и насколько отличаются параметры аналогов от соответствующих параметров объекта оценки.

Для анализа сделок, произведенных с объектами, сопоставимыми с оцениваемым, необходимо выявить сегмент рынка, для которого эти объекты типичны.

Сегментирование рынка – процесс разбиения рынка на сегменты (секторы), аналогичные по следующим параметрам:

- Назначению использования объекта;
- Качеству объекта;
- Передаваемым юридическим правам и ограничениям;
- Инвестиционной мотивации;
- Пути финансирования и т.д.

В соответствии с ФСО №1: «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов».

Здания маслоэкстракционного завода относятся к узкоспециализированному рынку недвижимости, оценщикам не удалось найти аналогичные объекты на открытом рынке продаж, в связи с этим корректировка по данному параметру не вносится.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщик определяет текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

В соответствии с п.15, п. 16 ФСО №1: «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

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

Здания маслоэкстракционного завода относятся к узкоспециализированному рынку недвижимости, оценщикам не удалось найти аналогичные объекты на открытом рынке аренды, в связи с этим расчет в рамках данного подхода не производился.

В рамках настоящего исследования использовался затратный подход для определения стоимости зданий и сооружений маслоэкстракционного завода.

Затратный подход

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 строительномонтажные работы в соответствии с Межрегиональным информационно-аналитическим бюллетенем «Индексы цен в строительстве» Выпуск 102.

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).

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы франко-приобъектный склад строительной площадки учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве. В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

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.

1,2. 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 16

№ 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-вещный 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

3.4. 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:

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

I. 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_o) рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c \cdot \frac{\varphi_o}{\varphi_c}$$

где C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для исследуемого и для справочного здания, сооружения;

φ_o и φ_c – ценностные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для исследуемого и справочного здания, сооружения.

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

II. 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 Республики Татарстан.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве. Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве ($K_{инфл}$) рассчитывается по формуле:

$$K_{инф.} = I_{о.о.}/I_{о.а.}$$

где I_o и $I_{д.с.}$ – индексы цен соответственно для j-го периода проведения исследования и для даты сборника.

Согласно Межрегиональному информационно-аналитическому бюллетеню «Индексы цен в строительстве» выпуск 102, индекс цен на строительно-монтажные работы (с учетом НДС): по состоянию на дату оценки ($K_{инфл}$) составляет: $119,824 / 106,207 = 1,128$.

Таблица 17

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	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Индекс пересчета	1,128	1,128	1,128	1,128	1,128	1,128
Поправка на площадь	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Итоговая поправка	1,031	0,964	0,927	1,031	1,050	0,988

ПП - прибыль застройщика, в % от себестоимости строительства. По данным справочника оценщика недвижимости – 2016, под ред. Лейфера Л.А. предпринимательскую прибыль для целей данной оценки принимаем на уровне 18%.

Расчет стоимости представлен в таблице 18.

Таблица 18

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.	ПП, к-т	ПВС оцениваемого объекта, руб.
Административно-бытовой корпус	куб.м.	3 226,00	6 260,0	1,00	6 260,00	1,031	6 454	1,18	24 568 541
Котельная	куб.м.	5 809,00	2 527,0	1,00	2 527,00	0,964	2 436	1,18	16 698 046
Резервуарный парк, в т.ч.									
Фундамент под резервуары	шт.	6,00	394 123,0	1,00	394 123,00	0,927	365 352	1,18	2 586 692
Резервуары	шт.	6,00	1 700 000,0 ¹¹						10 200 000
Рушально-всечный цех	куб.м.	29 405,00	2 321,0	1,00	2 321,00	1,031	2 393	1,18	83 030 375
Приемное устройство на один проезд с бункерами оперативного хранения	куб.м.	1 996,00	8 475,0	1,00	8 475,00	1,050	8 899	1,18	20 959 048
Склад жмыха	куб.м.	15 622,00	1 684,0	1,00	1 684,00	0,988	1 664	1,18	30 670 275
Итого									188 712 977

¹¹ <http://zmk-msk.ru/katalog>

Определение величины накопленного износа объекта исследования.

В экономическом понимании термин «износ» рассматривают как обесценивание или устаревание, характеризующее потерю с течением времени первоначальной или восстановительной стоимости объекта исследования в связи с уменьшением его полезности, вызванным техническими и экономическими причинами.

В последнем случае, т. е. в экономическом понимании, в зависимости от причины, вызвавшей обесценивание имущества, различают три типа износа:

- физический – это износ, приводящий к потере работоспособности или неисправного технического состояния вследствие ухудшения технико-экономических показателей, вызванного естественным изнашиванием имущества в процессе эксплуатации, длительного хранения или воздействия окружающей среды;

- функциональный – это износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу;

- внешний – потеря стоимости, вызванная общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями.

Накопленный износ – это совокупное значение физического, функционального и внешнего износов.

Определение физического износа. Определяется методом сложения величин физического износа отдельных конструктивных элементов, взвешенных по удельному весу восстановительной стоимости каждого из них в общей стоимости здания.

При расчете физического износа была использована методика определения физического износа гражданских зданий (Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г.).

Таблица 19

№ 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	1,00	5,03	10	0,5
	Стены наружные, возможна отделка	27,99	1,00	27,99	10	2,8
	Перекрытие и покрытие	14,96	1,00	14,96	10	1,5
	Кровли	3,97	1,00	3,97	10	0,4
	Проемы	9,99	1,00	9,99	15	1,5
	Полы	9	1,00	9	15	1,4
	Внутренняя отделка	5,03	1,00	5,03	15	0,8
	Особостроительные работы	2,98	1,00	2,98	15	0,4
	Отопление, вентиляция и кондиционирование	11,92	1,00	11,92	15	1,8
	Водоснабжение и канализация	2,11	1,00	2,11	15	0,3
	Электроснабжение и освещение	5,72	1,00	5,72	15	0,9
	Слаботочные системы	1,29	1,00	1,29	15	0,2
	Итого	100,0		100,0		12,4
2	Приведённый процент износа					12,0
3	Восстановительная стоимость в ценах на дату оценки, руб.					24 568 541

4	Сумма износа, руб. стр.4=стр2хстр3/100					2 948 225
Котельная						
1	Физический износ					
	Фундаменты (подземная часть)	9	1,00	9	10	0,9
	Каркас	11	1,00	11	10	1,1
	Стены наружные, возможна отделка	12	1,00	12	10	1,2
	Стены внутренние, перегородки, сантехкабинеты	1	1,00	1	10	0,1
	Перекрытие и покрытие	17,02	1,00	17,02	10	1,7
	Кровли	9	1,00	9	15	1,4
	Проемы	17,02	1,00	17,02	15	2,6
	Полы	4,01	1,00	4,01	15	0,6
	Внутренняя отделка	7	1,00	7	15	1,1
	Прочие конструкции	1	1,00	1	15	0,2
	Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,79	1,00	4,79	15	0,7
	Водоснабжение и канализация	3,59	1,00	3,59	15	0,5
	Электроснабжение и освещение	2,99	1,00	2,99	15	0,4
	Слаботочные системы	0,6	1,00	0,6	15	0,1
	Итого	100,0		100,0		12,5
2	Приведённый процент износа					12,0
3	Восстановительная стоимость в ценах на дату оценки, руб.					16 698 046
4	Сумма износа, руб. стр.4=стр2хстр3/100					2 003 766
Фундамент под резервуары						
1	Физический износ					
	Весь конструктив	100	1,00	100	30	30,0
	Итого	100,0		100,0		30,0
2	Приведённый процент износа					30,0
3	Восстановительная стоимость в ценах на дату оценки, руб.					2 586 692
4	Сумма износа, руб. стр.4=стр2хстр3/100					776 008
Рушально-всечный цех						
1	Физический износ					
	Фундаменты (подземная часть)	15,26	1,00	15,26	10	1,5
	Стены наружные, возможна отделка	44,62	1,00	44,62	10	4,5
	Перекрытие и покрытие	7,56	1,00	7,56	10	0,8
	Кровли	10,51	1,00	10,51	10	1,1
	Лестницы, балконы, лоджии	4,74	1,00	4,74	10	0,5
	Полы	6,67	1,00	6,67	15	1,0
	Внутренняя отделка	0,9	1,00	0,9	15	0,1
	Прочие конструкции	2,82	1,00	2,82	15	0,4
	Отопление, вентиляция и	4,1	1,00	4,1	15	0,6

	кондиционирование					
	Водоснабжение и канализация	0,9	1,00	0,9	15	0,1
	Электроснабжение и освещение	1,92	1,00	1,92	15	0,3
	Итого	100,0		100,0		10,9
2	Приведённый процент износа					11,0
3	Восстановительная стоимость в ценах на дату оценки, руб.					83 030 375
4	Сумма износа, руб. стр.4=стр2хстр3/100					9 133 341
Приемное устройство на один проезд с бункерами оперативного хранения						
1	Физический износ					
	Весь конструктив	100	1,00	100	25	25,0
	Итого	100,0		100,0		25,0
2	Приведённый процент износа					25,0
3	Восстановительная стоимость в ценах на дату оценки, руб.					20 959 048
4	Сумма износа, руб. стр.4=стр2хстр3/100					5 239 762
Склад жмыха						
1	Физический износ					
	Фундаменты (подземная часть)	15,26	1,00	15,26	10	1,5
	Стены наружные, возможна отделка	44,62	1,00	44,62	10	4,5
	Перекрытие и покрытие	7,56	1,00	7,56	10	0,8
	Кровли	10,51	1,00	10,51	10	1,1
	Лестницы, балконы, лоджии	4,74	1,00	4,74	10	0,5
	Полы	6,67	1,00	6,67	15	1,0
	Внутренняя отделка	0,9	1,00	0,9	15	0,1
	Прочие конструкции	2,82	1,00	2,82	15	0,4
	Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,1	1,00	4,1	15	0,6
	Водоснабжение и канализация	0,9	1,00	0,9	15	0,1
	Электроснабжение и освещение	1,92	1,00	1,92	15	0,3
	Итого	100,0		100,0		10,9
2	Приведённый процент износа					11,0
3	Восстановительная стоимость в ценах на дату оценки, руб.					30 670 275
4	Сумма износа, руб. стр.4=стр2хстр3/100					3 373 730

Проведенные исследования и расчеты позволяют сделать выводы о стоимости объекта исследования.

Таблица 20

Наименование оцениваемого объекта	ПВС оцениваемого объекта, руб.	Износ, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Административно-бытовой корпус	24 568 541	2 948 225	21 620 316
Котельная	16 698 046	2 003 766	14 694 280
Резервуарный парк, в т.ч.			8 440 684
Фундамент под резервуары	2 586 692	776 008	1 810 684
Резервуары	10 200 000	35	6 630 000
Рушально-всечный цех	83 030 375	9 133 341	73 897 034
Приемное устройство на один проезд с бункерами оперативного хранения	20 959 048	5 239 762	15 719 286
Склад жмыха	30 670 275	3 373 730	27 296 545
Итого	188 712 977		161 668 145

Таким образом, стоимость зданий и сооружений, рассчитанная в рамках затратного подхода составляет:

161 668 145 (Сто шестьдесят один миллион шестьсот шестьдесят восемь тысяч сто сорок пять) рублей

11.3 Расчет стоимости оборудования

Обзор подходов

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

При определении стоимости оборудования используют три основных подхода:

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

Обоснование отказа от применения доходного подхода.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, основываясь на том принципе, что стоимость оборудования непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесут все активы предприятия. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход оборудование на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Формализуется этот метод путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в настоящую стоимость. Несмотря на предпочтительность доходного метода, необходимо учитывать естественные ограничения его применения. Доходный метод обоснованно применим тогда, когда можно четко выделить конкретный поток дохода (прибыли), который приносит имущество, затем необходимо знать историю хозяйственной деятельности и прибылей, с учетом которой можно строить прогноз на будущее (в противном случае для прогноза нет отправных данных). Имея в виду вышеизложенное, доходный подход в оценке объекта не применялся

Обоснование отказа от применения сравнительного подхода.

Рыночный подход более отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В тоже время не стоит слишком доверяться исходной информации об условиях продаж объектов-аналогов, их цене и прочее в силу относительной прозрачности информации о реальных ценах сделок и тем, поэтому данный подход не применим.

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:

$$S = S_{п} \times I_{кор},$$

где $S_{п}$ – 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 имущества¹²

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
		65	35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	60	40
		55	45
		50	50
		45	55
Условно-пригодное	Бывшее в эксплуатации имущество в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей.	40	60
		35	65
		30	70
		25	75
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов.	20	80
		15	85
		10	90
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.	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 промышленного производства.

Таблица 22

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
к концу предыдущего месяца						
январь	100,42	100,27	103,20	100,67	100,47	100,30
февраль	100,44	100,41	102,06	100,78	100,20	100,13
март	100,40	100,68	101,43	100,81	100,22	100,16
апрель	100,35	100,64	100,88	100,60	100,17	100,37
май	100,25	100,46	100,54	100,42	100,15	100,88
июнь	100,20	100,37	100,33	100,46	100,11	100,41
июль	100,14	100,40	100,45	100,37	100,08	100,12
август	100,53	100,47	100,75	100,41	100,14	100,22
сентябрь	100,52	100,55	101,09	100,56	100,25	100,36
октябрь	100,49	100,64	101,00	100,54	100,30	100,45

¹² «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств» под редакцией А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С., Москва, 2003

ноябрь	100,43	100,64	100,73	100,43	100,32	100,39
декабрь	100,22	102,25	100,43	100,30	100,31	
к декабрю предыдущего года						
декабрь	104,46	108,05	113,65	106,54	102,75	

Расчет рыночной стоимости оборудования представлен в таблице 23.

Таблица 23

№	Наименование объекта	количество, шт., т.	Заводской номер	Год выпуска	Дата приобретения	Стоимость приобретения, руб. (без НДС) за ед.	Индекс пересчета	ПВС за ед., руб.	ПВС с учетом кол- ва, руб.	ПВС с учетом кол- ва и НДС, руб.	Износ, %	Рыночная стоимость, руб., с учетом кол-ва и НДС
1	Автомобилеразг- рузчик АНП-5	1,000	24	2013	03.07.2013	1 606 144,07	1,4287	2 294 698,00	2 294 698,00	2 707 744,00	35	1 760 034
2	Аэрозольгазовый затвор ЗАГхп-1,0	7,000		2013	22.08.2013	25 000,00	1,4267	35 668,00	249 676,00	294 618,00	35	191 502
3	Батарейная установка циклонов ББЦ п- 350 с приводом ШЗХ-6	2,000	79,80	2013	27.03.2013	95 650,00	1,446	138 310,00	276 620,00	326 412,00	35	212 168
4	Батарейная установка циклонов ББЦ п- 400 с приводом ШЗХ-6	1,000	97	2013	27.03.2013	102 800,00	1,446	148 649,00	148 649,00	175 406,00	35	114 014
5	Батарейная установка циклонов ББЦ п- 450 с приводом ШЗХ-6	4,000	89,90,91 ,95	2013	27.03.2013	108 550,00	1,446	156 963,00	627 852,00	740 865,00	35	481 562
6	Батарейная установка циклонов ББЦ п- 500 с приводом ШЗХ-6	2,000	47,48	2013	27.03.2013	124 350,00	1,446	179 810,00	359 620,00	424 352,00	35	275 829
7	Батарейная установка циклонов ББЦ п-	11,000	2092,20 93,2094, 2095,20	2013	27.03.2013	127 150,00	1,446	183 859,00	2 022 449,00	2 386 490,00	35	1 551 219

	550 с приводом ШЗХ-6		96,2098, 2099,21 00,2101, 2105,21 45									
8	Батарейная установка циклонов ББЦ- 550 с шлюзовым затвором ШЗХ-15 с приводом	1,000	32.15	2014	20.01.2014	150 750,00	1,3959	210 432,00	210 432,00	248 310,00	35	161 402
9	Блок 2-х циклонов ЦН- 15у-1000	2,000		2013	14.08.2013	757 000,00	1,4267	1 080 012,00	2 160 024,00	2 548 828,00	35	1 656 738
10	Блочная трансформаторна я подстанция	1,000	5561	2014	11.04.2014	14 698 322,03	1,3771	20 241 059,00	20 241 059,00	23 884 450,00	35	15 524 893
11	Болт М 24 х 100 ГОСТ 7798-70	0,080	22.4		01.01.2013	5 898,30	1,4584	8 602,00	5 898,30	6 960,00	35	4 524
12	Вентилятор ВР 120-8	2,000		2013	07.10.2013	71 250,00	1,4119	100 598,00	201 196,00	237 411,00	35	154 317
13	Вентилятор В.Ц5- 35-8,5В1.01 сх.1 (11.00х1500) (Лев 0 град.)	1,000			01.01.2013	87 579,00	1,4584	127 725,00	127 725,00	150 716,00	35	97 965
14	Вентилятор В.Ц5- 35-8В1.01 сх.1 (11.00х1500) (ПР 0 град.)	1,000	198	2013	01.08.2013	82 713,50	1,4267	118 007,00	118 007,00	139 248,00	35	90 511
15	Вентилятор В.Ц5- 45-4,25В1.01 сх.1 (4 00х3000) (Лев 0 град.)	4,000		2012	01.08.2013	42 369,10	1,4267	60 448,00	241 792,00	285 315,00	35	185 455
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	1,4267	60 448,00	120 896,00	142 657,00	35	92 727

17	Вентилятор ВДН-9-1500	2,000		2013	07.10.2013	100 000,00	1,4119	141 190,00	282 380,00	333 208,00	35	216 585
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	1,4267	31 377,00	62 754,00	74 050,00	35	48 133
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	1,4267	35 034,00	280 272,00	330 721,00	35	214 969
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	1,4267	35 034,00	35 034,00	41 340,00	35	26 871
21	Весы порционные ВП 200-600	1,000	18043	2013	01.01.2013	516 192,48	1,4584	752 815,00	752 815,00	888 322,00	35	577 409
22	Виброактиватор бункерный ВАБ 1250/320	2,000	17415,1 7416	2013	01.01.2013	166 575,82	1,4584	242 934,00	485 868,00	573 324,00	35	372 661
23	Виброизолятор ВР-202	80,000		2013	01.08.2013	419,05	1,4267	598,00	47 840,00	56 451,00	35	36 693
24	Виброизолятор ВР-203	12,000		2013	01.08.2013	444,55	1,4267	634,00	7 608,00	8 977,00	35	5 835
25	Воздухоподогреватель ВП-200	2,000	008	2013	27.08.2013	398 000,00	1,4267	567 827,00	1 135 654,00	1 340 072,00	35	871 047
26	Воздухосборник В10-1,0-09Г2С-УХЛ1 (t=40) с комплектующими изделиями	1,000	18	2013	01.01.2013	253 474,58	1,4584	369 667,00	369 667,00	436 207,00	35	283 535
27	Газовый блок в составе: - Блок фланцевых	2,000		2013	07.10.2013	351 500,00	1,4119	496 283,00	992 566,00	1 171 228,00	35	761 298

	электромагнитны х клапанов Ду80 СЗН-5-107; - Заслонка регули											
28	ГайкаМ 24 ГОСТ 5915-70	0,040	22.5		01.01.2013	3 118,64	1,4584	4 548,00	3 118,64	3 680,00	35	2 392
29	Горелка ГМС-3,5	2,000	8733	2013	07.10.2013	247 500,00	1,4119	349 445,00	698 890,00	824 690,00	35	536 049
30	Дымосос ДН- 10Х-1500	2,000	3302,33 03	2013	07.10.2013	155 000,00	1,4119	218 845,00	437 690,00	516 474,00	35	335 708
31	Задвижка шиберная с ручным приводом 200х200 (поз. 133; 134; 2039/7)	2,000	13	2013	18.07.2013	15 920,85	1,4287	22 746,00	45 492,00	53 681,00	35	34 893
32	Задвижка шиберная с ручным приводом 310х310 (поз. 128; 2039/7)	1,000	11	2013	18.07.2013	18 225,00	1,4287	26 038,00	26 038,00	30 725,00	35	19 971
33	Задвижка шиберная с ручным приводом 310х310 (поз.7.20; 7.21; 2039/398)	2,000	28,26		01.04.2014	16 786,45	1,3771	23 117,00	46 234,00	54 556,00	35	35 461
34	Задвижка шиберная с электроприводом 200х200 (поз. 135; 136; 2039/7)	2,000	14	2013	18.07.2013	22 856,95	1,4287	32 656,00	65 312,00	77 068,00	35	50 094
35	Задвижка шиберная с электроприводом 310х310 (поз.	13,000			15.07.2013	25 187,03	1,4287	35 985,00	467 805,00	552 010,00	35	358 807

	26.....35;40;129;130; 2039/7)											
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	1,3771	31 616,00	63 232,00	74 614,00	35	48 499
37	Задвижка шиберная с электроприводом 450х450 (поз 94; 95; 2039/7)	2,000	12	2013	18.07.2013	27 419,49	1,4287	39 174,00	78 348,00	92 451,00	35	60 093
38	Задвижка шиберная с электроприводом 450х450 (поз.2.15,2.16,2.2 6,2039/153	3,000	15,16,17	2013	09.09.2013	28 942,79	1,4192	41 076,00	123 228,00	145 409,00	35	94 516
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	1,3771	38 957,00	272 699,00	321 785,00	35	209 160
40	Запально- сигнализирующее устройство ЗСУ- ПИ-45-250	2,000	22- 1066,22- 11063	2012	07.10.2013	31 000,00	1,4119	43 769,00	87 538,00	103 295,00	35	67 142
41	Заслонка БСХ- 300.08.000	1,000	32.12	2014	20.01.2014	11 450,00	1,3771	15 768,00	15 768,00	18 606,00	35	12 094
42	Затвор секторный RVC802010000	2,000	26,27	2013	01.01.2013	447 691,95	1,4584	652 914,00	1 305 828,00	1 540 877,00	35	1 001 570
43	Затвор секторный RVS802010000	1,000			01.01.2013	429 471,61	1,4584	626 341,00	626 341,00	739 082,00	35	480 403
44	Клапан перекидн.	2,000	9,19		01.01.2013	27 693,00	1,4584	40 387,00	80 774,00	95 313,00	35	61 953

	двухстор. с эл/привод (300х300) без перех. патр (оцинкован.) У12-КД-4											
45	Клапан перекидной односторонний с электроприводом У12-КО-6	1,000	011,1		01.01.2013	27 234,00	1,4584	39 718,00	39 718,00	46 867,00	35	30 464
46	Клапан перекидной с электроприводом У12-КО-5	6,000			01.01.2013	28 201,00	1,4584	41 128,00	246 768,00	291 186,00	35	189 271
47	Колонка магнитная КММ-50	7,000	30,31,32 ,33,34,3 5,36		01.01.2013	30 400,00	1,4584	44 335,00	310 345,00	366 207,00	35	238 035
48	Коммерческий силос с конусным дном NCH36-1345	2,000			01.01.2013	3 500 000,00	1,4584	5 104 400,00	10 208 800,00	12 046 384,00	35	7 830 150
49	Компрессор GA18FF A 7.5	1,000	API4665 34	2013	01.01.2013	418 128,77	1,4584	609 799,00	609 799,00	719 563,00	35	467 716
50	Компрессор ZS30-K-800-50VSD	1,000	APF 185829		01.01.2013	697 834,78	1,4584	1 017 722,00	1 017 722,00	1 200 912,00	35	780 593
51	Конвейер винтовой УКВ-320(УКВ-320-4,5-У1-поз.139)	1,000		2013	25.12.2012	137 709,15	1,4584	200 835,00	200 835,00	236 985,00	35	154 040
52	Конвейер винтовой III-300, L=2000мм	1,000	32.14	2014	20.01.2014	73 650,00	1,3771	101 423,00	101 423,00	119 679,00	35	77 791
53	Конвейер с погруженными скребками	1,000	1712	2013	15.07.2013	572 007,20	1,4287	817 227,00	817 227,00	964 328,00	35	626 813

	(2КПС(3)-200-19.3-1.5- 0.63-П4- У1-поз 43; 2025/7)											
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	1,4287	698 953,00	698 953,00	824 765,00	35	536 097
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	1,4287	728 334,00	728 334,00	859 434,00	35	558 632
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	1,4287	725 934,00	725 934,00	856 602,00	35	556 791
57	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-31.7- 3.0- 0.63- У1- поз.70; 2025/7)	1,000	1715	2013	15.07.2013	535 734,15	1,4287	765 403,00	765 403,00	903 176,00	35	587 064
58	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-32.7- 3.0- 0.63- У1- поз.36;	1,000	1711	2013	15.07.2013	559 115,08	1,4287	798 808,00	798 808,00	942 593,00	35	612 685

	2025/7)											
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	1,4287	793 328,00	793 328,00	936 127,00	35	608 483
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	1,4287	308 253,00	308 253,00	363 739,00	35	236 430
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	1,4287	308 438,00	308 438,00	363 957,00	35	236 572
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	1,4287	389 968,00	389 968,00	460 162,00	35	299 105
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	1,4287	323 342,00	323 342,00	381 544,00	35	248 004
64	Конвейер с	1,000	1719	2013	18.07.2013	252 992,29	1,4287	361 450,00	361 450,00	426 511,00	35	277 232

	погруженными скребками (2КПС(3)-200-8.9- 0.75- 0.63- У1- поз.76; 2025/7)											
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	1,4287	360 874,00	360 874,00	425 831,00	35	276 790
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	1,3771	563 479,00	563 479,00	664 905,00	35	432 188
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	1804,18 05,1806	2014	01.04.2014	831 261,86	1,3771	1 144 731,00	3 434 193,00	4 052 348,00	35	2 634 026
68	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 33.8, 4.0, 0.63, П1, Пр10, У1, поз.5.6;	3,000	1801,18 02	2014	01.04.2014	951 291,53	1,3771	1 310 024,00	3 930 072,00	4 637 485,00	35	3 014 365
69	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200,	1,000	1807	2014	01.04.2014	317 704,24	1,3771	437 511,00	437 511,00	516 263,00	35	335 571

	6.7, 1.1, 0.63, П1, У1, поз.7.5; 2025/398											
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	1,3771	553 258,00	553 258,00	652 844,00	35	424 349
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	1,3771	864 252,00	864 252,00	1 019 817,00	35	662 881
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	1,4192	986 992,00	986 992,00	1 164 651,00	35	757 023
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	1,4287	1 638 497,00	1 638 497,00	1 933 426,00	35	1 256 727
74	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 6.695- 3.0- 0.63- У1- поз. 2.4;	1,000	1733	2013	03.09.2013	335 802,46	1,4192	476 571,00	476 571,00	562 354,00	35	365 530

	2027/153)											
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	1,4192	527 606,00	527 606,00	622 575,00	35	404 674
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	1,3771	816 932,00	816 932,00	963 980,00	35	626 587
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	1,3771	924 382,00	924 382,00	1 090 771,00	35	709 001
78	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 15°, 15.33/11.235, 7.5, 0.63, У1, лоз.2.17; 2027/153)	1,000	1736	2013	09.09.2013	699 210,47	1,4192	992 319,00	992 319,00	1 170 936,00	35	761 108
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	1,4192	749 118,00	749 118,00	883 959,00	35	574 573
80	Конвейер с	1,000	1815	2014	01.04.2014	602 231,36	1,3771	829 333,00	829 333,00	978 613,00	35	636 098

	погруженными скребками (2КПС(3)-400, 20.295, 9.2, 0.65, У1, поз.9.2; 2027/398)											
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	1,3771	843 050,00	843 050,00	994 799,00	35	646 619
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	1,4192	1 028 300,00	1 028 300,00	1 213 394,00	35	788 706
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	1,3771	949 682,00	949 682,00	1 120 625,00	35	728 406
84	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400Н, 15°, 29.795/7.1, 15, 0.65, У1, поз.5.13; 2027/398Н)	1,000	1814	2014	01.04.2014	940 600,85	1,3771	1 295 301,00	1 295 301,00	1 528 455,00	35	993 496
85	Котел паровой	1,000	21133	2012	18.06.2013	3 425 000,00	1,43	4 897 750,00	4 897 750,00	5 779 345,00	35	3 756 574

	для сжигания лузги подсолн. от 18.06.13											
86	Котел паровой для сжигания лузги подсолн. от 27.05.13	1,000	3100	2013	27.05.2013	3 425 000,00	1,4352	4 915 560,00	4 915 560,00	5 800 361,00	35	3 770 235
87	Кран мостовой электрич.однобал очный опорный г/п 6,3 т. (6,3-А3- 12,0-9,0-380-У-3 с э/т; 2083/388	1,000	22	2013	19.08.2013	551 118,64	1,4267	786 281,00	786 281,00	927 812,00	35	603 078
88	Машина семеновесная НВХ	8,000	864,865, 873,874, 935,936, 937,938	2013	06.03.2013	673 550,00	1,446	973 953,00	7 791 624,00	9 194 116,00	35	5 976 175
89	Машина семенообрушальн ая НРХ-4-01	6,000	842,843, 846,847, 889,890	2012,2 013	16.03.2013	348 150,00	1,446	503 425,00	3 020 550,00	3 564 249,00	35	2 316 762
90	Накладка Р-43.б/у	0,064	22.3		01.01.2013	1 952,54	1,4584	2 848,00	1 952,54	2 304,00	35	1 498
91	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175-13.64- У1- поз, 2,19; 2096/153)	1,000	17	2013	09.09.2013	561 385,59	1,4192	796 718,00	796 718,00	940 127,00	35	611 083
92	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175-17.21- У1- поз 2.6; 2096/153)	1,000	15	2013	09.09.2013	635 855,93	1,4192	902 407,00	902 407,00	1 064 840,00	35	692 146
93	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175-18.37- У1-Л03.4; 2096/7)	1,000	5	2013	03.09.2013	610 042,88	1,4192	865 773,00	865 773,00	1 021 612,00	35	664 048
94	Нория ленточная самонесущая	1,000	16	2013	09.09.2013	675 216,53	1,4192	958 267,00	958 267,00	1 130 755,00	35	734 991

	(НЛС-175-21.34-У1- поз. 2,9; 2096/153)											
95	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175, 16.34, У1, поз. 5.2; 2096/398)	1,000	27	2014	01.04.2014	764 691,53	1,3771	1 053 057,00	1 053 057,00	1 242 607,00	35	807 695
96	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175, 18.835, У1, поз. 15.1; 2096/398)	1,000	28	2014	01.04.2014	803 620,34	1,3771	1 106 666,00	1 106 666,00	1 305 866,00	35	848 813
97	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-10 74-У1-поз 75; 2093/7)	1,000	9	2013	03.09.2013	328 580,85	1,4192	466 322,00	466 322,00	550 260,00	35	357 669
98	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.22-У1-поз.37; 2093/7)	1,000	6	2013	03.09.2013	404 386,78	1,4192	573 906,00	573 906,00	677 209,00	35	440 186
99	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.34-У1-П03.84; 2093Я)	1,000	12	2013	03.09.2013	405 857,29	1,4192	575 993,00	575 993,00	679 672,00	35	441 787
100	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.34-У1-П03.81; 2093/7)	1,000	11	2013	03.09.2013	405 857,29	1,4192	575 993,00	575 993,00	679 672,00	35	441 787
101	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.74-У1- поз.80;	1,000	10	2013	03.09.2013	410 832,46	1,4192	583 053,00	583 053,00	688 003,00	35	447 202

	2093/7)											
102	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.89- У1- поз.41; 2093/7)	1,000	7	2013	03.09.2013	415 868,64	1,4192	590 201,00	590 201,00	696 437,00	35	452 684
103	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-18.32- У1-Л03.74; 2093/7)	1,000	8	2013	03.09.2013	430 912,37	1,4192	611 551,00	611 551,00	721 630,00	35	469 060
104	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-19.15- У1- поз.89; 2093/7)	1,000	13	2013	03.09.2013	436 626,61	1,4192	619 660,00	619 660,00	731 199,00	35	475 279
105	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-19.15- У1-П03.91; 2093/7)	1,000	14	2013	03.09.2013	436 626,61	1,4192	619 660,00	619 660,00	731 199,00	35	475 279
106	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50, 10.14, У1, поз 7.16; 2093/398)	1,000	26	2014	01.04.2014	347 339,83	1,3771	478 322,00	478 322,00	564 420,00	35	366 873
107	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50,10.14, У1, поз 5.1; 2093/398)	1,000	25	2014	01.04.2014	398 252,54	1,3771	548 434,00	548 434,00	647 152,00	35	420 649
108	Питатель топлива со шкафом преобразователя частоты	2,000		2013	27.08.2013	237 000,00	1,4267	338 128,00	676 256,00	797 982,00	35	518 688
109	Планка прижимная П1	80,000			01.01.2013	211,86	1,4584	309,00	24 720,00	29 170,00	35	18 961

	150x125x16/ 2 отв.х28											
110	Планка упорная У1 170x85x8/2 паза R 15	80,000			01.01.2013	105,93	1,4584	154,00	12 320,00	14 538,00	35	9 450
111	Пневмоприемник и У2-БПБ-01	1,000	011	2013	01.01.2013	13 749,00	1,4584	20 052,00	20 052,00	23 661,00	35	15 380
112	Решето БСХ- 300.02.980 (в.2,0мм)	12,000		2014	18.06.2014	5 925,00	1,362	8 070,00	96 840,00	114 271,00	35	74 276
113	Решето БСХ- 300.02.980 (в.3,2мм)	12,000		2014	18.06.2014	5 925,00	1,362	8 070,00	96 840,00	114 271,00	35	74 276
114	Решето БСХ- 300.02.980 (прод.0,5х8мм)	12,000		2014	18.06.2014	5 925,00	1,362	8 070,00	96 840,00	114 271,00	35	74 276
115	Решето БСХ- 300.02.980 (прод.0,9х10мм)	12,000		2014	18.06.2014	5 925,00	1,362	8 070,00	96 840,00	114 271,00	35	74 276
116	Рукав БСХ- 3.00.040-02	4,000		2014	18.06.2014	160,00	1,362	218,00	872,00	1 029,00	35	669
117	Рукав БСХ- 3.00.090-01	2,000		2014	18.06.2014	160,00	1,362	218,00	436,00	514,00	35	334
118	Рукав СВХ- 00.040	6,000		2014	18.06.2014	160,00	1,362	218,00	1 308,00	1 543,00	35	1 003
119	Рукав СВХ- 00.050	1,000	32.4	2014	18.06.2014	830,00	1,362	1 130,00	1 130,00	1 333,00	35	866
120	Рукав СВХ- 03.080	1,000	32.5	2014	18.06.2014	460,00	1,362	627,00	627,00	740,00	35	481
121	Сепаратор зерноочистительн ый БСХ-100 с пневмосепариру ющего каналами и распр.продукта	1,000	2027	2012	06.08.2012	319 050,00	1,4584	465 303,00	465 303,00	549 058,00	35	356 888
122	Сепаратор зерноочистительн	1,000	32	2014	23.01.2014	1 720 750,00	1,3959	2 401 995,00	2 401 995,00	2 834 354,00	35	1 842 330

	ый БСХ-300 с питанием											
123	Сепаратор лузги	1,000	85		01.01.2013	166 949,15	1,4584	243 479,00	243 479,00	287 305,00	35	186 748
124	Сепаратор магнитный СМПН-175	1,000	30	2013	01.01.2013	63 000,00	1,4584	91 879,00	91 879,00	108 417,00	35	70 471
125	Система контроля и управления котельной ячейкой с котлом Е-6,5-1.4 ГМ (ДКВр-6.5-13 ГМ) на базе	2,000	21133,3 100	2013	07.10.2013	1 757 500,00	1,4119	2 481 414,00	4 962 828,00	5 856 137,00	35	3 806 489
126	Таль электрическая (г/п 1 т-в/п 6 м НВАТ1511;/388	1,000	130892	2013	19.08.2013	58 805,09	1,4584	85 761,00	85 761,00	101 198,00	35	65 779
127	Топочное устройство в составе эжектор, возд.сопла, корб острого дутя, арматура	2,000	8732,87 33	2013	03.03.2013	895 000,00	1,446	1 294 170,00	2 588 340,00	3 054 241,00	35	1 985 257
128	Установка 2х фазного прессования, 300т/сут	1,000	2212	2013	01.01.2013	105 494 949,92	1,4584	153 853 835,00	153 853 835,00	181 547 525,00	35	118 005 891
129	Установка очистки воздуха УОВ-1.00.000-01 с приводом ШХЗ-6	2,000		2013	27.03.2013	49 200,00	1,446	71 143,00	142 286,00	167 897,00	35	109 133
130	Циклон УЦ-750 Лев.	2,000	431,432	2014	01.01.2014	38 516,95	1,3959	53 766,00	107 532,00	126 888,00	35	82 477
131	Шайба пружинная 24	0,005	22.6		01.01.2013	487,29	1,4584	711,00	487,29	575,00	35	374

	DIN 127											
132	Шкаф управления	1,000	18043.1		01.01.2013	94 099,45	1,4584	137 235,00	137 235,00	161 937,00	35	105 259
133	Шлюзовой затвор ШЗХ-6 с приводом	1,000	32.13	2014	20.01.2014	32 450,00	1,3959	45 297,00	45 297,00	53 450,00	35	34 743
134	Экономайзер стальной БВЭС-IV-I	2,000	015,016	2013	06.08.2013	665 000,00	1,4584	969 836,00	1 939 672,00	2 288 813,00	35	1 487 728
	Итого											216 133 443

Таким образом, стоимость оборудования, полученная в рамках затратного подхода, составляет:

216 133 443 (Двести шестнадцать миллионов сто тридцать три тысячи четыреста сорок три) рубля

11.4 Согласование результатов

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.

Согласование полученных результатов представлено в таблице 24.

Таблица 24

№ 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	50 155 637	Не применялся	Не применялся	50 155 637
	Удельный вес		1,00		
2	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	15 719 286	Не применялся	15 719 286
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	14 694 280	Не применялся	14 694 280
4	Административно-бытовой корпус, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 236 кв.м., степень готовности объекта 97%, кадастровый (или условный) номер:	Не применялся	21 620 316	Не применялся	21 620 316

	73:10:031802:68				
5	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	27 296 545	Не применялся	27 296 545
6	Рушально-веечный 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	73 897 034	Не применялся	73 897 034
7	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	8 440 684	Не применялся	8 440 684
8	Оборудование	Не применялся	216 133 443	Не применялся	216 133 443
	Итого				427 957 225

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

427 957 225 (Четыреста двадцать семь миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч двести двадцать пять) рублей

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ 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:

- 1) определение валового дохода (*ВД*);
- 2) определение величины операционных расходов (*ОР*);
- 3) определение величины чистого операционного дохода (*ЧОД*);
- 4) определение рыночной стоимости (*РС_{дп}*).

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 (*ВД_{нп}*);
- 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 = $22\,661 \text{ тн в год} * 0,75 = 16\,996 \text{ тн в год}$;
- жмых подсолнечника – $17\,775 \text{ тн в год} * 0,75 = 13\,331 \text{ тн в год}$;
- масло рапсовое – $19\,800 \text{ тн в год} * 0,75 = 14\,850 \text{ тн в год}$;
- жмых рапса – $29\,085 \text{ тн в год} * 0,75 = 21\,814 \text{ тн в год}$.

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:

$$\text{ЧОД} = \text{ВД} - \text{ОР}.$$

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

$$\text{ЧОД} = \text{ВД} - \text{ОР} - \text{НП},$$

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:

$$R = R_f + \sum_{i=1}^n B_i,$$

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 РФ¹³.

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 25.

Таблица 25

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			1			Государственное

¹³<http://www.cbr.ru/>

гарантии возврата инвестиций						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, зависимость 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 26.

Таблица 26

Наименование позиции	Значение
Безрисковая ставка	7,75
Премия за риск	19,08
Итого	26,83

Определение ставки капитализации производилось по формуле:

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

где R'_K – 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:

$$R'_K = (26,33\% - 3,5\%) / (1 + 3,5\%) = 22,54\%$$

Определение стоимости объекта исследования в рамках доходного подхода представлено в таблице 27.

Таблица 27

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Методика расчета	Значение
1	Определение валового дохода	руб.	п. 8 + п. 15	1 714 613 859
2	Рапс — масло	тн.	См. выше	14 850
3	Стоимость продажи	руб. за тн.	табл. 13	40 000
4	Стоимость продажи, всего по маслу	руб.	п. 2 * п. 3	594 000 000
5	Рапс — жмых	тн	См. выше	21 814
6	Стоимость продажи	руб. за тн.	табл. 13	13 000
7	Стоимость продажи, всего по жмыху	руб.	п. 5 * п. 6	283 578 750
8	Итоговая стоимость по рапсу	руб.	п. 4 + п. 7	877 578 750
9	Подсолнечник — масло	тн	См. выше	16 996
10	Стоимость продажи	руб. за тн.	табл. 13	41 667
11	Стоимость продажи, всего по маслу	руб.	п. 9 * п. 10	708 161 915

12	Подсолнечник — жмых	тн.	См. выше	13 331
13	Стоимость продажи	руб. за тн.	табл. 13	9 667
14	Стоимость продажи, всего по жмыху	руб.	п. 12 * п. 13	128 873 194
15	Итоговая стоимость по подсолнечнику	руб.	п. 11 + п. 14	837 035 109
16	Рентабельность	%	См. анализ рынка	3,0
17	Денежный поток	руб.	п. 15 * п. 17	51 438 416
18	Коэффициент капитализации	%	табл. 26	22,54%
19	Рыночная стоимость оцениваемого объекта	руб.	п. 17 / п. 18	228 198 715

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

228 198 715 (Двести двадцать восемь миллионов сто девяносто восемь тысяч семьсот пятнадцать) рублей

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование – это процесс логических рассуждений и принятия решения, в ходе которого для достижения окончательной оценки стоимости оценщик проверяет применимость принципов оценки на различных стадиях: выявления задачи, сбора данных и анализа, используя каждый подход к оценке.

Целью согласования (сведения результатов всех используемых подходов) является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможная корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, оценщик использовал подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных методов, присвоен весовой коэффициент.

Описание процедуры соответствующего согласования результатов:

Согласование результатов в данном исследовании по подходам производится, опираясь на технологию «метода анализа иерархий». Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. Верхний уровень – оценка рыночной стоимости объекта оценки;
2. Промежуточный уровень – критерии согласования.

В настоящей оценке используются следующие критерии:

- А) возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя;
- Б) тип, качество и обширность информации, на основе которых проводился анализ;
- В) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания рынка продаж;
- Г) способность учитывать специфические особенности объекта оценки, влияющие на его стоимость, такие, как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

3. Нижний уровень – альтернативы: результаты оценки, полученные тремя подходами.

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

1. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратная симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений.

Таблица 28

Важность параметра оценки	« 1 – 9 »
Одинаковая важность	1
Незначительное преимущество	3
Значительное преимущество	5
Явное преимущество	7
Абсолютное преимущество	9
2, 4, 6, 8 – промежуточные значения	

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_j = \frac{\sum_{i=1}^n a'_{ij}}{n}$$

где a'_{ij} – важность критерия (индекса).

3. Полученные веса нормируются:

$$\bar{W}_j' = W_j' / \sum_{j=1}^m W_j'$$

Полученные таким образом величины представляют собой итоговые значения весов каждого из критериев.

4. Проведение описанной выше процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.

5. Расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

Обоснование выбора использованных весов

Таблица 29 - Матрица сравнения и значения приоритетов критериев

Параметр	Качество данных	Учёт рыночной конъюнктуры	Учёт специфических особенностей объекта	Степень объективности	Среднее геометрическое	Вес критерия
Качество данных	1	3	2	1	1,57	0,36
Учёт рыночной конъюнктуры	0,33	1	0,5	0,33	0,49	0,11
Учёт специфических особенностей объекта	0,50	2,00	1	0,50	0,84	0,20
Степень объективности	1	2,00	2,00	1	1,41	0,33
Сумма					4,31	1

Таблица 30 - Матрицы согласования

Качество данных	ДП	ЗП	Среднее геометрическое	Вес метода по критерию
ДП	1,00	1,00	1,00	0,50
ЗП	1,00	1,00	1,00	0,50
Сумма			2,00	1,00
Учёт рыночной конъюнктуры	ДП	ЗП	Среднее геометрическое	Вес метода по критерию
ДП	1,00	3,00	1,73	0,75
ЗП	0,33	1,00	0,58	0,25
Сумма			2,31	1,00
Учёт специфических особенностей объекта	ДП	ЗП	Среднее геометрическое	Вес метода по критерию
ДП	1,00	1,00	1,00	0,50
ЗП	1,00	1,00	1,00	0,50
Сумма			2,00	1,00
Степень объективности	ДП	ЗП	Среднее геометрическое	Вес метода по критерию
ДП	1,00	3,00	1,73	0,75
ЗП	0,33	1,00	0,58	0,25
Сумма			2,31	1,00

Таблица 31 – Итоговое значение весов использованных методов

	Качество данных	Учёт рыночной конъюнктуры	Учёт специфических особенностей объекта	Степень объективности	Итоговый вес метода
	0,36	0,11	0,20	0,33	
ДП	0,50	0,75	0,50	0,75	0,61
ЗП	0,50	0,25	0,50	0,25	0,39
Сумма					1,000

Таблица 32. Согласование стоимости

Наименование	Стоимость по доходному подходу, руб.	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу. Руб.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость округленно, руб.
Удельный вес	0,61	0,39			
Имущественный комплекс предприятия	228 198 715	427 957 225	Не применялся	306 104 534	306 105 000
Итого					306 105 000

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.

$$\frac{C_{\text{им. компл.}}}{C_{\text{об.}}} = \frac{100\%}{X}$$

Где $C_{\text{им. компл.}}$ – стоимость имущественного комплекса, полученная в результате согласования затратного и доходного подходов;

$C_{\text{об.}}$ – 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 33

№	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	83 124,00	50 155 637	0,11719778	35 874 826	35 874 826
2	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	448,70	15719286	0,03673097	11 243 534	9 528 419
3	Котельная, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 525,1 кв.м., степень готовности объекта 90%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:71	688,50	14694280	0,03433586	10 510 378	8 907 100
4	Административно-бытовой корпус, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 236 кв.м., степень готовности объекта 97%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:68	586,80	21620316	0,050519806	15 464 365	13 105 394
5	Склад жмыха, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 1486,9 кв.м., степень готовности объекта 95%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:70	1 733,00	27296545	0,063783349	19 524 402	16 546 103

6	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	5 174,30	73897034	0,172673879	52 856 338	44 793 507
7	Резервуарный парк, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 2324 кв.м., степень готовности объекта 91%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:73	2 324,40	8440684	0,019723195	6 037 369	5 116 414
8	Автомобилеразгрузчик АНП-5	1	1 760 034	0,00411264	1 258 900	1 066 864
9	Аэрозольгазовый затвор ЗАГхп-1,0	7	191 502	0,000447479	136 976	116 081
10	Батарейная установка циклонов ББЦ п-350 с приводом ШЗХ-6	2	212 168	0,000495769	151 757	128 608
11	Батарейная установка циклонов ББЦ п-400 с приводом ШЗХ-6	1	114 014	0,000266414	81 551	69 111
12	Батарейная установка циклонов ББЦ п-450 с приводом ШЗХ-6	4	481 562	0,001125257	344 447	291 904
13	Батарейная установка циклонов ББЦ п-500 с приводом ШЗХ-6	2	275 829	0,000644525	197 292	167 197
14	Батарейная установка циклонов ББЦ п-550 с приводом ШЗХ-6	11	1 551 219	0,003624706	1 109 541	940 289
15	Батарейная установка циклонов ББЦ-550 с шлюзовым затвором ШЗХ-15 с приводом	1	161 402	0,000377145	115 446	97 836
16	Блок 2-х циклонов ЦН-15у-1000	2	1 656 738	0,00387127	1 185 015	1 004 250
17	Блочная трансформаторная подстанция	1	15 524 893	0,03627674	11 104 491	9 410 586
18	Болт М 24 х 100 ГОСТ 7798-70	0,08	4 524	0,000010571	3 236	2 742
19	Вентилятор ВР 120-8	2	154 317	0,00036059	110 378	93 541
20	Вентилятор В.Ц5-35-8,5В1.01 сх.1 (11.00х1500) (Лев 0 град.)	1	97 965	0,000228913	70 071	59 382
21	Вентилятор В.Ц5-35-8В1.01 сх.1 (11.00х1500) (ПР 0 град.)	1	90 511	0,000211495	64 740	54 864
22	Вентилятор В.Ц5-45-4,25В1.01 сх.1 (4 00х3000) (Лев 0 град.)	4	185 455	0,000433349	132 650	112 415
23	Вентилятор В.Ц5-45-4,25В1.01 сх.1 (4.00х3000)	2	92 727	0,000216674	66 325	56 208

	(ПР 0 град.)					
24	Вентилятор ВДН-9-1500	2	216 585	0,00050609	154 917	131 286
25	Вентилятор ВР-86-77-4В сх.1 (5.50х3000) (Дн=1.00 Лев 0 град.)	2	48 133	0,000112472	34 428	29 176
26	Вентилятор ВР-86-77-4В сх.1 (7.50х3000) (Дн=1.10 ПР 0 град.)	8	214 969	0,000502314	153 761	130 306
27	Вентилятор ВР-86-77- 4Всх,1 (7.50х3000) (Дн=1.10 Лев. 0 град.)	1	26 871	0,000062789	19 220	16 288
28	Весы порционные ВП 200- 600	1	577 409	0,001349221	413 003	350 003
29	Виброактиватор бункерный ВАБ 1250/320	2	372 661	0,00087079	266 553	225 892
30	Виброизолятор ВР-202	80	36 693	0,00008574	26 245	22 242
31	Виброизолятор ВР-203	12	5 835	0,000013635	4 174	3 537
32	Воздухоподогреватель ВП- 200	2	871 047	0,00203536	623 034	527 995
33	Воздухосборник В10-1,0- 09Г2С-УХЛ1 (t=40) с комплектующими изделиями	1	283 535	0,000662531	202 804	171 868
34	Газовый блок в составе: - Блок фланцевых электромагнитных клапанов Ду80 СЗН-5-107; - Заслонка регули	2	761 298	0,001778911	544 534	461 469
35	ГайкаМ 24 ГОСТ 5915-70	0,04	2 392	0,000005589	1 711	1 450
36	Горелка ГМС-3,5	2	536 049	0,001252576	383 420	324 932
37	Дымосос ДН-10Х-1500	2	335 708	0,000784443	240 122	203 493
38	Задвижка шиберная с ручным приводом 200х200 (поз. 133; 134; 2039/7)	2	34 893	0,000081534	24 958	21 151
39	Задвижка шиберная с ручным приводом 310х310 (поз. 128; 2039/7)	1	19 971	0,000046666	14 285	12 106
40	Задвижка шиберная с ручным приводом 310х310 (поз.7.20; 7.21; 2039/398)	2	35 461	0,000082861	25 364	21 495
41	Задвижка шиберная с электроприводом 200х200 (поз. 135; 136; 2039/7)	2	50 094	0,000117054	35 831	30 365
42	Задвижка шиберная с электроприводом 310х310 (поз. 26.....35;40;129;130; 2039/7)	13	358 807	0,000838418	256 644	217 495
43	Задвижка шиберная с электроприводом 310х310 ч.77-46-02 (поз.7.11; 7.12; 2039/398)	2	48 499	0,000113327	34 690	29 398
44	Задвижка шиберная с электроприводом 450х450 (поз 94; 95; 2039/7)	2	60 093	0,000140418	42 983	36 426
45	Задвижка шиберная с электроприводом 450х450 (поз.2.15,2.16,2.26,2039/153)	3	94 516	0,000220854	67 605	57 292
46	Задвижка шиберная с	7	209 160	0,00048874	149 606	126 785

	электроприводом 450х450 черт.77-46-06)(поз.15.12; 15.13; 15.14; 15.15 поз. 5.87,					
47	Запально- сигнализирующее устройство ЗСУ-ПИ-45- 250	2	67 142	0,00015689	48 025	40 699
48	Заслонка БСХ-300.08.000	1	12 094	0,00002826	8 651	7 331
49	Затвор секторный RVC802010000	2	1 001 570	0,002340351	716 393	607 113
50	Затвор секторный RVS802010000	1	480 403	0,001122549	343 618	291 202
51	Клапан перекидн. двухстор. с эл/привод (300х300) без перех. патр (оцинкован.) У12-КД-4	2	61 953	0,000144764	44 313	37 553
52	Клапан перекидной односторонний с электроприводом У12-КО- 6	1	30 464	0,000071185	21 790	18 466
53	Клапан перекидной с электроприводом У12-КО- 5	6	189 271	0,000442266	135 380	114 729
54	Колонка магнитная КММ- 50	7	238 035	0,000556212	170 259	144 287
55	Коммерческий силос с конусным дном NCH36- 1345	2	7 830 150	0,018296572	5 600 672	4 746 332
56	Компрессор GA18FF A 7.5	1	467 716	0,001092904	334 543	283 511
57	Компрессор ZS30-K-800- 50VSD	1	780 593	0,001823998	558 335	473 165
58	Конвейер винтовой УКВ- 320(УКВ-320-4,5-У1- поз.139)	1	154 040	0,000359943	110 180	93 373
59	Конвейер винтовой Ш-300, L=2000мм	1	77 791	0,000181773	55 642	47 154
60	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 19.3-1.5- 0.63- П4- У1-поз 43; 2025/7)	1	626 813	0,001464663	448 341	379 950
61	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 28.5- 2.2- 0.63- У1- поз.68; 2025/7)	1	536 097	0,001252688	383 454	324 961
62	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 29 9- 2.2- 0.63- У1- поз 69; 2025/7)	1	558 632	0,001305345	399 573	338 621
63	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 29.5- 2.2- 0.63- У1- поз.72; 2025/7)	1	556 791	0,001301044	398 256	337 505
64	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 31.7- 3.0- 0.63- У1- поз.70; 2025/7)	1	587 064	0,001371782	419 909	355 855
65	Конвейер с погруженными	1	612 685	0,00143165	438 235	371 386

	скребками (2КПС(3)-200-32.7- 3.0- 0.63- У1- поз.36; 2025/7)					
66	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-33.1- 3.0- 0.63- У1- поз.71; 2025/7)	1	608 483	0,001421831	435 230	368 839
67	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-5.9- 0.75- 0.63- У1- поз.79; 2025/7)	1	236 430	0,000552462	169 111	143 314
68	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-5.9- 0.75- 0.63- У1- поз.88; 2025/7)	1	236 572	0,000552794	169 213	143 401
69	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-6.9- 0.75- 0.63- П1- У1- поз.82; 2025/7)	1	299 105	0,000698913	213 941	181 306
70	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-6.9- 0.75- 0.63- У1- поз.73; 2025/7)	1	248 004	0,000579507	177 390	150 331
71	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-8.9- 0.75- 0.63- У1- поз.76; 2025/7)	1	277 232	0,000647803	198 296	168 047
72	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200-8.9- 0.75- 0.63- У1- поз.90; 2025/7)	1	276 790	0,00064677	197 980	167 780
73	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 13.7, 2.2, 0.63, П1, У1, поз. 7.18; 2025/398)	1	432 188	0,001009886	309 131	261 975
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	2 634 026	0,006154881	1 884 040	1 596 644
75	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 33.8, 4.0, 0.63, П1, Пр10, У1, поз.5.6;	3	3 014 365	0,007043613	2 156 085	1 827 191
76	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 6.7, 1.1, 0.63, П1, У1, поз.7.5; 2025/398)	1	335 571	0,000784123	240 024	203 410
77	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 9.9, 1.5, 0.63, П2, У1, поз.5.13; 2025/398)	1	424 349	0,000991569	303 524	257 224
78	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200,28.1,4.0, 0.63, Пр3, У1, поз.5.5; 2025/398)	1	662 881	0,001548942	474 139	401 813
79	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400-27.295- 7.5- 0.63- У1- поз.	1	757 023	0,001768922	541 476	458 878

	2.3; 2027/153)					
80	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400-33.095- 7.5- 0.63- П9- У1- поз.6; 2027/7)	1	1 256 727	0,002936572	898 899	761 779
81	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400-6.695- 3.0- 0.63- У1- поз. 2.4; 2027/153)	1	365 530	0,000854127	261 453	221 570
82	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400-9.295- 3.0- 0.63- У1- поз. 2.7; 2027/153)	1	404 674	0,000945595	289 451	245 297
83	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 10.495, 5.5, 0.65, П4, У1, поз. 15.3; 2027/398)	1	626 587	0,001464135	448 179	379 813
84	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 15.295, 5.5, 0.65, П4, У1, поз. 5.14; 2027/398)	1	709 001	0,00165671	507 127	429 769
85	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 15°, 15.33/11.235, 7.5, 0.63, У1, лоз.2.17; 2027/153)	1	761 108	0,001778467	544 398	461 354
86	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 18.295, 4.0, 0.63, У1, поз. 2.20; 2027/153)	1	574 573	0,001342594	410 975	348 284
87	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 20.295, 9.2, 0.65, У1, поз.9.2; 2027/398)	1	636 098	0,001486359	454 982	385 578
88	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 21.095, 9.2, 0.65, У1, поз.9.1; 2027/398)	1	646 619	0,001510943	462 507	391 955
89	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 25.295, 5.5, 0.63, П1, У1, поз. 2.11; 2027/153)	1	788 706	0,001842955	564 138	478 083
90	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400Н, 15°, 16.795/7.1, 9.2, 0.65, У1, поз.5.12; 2027/398Н)	1	728 406	0,001702053	521 007	441 531
91	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400Н, 15°, 29.795/7.1, 15, 0.65, У1, поз.5.13; 2027/398Н)	1	993 496	0,002321484	710 618	602 219
92	Котел паровой для сжигания лузги подсолн. от 18.06.13	1	3 756 574	0,008777919	2 686 965	2 277 089
93	Котел паровой для сжигания лузги подсолн. от 27.05.13	1	3 770 235	0,008809841	2 696 736	2 285 369
94	Кран мостовой электрич.однобалочный опорный г/п 6,3 т. (6,3-А3-	1	603 078	0,001409202	431 364	365 563

	12,0-9,0-380-У-3 с э/т; 2083/388					
95	Машина семеновещая НВХ	8	5 976 175	0,013964421	4 274 579	3 622 525
96	Машина семенообрушальная НРХ- 4-01	6	2 316 762	0,005413536	1 657 110	1 404 331
97	Накладка Р-43.б/у	0,064	1 498	0,0000035	1 071	908
98	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175- 13.64- У1- поз. 2,19; 2096/153)	1	611 083	0,001427907	437 089	370 414
99	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175- 17.21- У1- поз 2.6; 2096/153)	1	692 146	0,001617325	495 071	419 552
100	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175- 18.37- У1-Л03.4; 2096/7)	1	664 048	0,001551669	474 974	402 520
101	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175- 21.34- У1- поз. 2,9; 2096/153)	1	734 991	0,00171744	525 717	445 523
102	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175, 16.34, У1, поз. 5.2; 2096/398)	1	807 695	0,001887326	577 720	489 593
103	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175, 18.835, У1, поз. 15.1; 2096/398)	1	848 813	0,001983406	607 130	514 517
104	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-10 74-У1-поз 75; 2093/7)	1	357 669	0,000835759	255 830	216 805
105	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50- 16.22-У1-поз.37; 2093/7)	1	440 186	0,001028575	314 852	266 824
106	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50- 16.34- У1-П03.84; 2093Я)	1	441 787	0,001032316	315 997	267 794
107	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50- 16.34-У1-П03.81; 2093/7)	1	441 787	0,001032316	315 997	267 794
108	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50- 16.74- У1- поз.80; 2093/7)	1	447 202	0,001044969	319 870	271 076
109	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50- 16.89- У1- поз.41; 2093/7)	1	452 684	0,001057779	323 791	274 399
110	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50- 18.32- У1-Л03.74; 2093/7)	1	469 060	0,001096044	335 505	284 326
111	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50- 19.15- У1- поз.89; 2093/7)	1	475 279	0,001110576	339 953	288 096
112	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50- 19.15- У1-П03.91; 2093/7)	1	475 279	0,001110576	339 953	288 096

113	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50, 10.14, У1, поз 7.16; 2093/398)	1	366 873	0,000857266	262 413	222 384
114	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50,10.14, У1, поз 5.1; 2093/398)	1	420 649	0,000982923	300 878	254 981
115	Питатель топлива со шкафом преобразователя частоты	2	518 688	0,001212009	371 002	314 408
116	Планка прижимная П1 150х125х16/ 2 отв.х28	80	18 961	0,000044306	13 562	11 493
117	Планка упорная У1 170х85х8/2 паза R 15	80	9 450	0,000022082	6 759	5 728
118	Пневмоприемники У2-БПБ-01	1	15 380	0,000035938	11 001	9 323
119	Решето БСХ-300.02.980 (в.2,0мм)	12	74 276	0,000173559	53 127	45 023
120	Решето БСХ-300.02.980 (в.3,2мм)	12	74 276	0,000173559	53 127	45 023
121	Решето БСХ-300.02.980 (прод.0,5х8мм)	12	74 276	0,000173559	53 127	45 023
122	Решето БСХ-300.02.980 (прод.0,9х10мм)	12	74 276	0,000173559	53 127	45 023
123	Рукав БСХ-3.00.040-02	4	669	0,000001563	478	405
124	Рукав БСХ-3.00.090-01	2	334	0,000000078	239	203
125	Рукав СВХ-00.040	6	1 003	0,000002344	718	608
126	Рукав СВХ-00.050	1	866	0,000002024	620	525
127	Рукав СВХ-03.080	1	481	0,000001124	344	292
128	Сепаратор зерноочистительный БСХ-100 с пневмосепарирующего каналами и распр.продукта	1	356 888	0,000833934	255 271	216 331
129	Сепаратор зерноочистительный БСХ-300 с питанием	1	1 842 330	0,00430494	1 317 764	1 116 749
130	Сепаратор лузги	1	186 748	0,000436371	133 575	113 199
131	Сепаратор магнитный СМПН-175	1	70 471	0,000164668	50 406	42 717
132	Система контроля и управления котельной ячейкой с котлом Е-6,5-1.4 ГМ (ДКВр-6.5-13 ГМ) на базе	2	3 806 489	0,008894555	2 722 668	2 307 346
133	Таль электрическая (г/п 1 т-в/п 6 м НВАТ1511;388	1	65 779	0,000153705	47 050	39 873
134	Топочное устройство в составе эжектор, возд.сопла, короб острого дутья, арматура	2	1 985 257	0,004638915	1 419 995	1 203 386
135	Установка 2х фазного прессования, 300т/сут	1	118 005 891	0,275742257	84 406 084	71 530 580
136	Установка очистки воздуха УОВ-1.00.000-01 с приводом ШХЗ-6	2	109 133	0,000255009	78 060	66 153
137	Циклон УЦ-750 Лев.	2	82 477	0,000192723	58 993	49 994

138	Шайба пружинная 24 DIN 127	0,005	374	0,000000874	268	227
139	Шкаф управления	1	105 259	0,000245957	75 289	63 804
140	Шлюзовой затвор ШЗХ-6 с приводом	1	34 743	0,000081183	24 851	21 060
141	Экономайзер стальной БВЭС-IV-I	2	1 487 728	0,003476347	1 064 127	901 803
	Итого		427 957 225	1,000	306 105 000	264 883 447

В связи с тем, что заданием на оценку не определено установление возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, такие границы Оценщиком не определены.

14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что стоимость залоговых прав на имущественный комплекс предприятия, расположенного по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, пос. Станция Якушка, ул. Элеваторная, д. 2А, рассчитанная по состоянию на 14 декабря 2018 года составляет:

с НДС:

306 105 000 (Триста шесть миллионов сто пять тысяч) рублей

без НДС:

264 883 447 (Двести шестьдесят четыре миллиона восемьсот восемьдесят три тысячи четыреста сорок семь) рублей

В том числе:

№	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	83 124,00	35 874 826	35 874 826
2	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	448,70	11 243 534	9 528 419
3	Котельная, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 525,1 кв.м., степень готовности объекта 90%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:71	688,50	10 510 378	8 907 100
4	Административно-бытовой корпус, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 236 кв.м., степень готовности объекта 97%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:68	586,80	15 464 365	13 105 394
5	Склад жмыха, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 1486,9 кв.м., степень готовности объекта 95%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:70	1 733,00	19 524 402	16 546 103
6	Рушально-веечный цех, прессовый цех, объект незавершенного строительства,	5 174,30	52 856 338	44 793 507

	общая площадь застройки 1519 кв.м., степень готовности объекта 95%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:72			
7	Резервуарный парк, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 2324 кв.м., степень готовности объекта 91%, кадастровый (или условный) номер: 73:10:031802:73	2 324,40	6 037 369	5 116 414
8	Автомобилеразгрузчик АНП-5	1	1 258 900	1 066 864
9	Аэрозольгазовый затвор ЗАГхп-1,0	7	136 976	116 081
10	Батарейная установка циклонов ББЦ п-350 с приводом ШЗХ-6	2	151 757	128 608
11	Батарейная установка циклонов ББЦ п-400 с приводом ШЗХ-6	1	81 551	69 111
12	Батарейная установка циклонов ББЦ п-450 с приводом ШЗХ-6	4	344 447	291 904
13	Батарейная установка циклонов ББЦ п-500 с приводом ШЗХ-6	2	197 292	167 197
14	Батарейная установка циклонов ББЦ п-550 с приводом ШЗХ-6	11	1 109 541	940 289
15	Батарейная установка циклонов ББЦ-550 с шлюзовым затвором ШЗХ-15 с приводом	1	115 446	97 836
16	Блок 2-х циклонов ЦН-15у-1000	2	1 185 015	1 004 250
17	Блочная трансформаторная подстанция	1	11 104 491	9 410 586
18	Болт М 24 х 100 ГОСТ 7798-70	0,08	3 236	2 742
19	Вентилятор ВР 120-8	2	110 378	93 541
20	Вентилятор В.Ц5-35-8,5В1.01 сх.1 (11.00х1500) (Лев 0 град.)	1	70 071	59 382
21	Вентилятор В.Ц5-35-8В1.01 сх.1 (11.00х1500) (ПР 0 град.)	1	64 740	54 864
22	Вентилятор В.Ц5-45-4,25В1.01 сх.1 (4 00х3000) (Лев 0 град.)	4	132 650	112 415
23	Вентилятор В.Ц5-45-4,25В1.01 сх.1 (4.00х3000) (ПР 0 град.)	2	66 325	56 208
24	Вентилятор ВДН-9-1500	2	154 917	131 286
25	Вентилятор ВР-86-77-4В сх.1 (5.50х3000) (Дн=1.00 Лев 0 град.)	2	34 428	29 176
26	Вентилятор ВР-86-77-4В сх.1 (7.50х3000) (Дн=1.10 ПР 0 град.)	8	153 761	130 306
27	Вентилятор ВР-86-77-4Всх,1 (7.50х3000) (Дн=1.10 Лев. 0 град.)	1	19 220	16 288
28	Весы порционные ВП 200-600	1	413 003	350 003
29	Виброактиватор бункерный ВАБ 1250/320	2	266 553	225 892
30	Виброизолятор ВР-202	80	26 245	22 242
31	Виброизолятор ВР-203	12	4 174	3 537
32	Воздухоподогреватель ВП-200	2	623 034	527 995
33	Воздухосборник В10-1,0-09Г2С-УХЛ1 (t=40) с комплектующими изделиями	1	202 804	171 868
34	Газовый блок в составе: - Блок фланцевых электромагнитных клапанов Ду80 СЗН-5- 107; - Заслонка регули	2	544 534	461 469
35	Гайка М 24 ГОСТ 5915-70	0,04	1 711	1 450
36	Горелка ГМС-3,5	2	383 420	324 932
37	Дымосос ДН-10Х-1500	2	240 122	203 493
38	Задвижка шиберная с ручным приводом 200х200 (лос. 133; 134; 2039/7)	2	24 958	21 151

39	Задвижка шиберная с ручным приводом 310х310 (поз. 128; 2039/7)	1	14 285	12 106
40	Задвижка шиберная с ручным приводом 310х310 (поз.7.20; 7.21; 2039/398)	2	25 364	21 495
41	Задвижка шиберная с электроприводом 200х200 (поз. 135; 136; 2039/7)	2	35 831	30 365
42	Задвижка шиберная с электроприводом 310х310 (поз. 26.....35;40;129;130; 2039/7)	13	256 644	217 495
43	Задвижка шиберная с электроприводом 310х310 ч.77-46-02 (поз.7.11; 7.12; 2039/398)	2	34 690	29 398
44	Задвижка шиберная с электроприводом 450х450 (поз 94; 95; 2039/7)	2	42 983	36 426
45	Задвижка шиберная с электроприводом 450х450 (поз.2.15,2.16,2.26,2039/153)	3	67 605	57 292
46	Задвижка шиберная с электроприводом 450х450 черт.77-46-06)(поз.15.12; 15.13; 15.14; 15.15 поз. 5.87,	7	149 606	126 785
47	Запально-сигнализирующее устройство ЗСУ-ПИ-45-250	2	48 025	40 699
48	Заслонка БСХ-300.08.000	1	8 651	7 331
49	Затвор секторный RVC802010000	2	716 393	607 113
50	Затвор секторный RVS802010000	1	343 618	291 202
51	Клапан перекидн. двухстор. с эл/привод (300х300) без перех. патр (оцинкован.) У12-КД-4	2	44 313	37 553
52	Клапан перекидной односторонний с электроприводом У12-КО-6	1	21 790	18 466
53	Клапан перекидной с электроприводом У12-КО-5	6	135 380	114 729
54	Колонка магнитная КММ-50	7	170 259	144 287
55	Коммерческий силос с конусным дном NCH36-1345	2	5 600 672	4 746 332
56	Компрессор GA18FF A 7.5	1	334 543	283 511
57	Компрессор ZS30-K-800-50VSD	1	558 335	473 165
58	Конвейер винтовой УКВ-320(УКВ-320-4,5-У1-поз.139)	1	110 180	93 373
59	Конвейер винтовой Ш-300, L=2000мм	1	55 642	47 154
60	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 19.3-1.5- 0.63- П4- У1-поз 43; 2025/7)	1	448 341	379 950
61	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 28.5- 2.2- 0.63- У1- поз.68; 2025/7)	1	383 454	324 961
62	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 29 9- 2.2- 0.63- У1- поз 69; 2025/7)	1	399 573	338 621
63	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 29.5- 2.2- 0.63- У1- поз.72; 2025/7)	1	398 256	337 505
64	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 31.7- 3.0- 0.63- У1- поз.70; 2025/7)	1	419 909	355 855
65	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 32.7- 3.0- 0.63- У1- поз.36; 2025/7)	1	438 235	371 386
66	Конвейер с погруженными скребками	1	435 230	368 839

	(2КПС(3)-200- 33.1- 3.0- 0.63- У1- поз.71; 2025/7)			
67	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 5.9- 0.75- 0.63- У1- поз.79; 2025/7)	1	169 111	143 314
68	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 5.9- 0.75- 0.63- У1- поз.88; 2025/7)	1	169 213	143 401
69	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 6.9- 0.75- 0.63- П1- У1- поз.82; 2025/7)	1	213 941	181 306
70	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 6.9- 0.75- 0.63- У1- поз.73; 2025/7)	1	177 390	150 331
71	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 8.9- 0.75- 0.63- У1- поз.76; 2025/7)	1	198 296	168 047
72	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200- 8.9- 0.75- 0.63- У1- поз.90; 2025/7)	1	197 980	167 780
73	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 13.7, 2.2, 0.63, П1, У1, поз. 7.18; 2025/398)	1	309 131	261 975
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	1 884 040	1 596 644
75	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 33.8, 4.0, 0.63, П1, Пр10, У1, поз.5.6;	3	2 156 085	1 827 191
76	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 6.7, 1.1, 0.63, П1, У1, поз.7.5; 2025/398)	1	240 024	203 410
77	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200, 9.9, 1.5, 0.63, П2, У1, поз.5.13; 2025/398)	1	303 524	257 224
78	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-200,28.1,4.0, 0.63, Пр3, У1, поз.5.5; 2025/398)	1	474 139	401 813
79	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 27.295- 7.5- 0.63- У1- поз. 2.3; 2027/153)	1	541 476	458 878
80	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 33.095- 7.5- 0.63- П9- У1- поз.6; 2027/7)	1	898 899	761 779
81	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 6.695- 3.0- 0.63- У1- поз. 2.4; 2027/153)	1	261 453	221 570
82	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400- 9.295- 3.0- 0.63- У1- поз. 2.7; 2027/153)	1	289 451	245 297
83	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 10.495, 5.5, 0.65, П4, У1, поз. 15.3; 2027/398)	1	448 179	379 813
84	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 15.295, 5.5, 0.65, П4, У1, поз. 5.14; 2027/398)	1	507 127	429 769
85	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 15°, 15.33/11.235, 7.5, 0.63,	1	544 398	461 354

	У1, лоз.2.17; 2027/153			
86	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 18.295, 4.0, 0.63, У1, поз. 2.20; 2027/153)	1	410 975	348 284
87	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 20.295, 9.2, 0.65, У1, поз.9.2; 2027/398)	1	454 982	385 578
88	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 21.095, 9.2, 0.65, У1, поз.9.1; 2027/398)	1	462 507	391 955
89	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400, 25.295, 5.5, 0.63, П1, У1, поз. 2.11; 2027/153)	1	564 138	478 083
90	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400Н, 15°, 16.795/7.1, 9.2, 0.65, У1, поз.5.12; 2027/398Н	1	521 007	441 531
91	Конвейер с погруженными скребками (2КПС(3)-400Н, 15°, 29.795/7.1, 15, 0.65, У1, поз.5.13; 2027/398Н	1	710 618	602 219
92	Котел паровой для сжигания лузги подсолн. от 18.06.13	1	2 686 965	2 277 089
93	Котел паровой для сжигания лузги подсолн. от 27.05.13	1	2 696 736	2 285 369
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	431 364	365 563
95	Машина семеновесечная НВХ	8	4 274 579	3 622 525
96	Машина семенообрушальная НРХ-4-01	6	1 657 110	1 404 331
97	Накладка Р-43.б/у	0,064	1 071	908
98	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175-13.64- У1- поз, 2,19; 2096/153)	1	437 089	370 414
99	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175-17.21- У1- поз 2.6; 2096/153)	1	495 071	419 552
100	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175-18.37- У1-Л03.4; 2096/7)	1	474 974	402 520
101	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175-21.34- У1- поз, 2,9; 2096/153)	1	525 717	445 523
102	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175, 16.34, У1, поз. 5.2; 2096/398)	1	577 720	489 593
103	Нория ленточная самонесущая (НЛС-175, 18.835, У1, поз. 15.1; 2096/398)	1	607 130	514 517
104	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-10 74-У1-поз 75; 2093/7)	1	255 830	216 805
105	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.22-У1-поз.37; 2093/7)	1	314 852	266 824
106	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.34- У1-П03.84; 2093/7)	1	315 997	267 794
107	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.34-У1-П03.81; 2093/7)	1	315 997	267 794
108	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.74- У1- поз.80; 2093/7)	1	319 870	271 076
109	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-16.89- У1- поз.41; 2093/7)	1	323 791	274 399
110	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-18.32- У1-Л03.74; 2093/7)	1	335 505	284 326
111	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-19.15- У1- поз.89; 2093/7)	1	339 953	288 096

112	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50-19.15- У1-П03.91; 2093/7)	1	339 953	288 096
113	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50, 10.14, У1, поз 7.16; 2093/398)	1	262 413	222 384
114	Нория ленточная самонесущая (НЛС-50,10.14, У1, поз 5.1; 2093/398)	1	300 878	254 981
115	Питатель топлива со шкафом преобразователя частоты	2	371 002	314 408
116	Планка прижимная П1 150х125х16/ 2 отв.х28	80	13 562	11 493
117	Планка упорная У1 170х85х8/2 паза R 15	80	6 759	5 728
118	Пневмоприемники У2-БПБ-01	1	11 001	9 323
119	Решето БСХ-300.02.980 (в.2,0мм)	12	53 127	45 023
120	Решето БСХ-300.02.980 (в.3,2мм)	12	53 127	45 023
121	Решето БСХ-300.02.980 (прод.0,5х8мм)	12	53 127	45 023
122	Решето БСХ-300.02.980 (прод.0,9х10мм)	12	53 127	45 023
123	Рукав БСХ-3.00.040-02	4	478	405
124	Рукав БСХ-3.00.090-01	2	239	203
125	Рукав СВХ-00.040	6	718	608
126	Рукав СВХ-00.050	1	620	525
127	Рукав СВХ-03.080	1	344	292
128	Сепаратор зерноочистительный БСХ-100 с пневмосепарирующего каналами и распр.продукта	1	255 271	216 331
129	Сепаратор зерноочистительный БСХ-300 с питанием	1	1 317 764	1 116 749
130	Сепаратор лузги	1	133 575	113 199
131	Сепаратор магнитный СМПН-175	1	50 406	42 717
132	Система контроля и управления котельной ячейкой с котлом Е-6,5-1.4 ГМ (ДКВр-6.5-13 ГМ) на базе	2	2 722 668	2 307 346
133	Таль электрическая (г/п 1 т-в/п 6 м НВАТ1511;/388	1	47 050	39 873
134	Топочное устройство в составе эжектор, возд.сопла, короб острого дутья, арматура	2	1 419 995	1 203 386
135	Установка 2х фазного прессования, 300т/сут	1	84 406 084	71 530 580
136	Установка очистки воздуха УОВ-1.00.000-01 с приводом ШХЗ-6	2	78 060	66 153
137	Циклон УЦ-750 Лев.	2	58 993	49 994
138	Шайба пружинная 24 DIN 127	0,005	268	227
139	Шкаф управления	1	75 289	63 804
140	Шлюзовой затвор ШЗХ-6 с приводом	1	24 851	21 060
141	Экономайзер стальной БВЭС-IV-I	2	1 064 127	901 803
	Итого		306 105 000	264 883 447

Оценщик

И.Г. Игнашина

Оценщик

С.В. Щипотина

Директор ООО «Билге»

И.Г. Игнашина

15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. (в действующей редакции).
2. Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1 от 20 мая 2015 года № 297; ФСО № 2 от 20 мая 2015 года № 298; ФСО № 3 от 20 мая 2015 года № 299; ФСО №7 от 25 сентября 2014г. №611; ФСО №8 от 01.06.2015г., ФСО №10 от 01.06.2015г.).
3. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утверждены решением совета союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол №2 от 03 октября 2016г.).
4. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (протокол заседания Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» № 36/2017 от 24.05.2017 г.).
5. Гражданский кодекс Российской Федерации.
6. Найдёнов Л.И., Тимирясова А.В. Оценка недвижимости: Учебное пособие. – Казань: Издательство «Талигмат» Института экономики управления и права, 2009 – 208 с.
7. Мурзин А.Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент: учебное пособие/ А.Д. Мурзин. – Ростов н/Д: Феникс, 2013. – 382с. - (Высшие образование). ISBN 978-5-222-20299-9.
8. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, С.К. Мирзажанов. – 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2013. – 752с. ISBN 978-5-406-03156-8
9. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. – Изд. «Маросейка», 2009г. – 432 с.
10. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ре. М.А. Федотовой. – 5-е изд., перераб. – Москва: КНОРУС, 2018. – 350с.
11. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под ред. д-ра экон. Наук, проф. М.А. Федотовой. – 5-е изд., перераб. – Москва: КНОРУС, 2018. – 286с.
12. Оценка земли и природных ресурсов: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко. 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: КНОРУС, 2018. – 368с.
13. Оценка стоимости бизнеса: учеб. для академического бакалавриата / Т.Г.Касьяненко, Г.А. Маховикова. – М.: Издательство Юрайт, 2015. – 412с. – Серия: Бакалавр. Углубленный курс.
14. Оценка стоимости бизнеса: учеб./ под ред. М.А. Эскиндарова, М.А. Федотовой. – 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2016. – 320с.
15. Оценка стоимости машин и оборудования: учебник и практикум для академического бакалавриата / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова. – 2-е изд. перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2014. – 495с. – серия: Бакалавр. Академический курс.