



ООО «Оценочная компания «Стандарт»

ОГРН 1030204122882. ИНН 0275042358, КПП 027501001
✉ 450074, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. З.Бишевой 17 оф. 1
☎ (347) 2983441. E-mail: kanter@list.ru

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ № 131/17

**Объектов недвижимости – элеватора- принадлежащего ОАО "Зирганская МТС"
расположенных по адресу : Республика Башкортостан, Мелеузовский р-н, с. Зирган,
ул. Гагарина, д.1**

Дата оценки:	20.04.2017г.
Виды стоимостей:	рыночная
Заказчик:	ОАО "Зирганская МТС"
Оценщик(и):	Кантемирова Алла Вадимовна
Дата составления отчета:	30.06.2017г.

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки- договор №68/16 от 15.07.2016г., и задание на оценку №2 от 21.03.2017г .

Объект оценки: Объекты недвижимости- элеватор- принадлежащий ОАО "Зирганская МТС" расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Мелеузовский р-н, с. Зирган, ул. Гагарина, д.1 в составе:

Таблица 1.1

	Объект оценки	литера	Площадь, м2 (протяженность, м)	инвентарный номер	год постройки	кадастровый номер
1	Здание административное Тамбур (Здание административно-бытового корпуса)	В в	2262,5	50	1992	02:37:020106:21 02:37:020106:2:6
2	Здание Элеватора	А, А1, А2, А3, А4	12005,2	53	1992	02:37:020106:20
3	Мех. Амбар (Здание)	Б	2214,7	54	1992	02:37:020106:34 02:37:020106:2:
4	Цех переработки мяса	Щ	454,3	3875	2012	02:37:020106:49
5	Склад	К	359,8	617	1992	02:37:020106:19 02:37:020106:2:1
6	Гараж (Здание)	Д	42,3	620	1992	02:37:020106:23 02:37:020106:2:15
7	Соединительная галерея с двумя зерносуши.			621		
8	Канализация			590		
9	Ограждение площадки			599		
10	Пожарный резервуар			612		
	Итого		17338,8			

Дата оценки (дата проведения оценки, дата оценки определения стоимости) 20.04.2017г.

Оцениваемые имущественные права на объект оценки: право собственности.

Оценка была произведена в соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, (в действующей редакции) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015), Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №1 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N297, ФСО №2 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N298, ФСО №3 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N299, ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Оценка объекта оценки производилась на основании: - анализа правовой, технической и другой документации;- представленной информации о фактическом состоянии объектов оценки;- анализа информации относительно реально сложившихся уровней цен на аналогичные объекты, материалы и расценки на работы, нормативно устанавливаемых коэффициентов и законодательных актов, связанных с объектами оценки;- использования общепринятых подходов и методов оценки.

Отдельные части настоящей оценки могут трактоваться только в связи с полным текстом Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения, ограничения и пределы применения полученных результатов. Данный раздел не является Отчётом об оценке, а только предваряет его. Вся информацию, расчёты, допущения, ограничения и пределы применения полученных результатов, использованные при определении стоимости объектов оценки, Вы найдете в соответствующих разделах Отчёта. Если у Заказчика оценки возникнут какие-либо вопросы по настоящему Отчёту или мы можем далее быть полезны, обращайтесь непосредственно к авторам данного Отчёта.

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки являются объекты недвижимости – элеватор- принадлежащие ОАО "Зирганская МТС" расположенные по адресу: Республика Башкортостан, Мелеузовский р-н, с. Зирган, ул. Гагарина, д.1. Полный перечень объектов представлен в таблице 1.1. Объекты расположены на земельном участке, общей площадью 82762 кв.м., кадастровый номер 02:37:020106:2, назначение: под производственную базу, находится на землях населенных пунктов, адрес земельного участка Республика Башкортостан, Мелеузовский р-н, с. Зирган, ул. Гагарина, д.1. Участок находится на правах аренды сроком на 49 лет, договор аренды №12 земель населенных пунктов от 23.01.2002г.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе оценки, проведенной в соответствии с примененными стандартами оценки и общепринятыми понятиями в оценочной деятельности, получены следующие результаты расчетов стоимости объекта оценки при применении различных подходов к оценке:

Таблица 1.2

	Объект оценки	литера	площадь	инвентарный номер	сравнительный подход, руб.	затратный подход, руб.	доходный подход, руб.
1	Здание административное Тамбур (Здание административно-бытового корпуса)	В в	2262,5	50		не применялся	не применялся
2	Здание Элеватора	А, А1, А2, А3, А4	12005,2	53		не применялся	не применялся
3	Мех. Амбар (Здание)	Б	2214,7	54		не применялся	не применялся
4	Цех переработки мяса	Щ	454,3	3875		не применялся	не применялся
5	Склад	К	359,8	617		не применялся	не применялся
6	Гараж (Здание)	Д	42,3	620		не применялся	не применялся
7	Соединительная галерея с двумя зерносуши.			621		не применялся	не применялся
8	Канализация			590		не применялся	не применялся
9	Ограждение площадки			599		не применялся	не применялся
10	Пожарный резервуар			612		не применялся	не применялся
	Итого		17338,8		354789574		

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Основываясь на проведенных нами исследованиях и произведенных расчётах, мы пришли к выводу об итоговой величине стоимости объекта оценки:

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки - объекты недвижимости – элеватор, принадлежащие ОАО "Зирганская МТС" расположенные по адресу: Республика Башкортостан, Мелеузовский р-н, с. Зирган, ул. Гагарина, д.1 по состоянию на дату оценки составляет

354790000 (Триста пятьдесят четыре миллиона семьсот девяносто тысяч) рублей,

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объекта оценки

Ограничения и пределы применения полученных итоговых и промежуточных результатов оценки ограничены целями оценки и предполагаемым использованием результатов оценки (задачами и назначением проведения оценки).

Директор ООО "Оценочная компания "Стандарт":

Кантемиров Кирилл Эдуардович,

Оценщик:

Кантемирова Алла Вадимовна

Оглавление

1. Основные факты и выводы	2
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	2
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	3
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	3
1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объекта оценки	3
2. Общие сведения	5
2.1. Сведения о заказчике оценки, об исполнителе договора на проведение оценки и оценщике	5
2.1.1. Сведения о заказчике оценки	5
2.1.2. Сведения об исполнителе договора на проведение оценки	5
2.1.3. Сведения об оценщике	5
2.2. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах в оценке	6
2.3. Задание на оценку.....	6
2.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
2.5. Применяемые нормативные документы, методики и рекомендации; используемые документы и источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	8
3. Общее описание последовательности определения стоимости объекта оценки	9
4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
5. Методологические основы проведения оценки	12
5.1. Основные понятия и определения в оценке	12
5.2. Подходы и методы оценки	13
6. Описание объекта оценки.....	16
6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	17
6.1.1. Сведения об имущественных правах, обременениях.....	17
6.1.2. Описание и анализ местоположения	17
6.1.3. Описание улучшений и сведения о физических свойствах, об износе и устареваниях	21
6.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	22
6.3. Информация о текущем использовании объекта оценки	22
6.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	22
6.5. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	22
7. Анализ рынка объекта оценки	23
8. Анализ наиболее эффективного использования.....	37
9. Описание процесса оценки объектов оценки	38
9.1. Используемые подходы к оценке и методы оценки.....	38
10. Применение сравнительного подхода с приведением расчетов	39
11. Обобщение результатов и определение итоговой величины стоимости	44
12. Перечень документов и источников информации, использованных при оценке.....	45
13. Список использованной литературы и нормативных документов	45
14. Перечень приложений.....	46
15. Приложения	47

2. Общие сведения

<i>Дата оценки:</i>	20.04.2017г
<i>Дата составления Отчёта:</i>	30.06.2017
<i>Порядковый номер Отчёта:</i>	131/17
<i>Дата осмотра объекта оценки</i>	20.04.2017г

2.1. Сведения о заказчике оценки, об исполнителе договора на проведение оценки и оценщике**2.1.1. Сведения о заказчике оценки**

<i>Заказчик оценки:</i>	Открытое акционерное общество «Зирганская машинно-технологическая станция», сокращенное наименование ОАО «Зирганская МТС» место нахождения :453880, РБ, р-н Мелеузовский, с. Зирган, ул. Советская, д.231 ИНН 0235004733, ОГРН 1020201844596 дата 14.08.2002г., КПП 026301001, р/с 40702810906360130380, Отделение № 8598 Сбербанка России, БИК 048073601, Кор/счет 30101810300000000601
-------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.1.2. Сведения об исполнителе договора на проведение оценки

<i>Исполнитель договора на проведение оценки:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Стандарт» — Свидетельство о регистрации: серия 02 № 005253274 выд. ИМНС по Ленинскому району г.Уфы 16.02.2006г. — ОГРН в ЕГРЮЛ 1030204122882, присвоен 28.08.2003г. — ИНН 02 75 0423 58, КПП 027501001. — р/с 40702810800250200891 в Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) В Г.УФЕ, к/с 30101810300000000928, БИК 048073928.
<i>Место нахождения Исполнителя договора на проведение оценки:</i>	Место нахождения: 450019, РБ, г.Уфа, ул. Благоварская, д.12. Почтовый адрес: 450074, РБ, г.Уфа, ул. Зайнаб Бишевой 17 оф.1
<i>Контактная информация об Исполнителе договора на проведение оценки:</i>	Тел.: (347) 2983441 Адрес электронной почты (E-mail): kanter@list.ru .
<i>Сведения о страховании ответственности юридического лица - Исполнителя договора на проведение оценки:</i>	Страховой полис ООО «Оценочная компания «Стандарт» №433-545-069997/16 от 02.11.2016г выдан Открытым страховым акционерным обществом «Ингосстрах» период страхования с 18 ноября 2016 года по 17 ноября 2017 года, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, лимит ответственности на один страховой случай 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

2.1.3. Сведения об оценщике

оценщик Кантемирова Алла Вадимовна	
<i>Сведения о саморегулируемой организации (СРО) оценщиков, членом которой является Оценщик:</i>	Член Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка» (сокращенно Ассоциация «Кадастр-оценка»): включена Федеральной Регистрационной Службой Министерства юстиции РФ в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 15.03.2010 г. за № 0010 107023, г. Москва, Семеновский переулок, д.6, офис 501 Телефон:(495) 989-23-59 Эл.почта: kadastr-ocenka@yandex.ru
<i>Информация о членстве Оценщик в СРО:</i>	Регистрационный № 00710 в Реестре оценщиков Ассоциации «Кадастр-оценка» от 30.04.2015г.
<i>Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</i>	Профессиональное образование (переподготовка) по квалификации: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»: Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан. 2003г. Диплом ПП-№ 235227. Повышение квалификации по специальности «Оценочная деятельность». Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан. 2006 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Страховой полис специалиста оценщика 433-545-069333/16 выдан Кантемировой А.В. Открытым страховым акционерным обществом «Ингосстрах» период страхования с 10 ноября 2016 года по 09 ноября 2017 года, страховая сумма 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей, лимит ответственности на один страховой случай 15000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей.
Стаж работы в области оценки:	с 2004г.
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты	Тел.: (347) 2983441. Адрес:450074, РБ, г.Уфа, ул. Зайнаб Бишиевой 17 оф.1 Адрес электронной почты (E-mail): centra@list.ru
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	См. сведения об исполнителе договора на проведение оценки в разделе "Сведения о заказчике оценки и об исполнителе договора на проведение оценки".
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор №8 от 01.06.2015 года
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	1) Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. 2) В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. 3) Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. 4) Вмешательство заказчика, либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица с которым оценщик заключил договор, которое могло бы негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки не осуществлялось. 5) Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. 6) Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

2.2. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах в оценке

Внештатные оценщики, эксперты и специалисты не привлекались.

2.3. Задание на оценку

Объект оценки (ОО):	Недвижимое имущество, элеватор, принадлежащее ОАО "Зирганская МТС" расположенные по адресу: Республика Башкортостан, Мелеузовский р-н, с. Зирган, ул. Гагарина . 1						
Состав объекта оценки		наименование	литера	Площадь, м2 (протяженность, м)	инвентарный номер	год постройки	кадастровый номер
	1	Здание административное Тамбур (Здание административно-бытового корпуса)	В в	2262,5	50	1992	02:37:020106:21 02:37:020106:2:6
	2	Здание Элеватора	А, А1, А2, А3, А4	12005,2	53	1992	02:37:020106:20
	3	Мех. Амбар (Здание)	Б	2214,7	54	1992	02:37:020106:34 02:37:020106:2:
	4	Цех переработки мяса	Щ	454,3	3875	2012	02:37:020106:49
	5	Склад	К	359,8	617	1992	02:37:020106:19 02:37:020106:2:1
	6	Гараж (Здание)	Д	42,3	620	1992	02:37:020106:23 02:37:020106:2:15

	7	Соединительная галерея с двумя зерносуши.			621		
	8	Канализация			590		
	9	Ограждение площадки			599		
	10	Пожарный резервуар			612		
		Итого			17338,8		
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;	Документы, содержащие такие характеристики: Выписка из ЕГРП от 17.03.2017, Инвентаризационная опись от 08.07.2016 г						
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	право собственности 100%, без ограничения (обременения)						
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости						
Предполагаемое использование результатов оценки (задачи и назначение проведения оценки):	Реализация в рамках конкурсного производства						
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	Пределы применения полученных итоговых и промежуточных результатов оценки ограничены целями оценки и предполагаемым использованием результатов оценки (задачами и назначением проведения оценки).						
Вид стоимости объекта оценки:	Рыночная						
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	20.04.2017г						
Допущения на которых должна основываться оценка:	<ul style="list-style-type: none"> • В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. • Оценщик производит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки. <ul style="list-style-type: none"> • В отчете об оценке итоговый результат оценки стоимости недвижимости указывать без приведения своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость. 						

2.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

<p>Применяемые стандарты оценочной деятельности:</p>	<p>В отчете применены стандарты оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N297. <i>Обоснование применения:</i> Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности; - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N298. <i>Обоснование применения:</i> Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности; - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N299. <i>Обоснование применения:</i> Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки; - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; <i>Обоснование применения:</i> разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» и определяет требования к проведению оценки недвижимости. Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости; - Стандарты и правила НП "Кадастр-оценка", Правила деловой и профессиональной этики некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка». Настоящие Правила деловой и профессиональной этики (далее — Правила) разработаны в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». И обязательны к применению для членов НП «Кадастр-оценка» в соответствии с Положением о членстве НП «Кадастр-оценка» от 16.02.2010г.
-------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.5. Применяемые нормативные документы, методики и рекомендации; используемые документы и источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

<p>Применяемые нормативные документы, методики и рекомендации</p>	<p>См. раздел "Список использованной литературы и нормативных документов"</p>
<p>Перечень используемых документов и источников информации, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки</p>	<p>См. раздел "Перечень документов и источников информации, использованных при оценке"</p>

3. Общее описание последовательности определения стоимости объекта оценки

В соответствии с договором, основной целью настоящего исследования является определение **рыночной стоимости** объекта оценки с целью реализации в рамках конкурсного производства

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- Заключить с Заказчиком договор на проведение оценки;
- Составить программу и план проведения оценки.
- Осуществить сбор и анализ необходимой информации.
- Осуществить анализ полученных данных в контексте различных подходов к оценке.
- Провести необходимые расчёты стоимости объектов оценки.
- Провести согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.
- Составить Отчёт об оценке объектов оценки.

Решение поставленных задач предполагает несколько взаимосвязанных шагов:

В рамках договора определить (согласовать) дату, на которую будет определена стоимость.

В рамках договора определить (согласовать) Программу оценки после анализа общих факторов, влияющих на стоимость объектов оценки, количество и уровень квалификации экспертов, стоимость и сроки работы в зависимости от сложности поставленного задания.

В рамках договора на проведение оценки составить План работы после анализа конкретных факторов, влияющих на стоимость объектов оценки, где определить состав данных, необходимых для дальнейшего получения в целях решения поставленной задачи.

В рамках договора на проведение оценки составить общий календарный График работ.

Установить количественные и качественные характеристики объектов оценки, а также имущественные права, соответствующие этим объектам.

Провести идентификацию объектов оценки, включающую общий осмотр объектов оценки, их описание, определение фактического состояния и выделение особенностей.

Установить наличие возможных правовых ограничений, которые способны повлиять на стоимость объектов оценки: ограничение прав собственности, залоговые обязательства, право аренды и т.п.

Провести краткий макроэкономический анализ и дать прогноз развития экономики РФ и региона.

Определить отрасли экономики, рынков и его секторов, к которым относятся объекты оценки, и провести анализ истории, структуры, текущей конъюнктуры и тенденций.

Определить возможность применения традиционных подходов к оценке, учитывая виды определяемых стоимостей объектов оценки, цели и задачи (назначение) оценки, специфику объектов оценки, характер и полноту полученной информации, текущее состояние экономики и отрасли. При необходимости обосновать отказ от применения соответствующих подходов к оценке объектов оценки.

Выбрать для применения метод (методы) оценки в рамках каждого из применяемых подходов к оценке для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки.

Выбрать для применения методологию и нормативы оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки в пределах выбранных методов оценки с учетом количественных и качественных характеристик объектов оценки, результатов анализа рынка.

Осуществить необходимые расчёты стоимости объектов оценки в пределах выбранных методов оценки с учетом количественных и качественных характеристик объектов оценки, результатов анализа рынка, а также другой полученной и обработанной информации.

При использовании 2-х и более методов в рамках применения одного подхода провести согласование полученных результатов в рамках применения этого подхода.

Провести согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, обобщая полученные данные и вводя заключительные поправки, и определить итоговую величину стоимости объектов оценки.

Составить Отчёт об оценке и представить Заказчику.

4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Отчёт об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные Оценщиком или Оценщиками (далее – Оценщик), их экономический анализ, и отражает профессиональное мнение Оценщика в отношении установленной стоимости объектов оценки. Нижеследующие условия, предположения, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчёта.

Общие условия:

- Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчёт об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98г. №135-ФЗ и применяемыми Стандартами и правилами оценочной деятельности.
- Настоящий Отчёт об оценке (или любая его часть) может быть использован только на условиях, предусмотренных соответствующим Договором на проведение оценки или дополнительными соглашениями с Заказчиком оценки.
- Настоящий Отчёт об оценке достоверен только в полном объеме и в изложенной последовательности, лишь в целях оценки и для предполагаемого использования результатов оценки (задач и назначения проведения оценки), определенных заданиями на оценку и указанных в Отчёте.
- Пределы применения полученных итоговых и промежуточных результатов оценки ограничены целями оценки и предполагаемым использованием результатов оценки (задачами и назначением проведения оценки), если иное не оговорено специально.
- Любое использование результатов расчетов стоимости объектов оценки в других целях, а также любое использование промежуточных расчетных данных, полученных в процессе оценки, и отдельных частей работы не отражает точку зрения Оценщика.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчёту об оценке, если иное не оговорено специально.
- Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости объектов оценки.

Экспертиза вещных прав на объект оценки:

- Достоверность имущественных прав на объект оценки (вещных и не вещных) принимается по информации от Заказчика оценки.
- Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативно-законодательных документов государственного и местного уровней, если иное не оговорено специально.
- Имущественные права на объект оценки (в т.ч. — права собственности) рассматриваются свободными от каких-либо претензий, ограничений, удержаний или долговых обязательств под заклад (заклад), если иное не оговорено специально.

Достоверность фактов, информации и расчетов:

- По мнению Оценщика, информация, оценки и мнения, содержащиеся в настоящем Отчёте об оценке, были получены из достоверных и надежных источников.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и достоверной, и не проводил ее перепроверку.
- Оценщик не предоставляет гарантий или иных форм подтверждения полной достоверности информации, полученной из сторонних источников, и не принимает на себя ответственность за абсолютную точность этих данных, поэтому там, где это возможно и необходимо, делаются ссылки на источник информации или (и) прикладываются копии соответствующих материалов и распечаток.
- Все примененные методики расчетов приведены в примененных Стандартах и правилах оценки, в соответствующей нормативной, научной и учебно-методической литературе, список которой указан ниже, поэтому там, где это возможно и необходимо, делаются ссылки на источник информации или (и) прикладываются копии соответствующих материалов.

Осмотр, измерительные работы, параметры и характеристики объекта оценки:

- Оценщик производил осмотр объекта оценки в соответствии с п.5 ФСО 7 в период, возможно близкий к дате оценки. Оценщик допускает, что с даты оценки до даты осмотра существенных изменений с объектом оценки не произошло
- Оценщик не проводил измерительных и контрольно-диагностических работ и не несет ответственности за их результаты, если иное не оговорено специально.
- Оценщик прикладывает копии соответствующих используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и других документов по объектам оценки (при их наличии), полученных Оценщиком от Заказчика оценки или от третьих лиц.
- Оценщик предполагает, что данные о характеристиках объекта оценки, представленные оценщику, являются достоверными. Все иллюстративные материалы, использованные в настоящем Отчёте об оценке, приведены в целях наглядности и облегчения визуального восприятия.

- Оценщик не несет ответственности за экспертизу состояния объекта оценки, скрытые характеристики и дефекты, которые невозможно обнаружить обычным визуальным осмотром или путем изучения актов специальных экспертиз, планов, спецификаций и другой технической документации.

- Информация, предоставляемая Заказчиком оценки (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

Величина стоимости объектов оценки:

- Полученные результаты оценки носят рекомендательный характер, если иное не оговорено специально.
- Отчёт об оценке содержит профессиональное компетентное мнение Оценщика о стоимости объекта оценки без каких-либо гарантий со стороны Оценщика в отношении любых условий последующего отчуждения и других сделок, а также иных целей. В ходе ведения переговоров сторонами любой сделки с объектами оценки окончательная фактическая цена сделки может не совпадать с итоговой величиной стоимости объектов оценки, определенной в данном Отчёте.

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки является действительным только на дату оценки (дату проведения оценки, дата определения стоимости). Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за нормативно-законодательные, политические, социально-экономические, природные и физические изменения, которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных или иных факторах и, таким образом, повлиять на итоговую стоимость объектов оценки.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло **не более 6 месяцев**, если иное не оговорено специально.

Конфиденциальность:

- Оценщик берет на себя обязательство соблюдать конфиденциальность в отношении содержания настоящего Отчёта об оценке в целом и по частям, если иное не оговорено специально или не предусмотрено законодательством РФ.

- Оценщик берет на себя обязательство соблюдать конфиденциальность в отношении информации и документов любого вида, формата и содержания, полученных от Заказчика оценки или из других источников, за исключением общедоступной информации и фактов, если иное не оговорено специально или не предусмотрено законодательством РФ.

Ответственность Оценщика:

- В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель, оказывающий профессиональные информационно-консультационные услуги по установлению стоимости объектов оценки.

- Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объектов оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности и иных имущественных прав, если иное не оговорено специально.

- Оценщик не принимает на себя ответственность ни за наличие каких-либо скрытых факторов, влияющих на права собственности и иные имущественные права, характеристики объекта оценки и на цели оценки, ни за необходимость выявления таковых.

- Оценщик не берет на себя обязательств отвечать в суде или свидетельствовать иным образом по вопросам, связанным с объектом оценки и с проведением данной работы, если иное не оговорено специально или не предусмотрено законодательством РФ.

- Оценщик не берет на себя обязательств по возмещению всякого рода расходов и убытков, причиненных Заказчику оценки, или имущественного вреда, причиненного третьим лицам вследствие легального использования итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие потери, задолженности, расходы, убытки и имущественный вред явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий (бездействий) со стороны Оценщика при осуществлении оценочной деятельности в процессе выполнения работ по настоящей оценке.

Особые допущения

В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

В ходе производимых расчетов, в промежуточных расчетах оценщиком не всегда использовалась функция округления результатов, но текст Отчета об оценке отражает величины с округлением. Возможны незначительные расхождения между результатами, рассчитанными Оценщиками, и результатами расчетов на основе текста Отчета, связанные с округлением. Данное расхождение является несущественным и не принимается во внимание, поскольку в соответствии с ФСО №3 итоговый результат (итоговая величина рыночной стоимости) округляется по правилам математического округления.

5. Методологические основы проведения оценки

Настоящая работа выполнена в соответствии с законодательно-нормативными документами, регламентирующими практику профессиональной оценки. Основными документами при проведении настоящей работы явились Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года и Федеральные стандарты оценочной деятельности, разработанные, утвержденные и опубликованные в соответствии с этим законом.

5.1. Основные понятия и определения в оценке

Оценка (оценочная деятельность) — профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Субъект оценочной деятельности (Оценщик) — физическое лицо, являющийся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавший свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности.

Объект оценки — к объектам оценки относят:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в т.ч. имущество определенного вида (движимое и недвижимое, в т.ч. предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Рыночная стоимость объекта оценки — наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, 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.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

Инвестиционная стоимость — стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Ликвидационная стоимость — стоимость объекта оценки, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации связанной с экономическими характеристиками, использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости.

Подход к оценке — совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки — последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) — календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Объект-аналог объекта оценки — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость, в отношении которых имеется информация о ценах.

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.

Срок экспозиции объекта оценки — период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Имущество — объекты окружающего мира и ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, обладающие полезностью и (или) от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. К имуществу также относят право владения имуществом, которое, как таковое, является нематериальным понятием.

Износ имущества суммарный (накопленный) — снижение стоимости имущества под действием различных причин или как сумма физического, функционального и экономического.

Физический износ имущества — износ имущества, связанный со снижением его функциональных свойств в результате естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов под действием различных причин.

Функциональный износ имущества — износ имущества из-за несоответствия современным требованиям потребителей к данному имуществу по функциональным возможностям, производительности, дизайну и другим качествам.

Экономический (внешний) износ имущества — износ имущества из-за несоответствия современным законодательно-нормативным, экологическим, санитарно-гигиеническим и другим требованиям.

Устранимый износ (физический и функциональный) — износ имущества, который может быть устранен ремонтом или реконструкцией, физически возможен и экономически целесообразен.

Недвижимость (недвижимое имущество) — физический участок земной территории или недр, с принадлежащими ему природными ресурсами (почва, вода, минеральные и растительные ресурсы) и выполненными человеком улучшениями (здания и сооружения, жилые и нежилые помещения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы, и многолетние насаждения), а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами.

Земельный участок — часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

Здания — архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения — инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроизводственных функций.

Машины и оборудование — устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию. В зависимости от основного назначения машины и оборудование делятся на энергетические (силовые), рабочие и информационные.

Этика оценщика — совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении оценочной деятельности.

5.2. Подходы и методы оценки

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При определении стоимости объектов оценки используют три основных подхода к оценке:

1. 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.

2. Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),

количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки

6. Описание объекта оценки

Объектом оценки являются объекты недвижимости – эlevator- принадлежащие ОАО "Зирганская МТС" расположенные по адресу: Республика Башкортостан, Мелеузовский р-н, с. Зирган, ул. Гагарина, д.1. Объекты расположены на земельном участке, общей площадью 82762 кв.м., кадастровый номер 02:37:020106:2, назначение: под производственную базу, находится на землях населенных пунктов, адрес земельного участка Республика Башкортостан, Мелеузовский р-н, с. Зирган, ул. Гагарина, д.1. Участок находится на правах аренды сроком на 49 лет, договор аренды №12 земель населенных пунктов от 23.01.2002г.

Полный перечень объектов представлен в таблице

Таблица 6.1

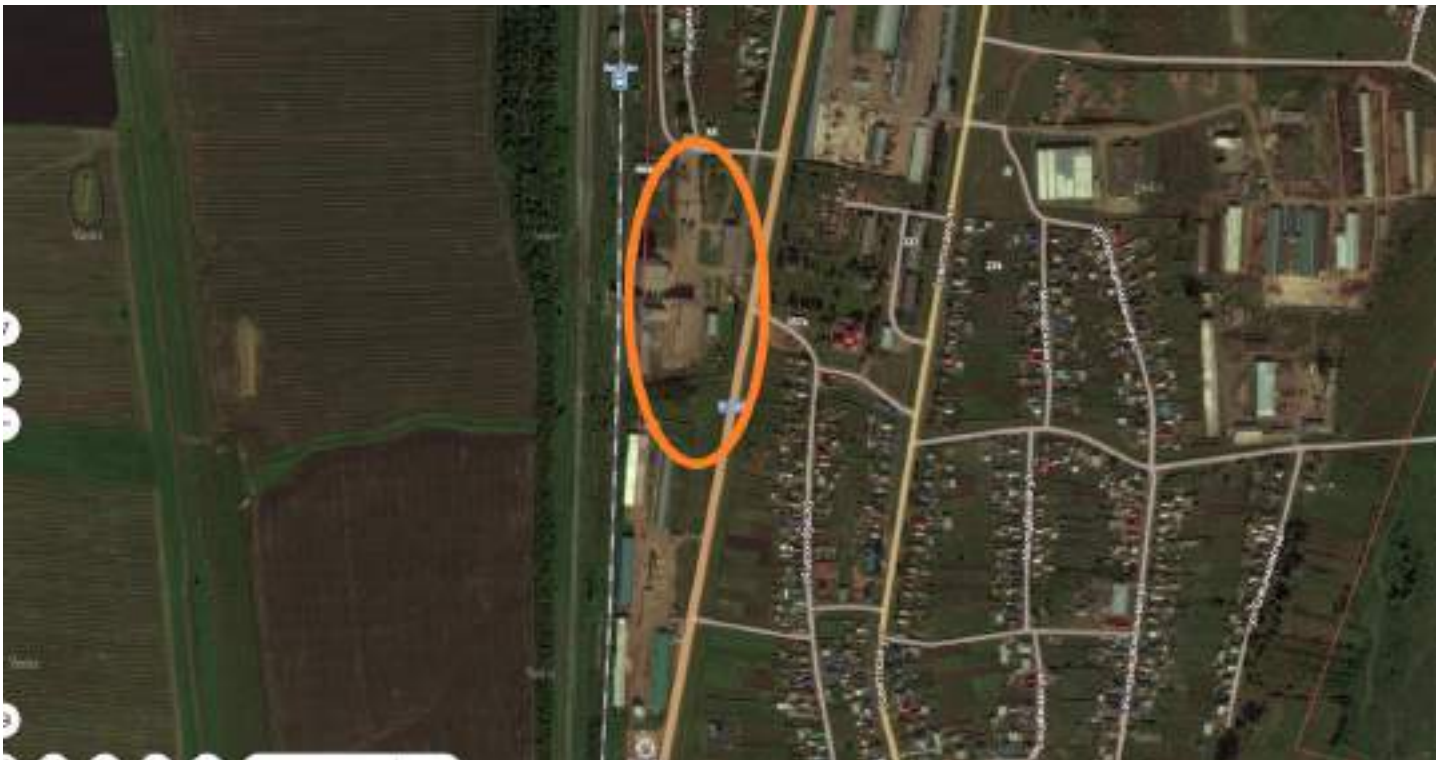
	наименование	литера	Площадь, м2 (протяженность, м)	инвентарный номер	год по- стройки	кадастровый номер	остаточная стоимость на 08.07.2016г, руб.
1	Здание административное Тамбур (Здание админи- стративно-бытового корпу- са)	В в	2262,5	50	1992	02:37:020106:21 02:37:020106:2:6	12 936 521,42
2	Здание Элеватора	А, А1, А2, А3, А4	12005,2	53	1992	02:37:020106:20	14 965 192,21
3	Мех. Амбар (Здание)	Б	2214,7	54	1992	02:37:020106:34 02:37:020106:2:	2 002 433,38
4	Цех переработки мяса	Щ	454,3	3875	2012	02:37:020106:49	2 237 985,96
5	Склад	К	359,8	617	1992	02:37:020106:19 02:37:020106:2:1	1 577 127,32
6	Гараж (Здание)	Д	42,3	620	1992	02:37:020106:23 02:37:020106:2:15	80 750,00
7	Соединительная галерея с двумя зерносуши.			621			404 630,54
8	Канализация			590			28 066,80
9	Ограждение площадки			599			669 835,00
10	Пожарный резервуар			612			20 991,40
	Итого		17338,8				34 923 534,03

6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**6.1.1. Сведения об имущественных правах, обременениях**

Данные об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки, на дату оценки представлены в таблице.

Таблица 6.2

Данные об имущественных правах	Здания Вид права- собственность, субъект права Открытое акционерное общество «Зирганская машинно-технологическая станция», сокращенное наименование ОАО «Зирганская МТС», место нахождения :453880, РБ, р-н Мелеузовский, с. Зирган, ул. Советская, д.231, ИНН 0235004733, ОГРН 1020201844596 дата 14.08.2002г., КПП 026301001, Земельный участок Вид права- аренда, субъект права Открытое акционерное общество «Зирганская машинно-технологическая станция», Участок находится на правах аренды сроком на 49 лет, договор аренды №12 земель населенных пунктов от 23.01.2002г.
Правоустанавливающие документы и правоудостоверяющие документы	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.03.2017 №00-00-4001/5132/2017-2663, договор аренды №12 земель населенных пунктов от 23.01.2002г
Данные об обременениях (на дату оценки)	Обременение отсутствуют
Документы, указывающие на имеющиеся обременения права	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.03.2017 №00-00-4001/5132/2017-2663, справка от 01.06.2017г ОАО «Зирганская МТС»

6.1.2. Описание и анализ местоположения

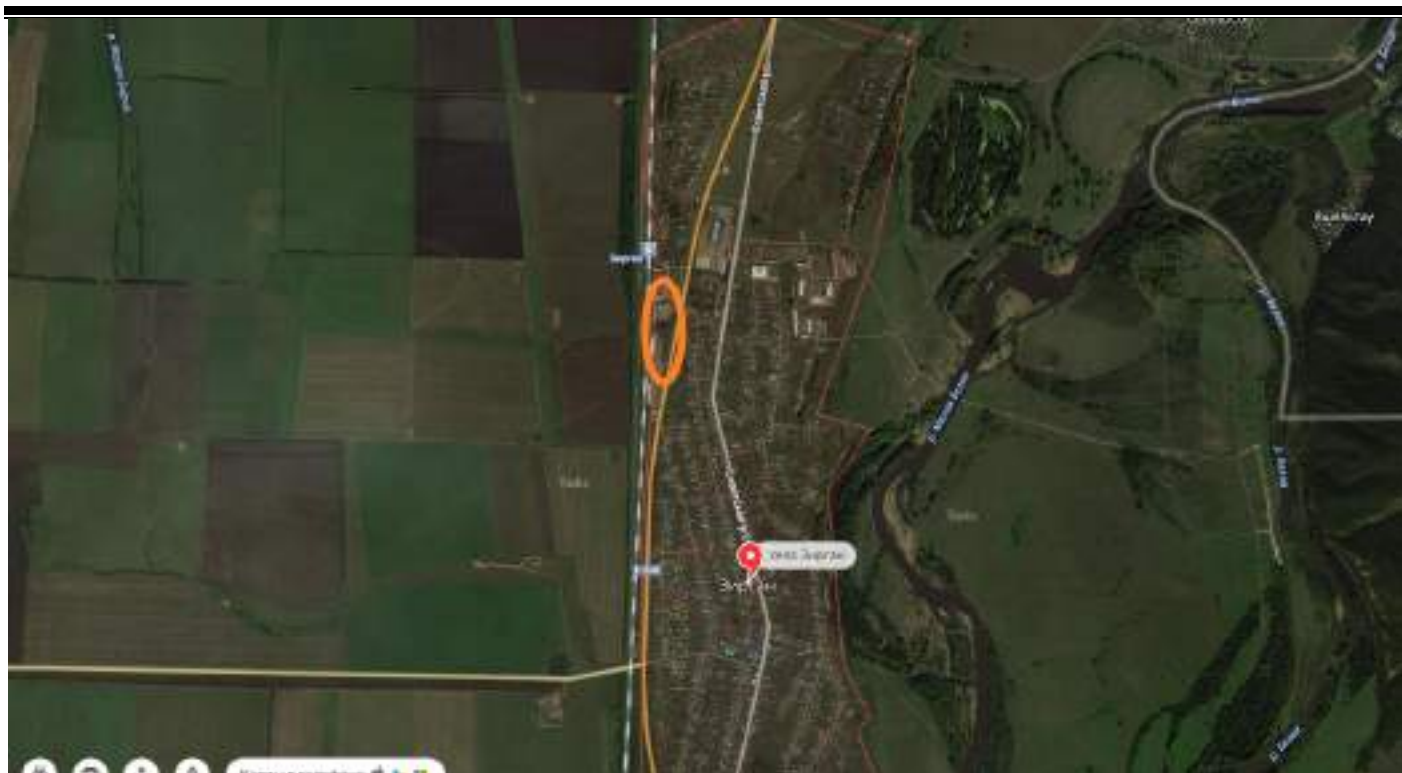


Рисунок 1, 2. Место расположения объекта оценки на карте

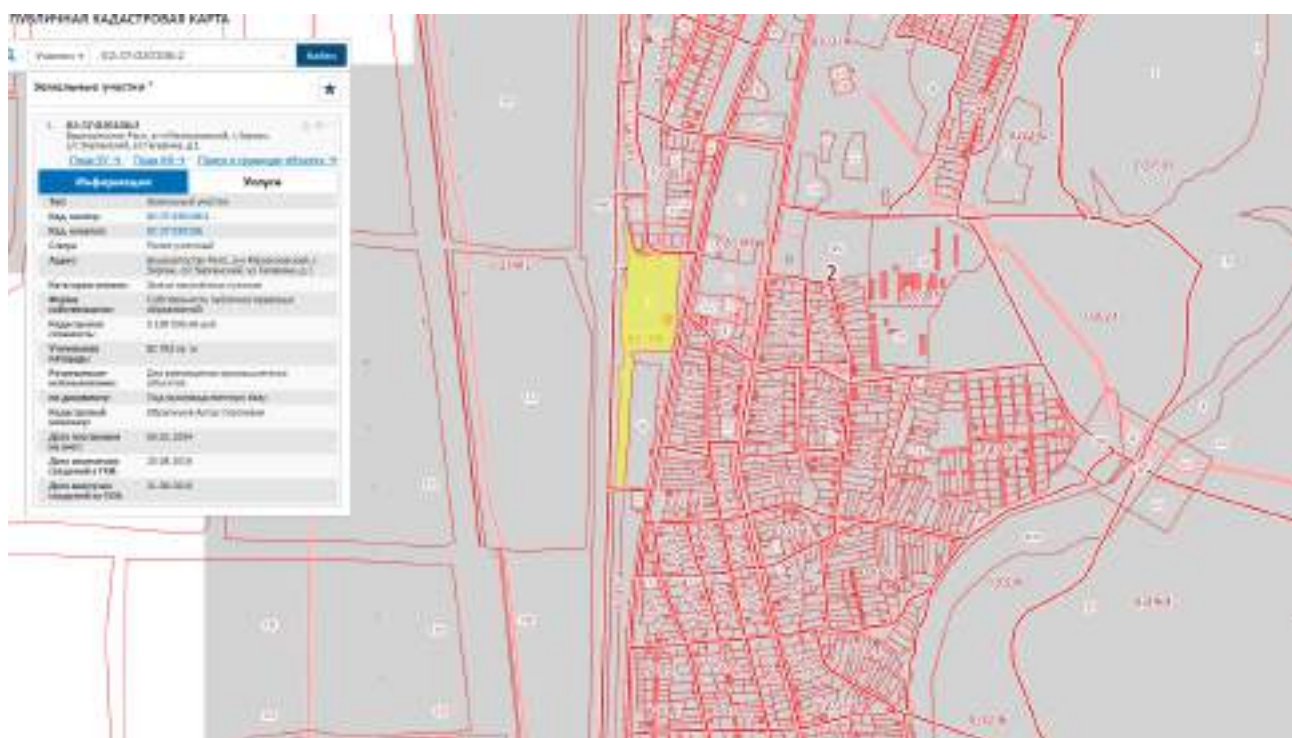


Рисунок 2. Место расположения земельного участка на публичной кадастровой карте

Описание местоположения

Характеристика	Значение																																												
Адрес	Республика Башкортостан, Мелеузовский р-н, с Зирган, ул. Советская, д 231																																												
Географическое положение	<p>Зирган село в Мелеузовском районе Башкортостана, административный центр Зирганского сельсовета. Рядом расположена гора Зирган-Тау, на которой находится горнолыжный центр "Зирган-Тау". Артезианские источники в районе Зиргана снабжают питьевой водой Салават и Ишимбай. Расположено на берегу реки Белой.</p> <p>Расстояние до: районного центра (Мелеуз): 31 км, ближайшей ж/д станции (Зирган): 0 км.</p> <p>Население 4125 человек</p> <p>Состав сельского поселения Зирганского сельсовета</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Населённый пункт</th> <th>Тип населённого пункта</th> <th>Население</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Зирган</td> <td>село, административный центр</td> <td>√4125^{Б1}</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Верхнеюлдашево</td> <td>деревня</td> <td>√392^{Б1}</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Сабашево</td> <td>деревня</td> <td>√300^{Б1}</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Юмаково</td> <td>деревня</td> <td>√176^{Б1}</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Нурдавлетово</td> <td>деревня</td> <td>√102^{Б1}</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Терекла</td> <td>деревня</td> <td>√67^{Б1}</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Климовка</td> <td>деревня</td> <td>√20^{Б1}</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Столяровка</td> <td>деревня</td> <td>→10^{Б1}</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Семёновка</td> <td>деревня</td> <td>√2^{Б1}</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Канбулатово</td> <td>деревня</td> <td>→0</td> </tr> </tbody> </table>	№	Населённый пункт	Тип населённого пункта	Население	1	Зирган	село, административный центр	√4125 ^{Б1}	2	Верхнеюлдашево	деревня	√392 ^{Б1}	3	Сабашево	деревня	√300 ^{Б1}	4	Юмаково	деревня	√176 ^{Б1}	5	Нурдавлетово	деревня	√102 ^{Б1}	6	Терекла	деревня	√67 ^{Б1}	7	Климовка	деревня	√20 ^{Б1}	8	Столяровка	деревня	→10 ^{Б1}	9	Семёновка	деревня	√2 ^{Б1}	10	Канбулатово	деревня	→0
№	Населённый пункт	Тип населённого пункта	Население																																										
1	Зирган	село, административный центр	√4125 ^{Б1}																																										
2	Верхнеюлдашево	деревня	√392 ^{Б1}																																										
3	Сабашево	деревня	√300 ^{Б1}																																										
4	Юмаково	деревня	√176 ^{Б1}																																										
5	Нурдавлетово	деревня	√102 ^{Б1}																																										
6	Терекла	деревня	√67 ^{Б1}																																										
7	Климовка	деревня	√20 ^{Б1}																																										
8	Столяровка	деревня	→10 ^{Б1}																																										
9	Семёновка	деревня	√2 ^{Б1}																																										
10	Канбулатово	деревня	→0																																										
Расположение и границы земельного участка	Участок расположен на окраине села, недалеко от автотрассы Р-240, с другой стороны автотрассы проходит ж/д ветка и расположена ж/д станция Зирган																																												
Местность и рельеф	Рельеф участка –спокойный. Местность - сельская																																												
Грунты, почва	Инженерно-изыскательских и землеустроительных работ в процессе оценки не проводилось. Оценщик исходил из того, что на территории земельного участка нет почв и грунтов, опасных по требованиям экологической безопасности, или неблагоприятно влияющих на здания и сооружения.																																												
Типичное использование окружения	Сельское поселение. В настоящее время действуют СПК "Колхоз «Салават"», МТС, элеватор. Ежедневно в Салават отправляется около 5 тонн молочной продукции с фирменным названием «Белянка».																																												
Основной тип застройки	Частные жилые здания низкой капитальности, одноэтажные																																												
Плотность (полнота) застройки	низкая																																												
Транспортная доступность	Подъезд осуществляется по автодороге Р-240																																												
Интенсивность движения	низкая																																												
Инженерная инфраструктура	Вся инженерная инфраструктура на участке																																												
Особые природные объекты, (озеро, водохранилище, лес, река)	Река Белая , гора Зирган-Тау																																												
Экологическое состояние расположения	отличное																																												
Затопляемость	Отсутствует.																																												
Социальная инфраструктура	<p>Есть школа, физкультурно-оздоровительный комплекс, дом культуры, мечеть, музыкальная школа, бассейн. Осенью 2007 года введен в строй новый сельский дом культуры на 300 мест. Сюда переехал из здания школы краеведческий музей.</p> <p>Расположен Зирганский водозабор. Отсюда поступает в квартиры салаватцев до 70 тысяч кубометров питьевой воды. Вода подается со скважин поселка Зирган с глубины 50-55 метров. В 2005 году была открыта мечеть «Кадрия». В селе находится Михаило-Архангельский храм. При храме действует воскресная школа</p>																																												

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
← Вернуться к результатам поиска 🔍 Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	02:37:020106:2
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	06.02.2004
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов
Площадь:	82762
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	5199936,46
Дата определения стоимости:	01.01.2015
Дата внесения стоимости:	29.12.2015
Дата утверждения стоимости:	06.12.2015
Адрес (местоположение):	Республика Башкортостан, Мелеузовский р-н, с/с Зирганский, с Зирган, ул Гагарина, д 1
Дата обновления информации:	21.08.2016
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 02-04-12/006/2012-174 от 21.03.2012 (Ипотека)
	№ 02-04-15/2002-212 от 05.01.2002 (Аренда)
▶ Особые отметки	
▶ Найти объект на публичной кадастровой карте	
▶ Сформировать запрос	
← Вернуться к результатам поиска 🔍 Сформировать новый запрос	

6.1.3. Описание улучшений и сведения о физических свойствах, об износе и устареваниях

Объектом оценки является элеватор вертикального (силосного) хранения. Емкость единовременного хранения до 80600 тонн.

Наглядное представление об объекте оценке можно получить из фото (приведены в приложении). Основные характеристики объекта оценки получены с сайта <https://rosreestr.ru>, справочная информация по объектам недвижимости в режиме online и справки от 03.04.2017, предоставленной ОАО "Зирганская МТС"

Таблица 6.5

	наименование	литера	площадь	инвентарный номер	год постройки	кадастровый номер	материала стен	коммуникации	этажность	состояние
1	Здание административное Тамбур (Здание административно-бытового корпуса)	В в	2262,5	50	1992	02:37:020106:21 02:37:020106:2:6	крупнопанельное	отопл, эл-во, вода	3 + под-вал	удовлетворительное, износ 40%
2	Здание Элеватора	А, А1, А2, А3, А4	12005,2	53	1992	02:37:020106:20	сборное железобетонное	-	28	удовлетворительное, износ 40%
3	Мех. Амбар (Здание)	Б	2214,7	54	1992	02:37:020106:34 02:37:020106:2:	плиты железобетон.	-	5	удовлетворительное, износ 40%
4	Цех переработки мяса	Щ	454,3	3875	2012	02:37:020106:49	кирпич.	-	1	хорошее, износ 30%
5	Склад	К	359,8	617	1992	02:37:020106:19 02:37:020106:2:1	плиты железобетон.	-	1	удовлетворительное, износ 40%
6	Гараж (Здание)	Д	42,3	620	1992	02:37:020106:23 02:37:020106:2:15	кирпич.	-	1	удовлетворительное, износ 40%
7	Соединительная галерея с двумя зерносуши.			621						удовлетворительное, износ 40%
8	Канализация			590						удовлетворительное, износ 40%
9	Ограждение площадки			599						удовлетворительное, износ 40%
10	Пожарный резервуар			612						удовлетворительное, износ 40%
	Итого		18197,2							

6.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не выявлены.

6.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объекты недвижимости представляют собой здания и сооружения элеватора. Все оцениваемые объекты используются по своему прямому назначению.

6.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Нет

6.5. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.03.2017 №00-00-4001/5132/2017-2663,
договор аренды №12 земель населенных пунктов от 23.01.2002г
Инвентаризационная опись от 08.07.2016 г
справка от 01.06.2017г ОАО «Зирганская МТС»
справка от 03.04.2017

7. Анализ рынка объекта оценки

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

Данный обзор подготовлен Экономической экспертной группой министерства финансов РФ 17.02.2017г. (<http://www.eeg.ru/>).

В январе 2017 года инфляция равнялась 0,6% против 1,0% в январе прошлого года. Инфляция в годовом выражении продолжила снижаться в отчетном месяце и составила 5,0%.

Цены на продукты выросли за месяц на 0,9% (4,2% в годовом выражении), цены на непродовольственные товары повысились в январе на 0,5% (6,3% в годовом выражении). Платные услуги подорожали за отчетный месяц на 0,5% (4,4% в январе 2017 г. к январю 2016 г.).

Ожидается, что в условиях хорошего урожая 2016/2017 сельскохозяйственного года, низкой потребительской активности населения и укрепления обменного курса рубля годовая инфляция будет снижаться в первые месяцы 2017 гг., а в середине текущего года темпы роста потребительских цен в годовом выражении стабилизируются на уровне 4,5%.

Базовый индекс потребительских цен составил в январе 0,4%, а в годовом выражении базовая инфляция равнялась 5,5%.

Индекс базовой инфляции, рассчитанный ЭЭГ (исключающий поведение цен на продукты питания и ряд других непродовольственных товаров и платных услуг), в январе составил также 0,4%. В годовом выражении данный показатель был равен 5,3%.

Если говорить о динамике индексов потребительских цен, очищенных от влияния сезонных факторов, то в январе отмечалось резкое снижение соответствующих показателей до отрицательных значений. Так, сезонно скорректированные ИПЦ и БИПЦ сократились с 0,1% в декабре до -0,1% в январе. Такое значимое снижение инфляционного давления в начале текущего года объясняется существенным замедлением инфляции во всех сегментах потребительского рынка.

Ранее мы отмечали, что сохранение относительно высоких темпов прироста в секторе непродовольственных товаров может служить основным препятствием для достижения целевого ориентира по инфляции (4,0% по итогам 2017 года). Зафиксированное в декабре и январе снижение добавляет уверенности в том, что антиинфляционная политика Банка России становится все более эффективной, в том числе, за счет снижения инфляционных ожиданий. Помимо снижения инфляционных ожиданий рост цен ограничивается и другими факторами. Так, исследования показывают, что в условиях сокращающихся доходов населения в предновогодний период россияне тратили заметно меньше средств (в номинальном выражении), чем в предыдущие годы. Сжимающийся потребительский спрос в сочетании с укрепляющимся курсом рубля сыграли заметную роль в сдерживании роста цен на непродовольственные товары в последние месяцы. При этом отметим, что по мере роста заработных плат в экономике, а также в случае принятия решения об увеличении социальных расходов бюджета в предвыборный период активизация потребительского спроса будет способствовать усилению инфляционного давления.

В последние три месяца основные показатели реального сектора российской экономики продемонстрировали разнонаправленную динамику. За это время физический объем ВВП с исключением сезонности не изменился, причём 12-месячный тренд также околонулевой.

Выпуск в сельском хозяйстве и промышленности с исключением сезонности рос на 0,1% в месяц в среднем, что также примерно соответствует долговременной тенденции. В добыче полезных ископаемых выпуск продемонстрировал слабую отрицательную динамику (-0,1% в среднем как за 3 месяца, +0,1% за 12 месяцев). Обработывающие сектора в совокупности демонстрируют стагнацию: 0,0% в среднем за 3 месяца и -0,1% в среднем за 12 месяцев. При этом поддерживают экономику такие сектора как текстильное и швейное производство, производство резиновых и пластмассовых изделий, химическое производство, а также производство кокса и нефтепродуктов. Негативный вклад вносят производство прочих неметаллических минеральных изделий, категория «прочие производства», производство электрооборудова-

ния, а также производство машин и оборудования. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды продолжает стагнировать: 0,0% в среднем как за 3 месяца, +0,1% за 12 месяцев.

В строительстве продолжается долговременная негативная динамика: -0,2% в среднем как за 3 месяца, так за 12 месяцев.

Грузооборот транспорта имеет долговременный негативный тренд (-0,1% в среднем за 12 месяцев), однако в последнее время демонстрировал слабый рост (+0,1 в среднем за 3 месяца).

В 2016 г. наблюдалось более существенное сокращение реальных располагаемых доходов, чем в 2015 г. Однако при этом темп прироста реальной зарплаты за период с начала года перешел в положительную зону: за год в целом реальная зарплата выросла на 0,6%. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый Росстатом, сократился в I кв. 2016 г., вернувшись к уровню I кв. 2015 г., но затем существенно вырос во II и III кв. и к концу года превысил уровень IV кв. 2014 г. Однако несмотря на восстановление потребительских ожиданий и улучшение динамики реальной зарплаты розничный товарооборот и объем платных услуг населению в 2016 г. сократились на 5,2% и 0,3% соответственно. С исключением сезонности розничный товарооборот и объем платных услуг населению в январе – декабре 2016 г. сокращались в среднем на 0,4% и 0,2% соответственно. Соответствующие средние темпы сокращения в октябре-декабре 2016 г. составили почти те же 0,3% и 0,2% соответственно.

С 2016 г. Росстат осуществляет ежеквартальное наблюдение за инвестициями в основной капитал, ежемесячное наблюдение прекращено. Это соответствует мировой практике статистического наблюдения за инвестициями. В динамике инвестиций в основной капитал можно отметить достижение некоторого «дна» в III кв. 2016 г. С исключением сезонности в III кв. они выросли на 1,3% после падения в предыдущем квартале на 1,2%. Средняя динамика инвестиций составила 0,0% за II-III кв. 2016 г., и +0,2% за I-III кв. Таким образом, можно говорить о некоторой стабилизации объема инвестиций.

Прогнозы

13 февраля. Еврокомиссия выпустила очередной обзор перспектив европейской экономики. Эксперты организации отмечают, что основной вклад в рост ВВП Еврозоны в 2016 г. внесло частное потребление на фоне низких цен на нефть, в то время как динамика инвестиций оставалась слабой, несмотря на реализацию программы «количественного смягчения» ЕЦБ; динамика экспорта ухудшилась ввиду торможения внешнего спроса; сошел на нет положительный импульс динамики госрасходов, связанный с увеличением притока иммигрантов в 2015 г. В целом, темпы роста ВВП Еврозоны по итогам 2016 г. снизились на 0,3 п.п., до 1,7%; в 2017-2018 гг. они, как ожидается, существенно не изменятся: возможное улучшение динамики экспорта на фоне проведения анонсированного снижения налогов и увеличения инфраструктурных инвестиций в США будет компенсироваться негативным давлением на инвестиции, связанным с неопределенностью относительно будущего формата экономических взаимосвязей ЕС с Великобританией.

Темпы роста мировой экономики в целом, по оценкам Еврокомиссии, в 2017-2018 гг. значительно повысятся по сравнению с 2016 г. (когда они достигли минимума за период после глобального кризиса 2008-2009 гг.); при этом для группы стран с формирующимися рынками увеличение темпов роста наметилось уже в 2016 г., главным образом ввиду снижения остроты рецессий в ключевых странах-экспортерах природных ресурсов. Основные риски для роста связаны с нарастанием протекционистских тенденций в мировой экономике, а также укреплением доллара на фоне ожиданий более быстрого, чем предполагалось ранее, увеличения ставок ФРС: это дестимулирует приток капитала в страны с формирующимися рынками и инвестиции фирм со значительным накопленным объемом долларового долга.

Эксперты Еврокомиссии ожидают повышения среднегодовых цен на нефть марки Brent на 25% в 2017 г. и их стабильности в 2018 г. На этом фоне прогноз роста российского ВВП составляет 0,8% на 2017 г. и 1,1% на 2018 г. (отметим при этом, что Еврокомиссия использует устаревшие, заниженные оценки динамики ВВП на 2015-2016 гг., см. табл.).

Влияние экономической ситуации на рынок недвижимости.

Постоянное падение доходов населения, отсутствие кредитования, за последние два года привели рынок недвижимости к кризису.

Большого оптимизма по поводу спроса на рынке недвижимости не испытывает ни один эксперт. О восстановлении экономики пока говорить не приходится, доходы людей и компаний не растут. Возможности увеличения цены квадратного метра соответственно не просматриваются (только если не произойдет очередного инфляционного скачка): в 2014 — 2015 годах девелоперы ввели куда больше жилья и коммерческих площадей, чем продали. В 2016-м объем строительства тоже несколько превышает спрос.

Для девелоперов и собственников объектов настала «новая реальность» (как и для всей экономики) — высокой доходности нет и ошибок никто не прощает (точнее, ошибки высоким спросом скомпенсировать не удастся). Главная сложность сегодня в том, что коммерческие объекты постепенно перестают быть высокодоходными, поскольку спрос в кризисный период значительно сократился во всех сегментах. Высокая рентабельность позволяла в докризисный период пользоваться кредитными ресурсами банков и долями частных инвесторов. Теперь, когда средняя доходность проектов в сфере недвижимости равна процентной ставке по депозитам в банках, большинство участников рынка крайне осторожны.

Рынок недвижимости отличается тем, что из всех отраслей он в наибольшей степени способен сопротивляться кризисным явлениям и падение цен на рынке недвижимости можно наблюдать не ранее чем через 3-6 месяцев после начала кризиса. Это объясняется тем, что объекты недвижимости (здания, помещения, сооружения) имеют высокий период рыночной экспозиции (вплоть до 1 года), из-за чего цены и образ мышления продавцов и покупателей на этом рынке отличаются повышенной инерционностью.

Влияние финансового кризиса на рынок недвижимости происходит в основном за счет резкого снижения доступности свободных денег, кредитов и сворачивания инвестиционных программ банков и предприятий. Это естествен-

ным образом уменьшает покупательскую активность, то есть спрос, а поскольку количество объектов на рынке остается прежним, то по законам свободного рынка происходит падение цен. Однако и при падении цен инерционность рынка недвижимости играет свою положительную роль, поскольку цены на рынке снижаются плавно и медленно, по мере дальнейшего развития кризиса. Кроме того, цены на недвижимость даже в условиях финансового кризиса не снижаются слишком сильно, обычно максимальное снижение составляет 20-30% от докризисного уровня. Однако эта инерционность рынка имеет и свою отрицательную сторону, так как и выздоровление на рынке недвижимости происходит заметно позже, чем во всех остальных отраслях.

Еще одна особенность поведения рынка в условиях кредитно-финансового кризиса, которая широко используется в независимой оценке недвижимости – это увеличение разрыва между публикуемыми ценами предложений на объекты недвижимого имущества и их реальными ценами продаж. По статистике московских оценочных компаний, такой разрыв на пике кризиса может достигать 30%, в то время как в обычное время он не превышает 5-10%.

Прогнозы.

Эксперты прогнозируют, что рынок недвижимости будет подвергаться в первую очередь давлению со стороны общеэкономических и политических факторов. В статье «К вопросу обоснования прогноза темпов роста цен на недвижимость в долгосрочной перспективе», опубликованной на сайте APPRAISER.RU, определяется зависимость между долгосрочными (более 20 лет) темпами роста цен на недвижимость и различными статистическими показателями. В результате анализа был сделан вывод о том, что долгосрочные темпы роста цен на недвижимость превышают аналогичные темпы инфляции и при уникальной для каждой страны абсолютной величине достаточно сопоставимы по относительной. В различных исследованиях было отмечено также наличие зависимости между темпами роста ВВП и цен на недвижимость.

Большинство экспертов считают, что со второй половины 2017 года в экономике наступит оживление, к этому времени уже закончатся все дискуссии по поводу будущего нашей финансовой системы и экономики в целом. Из офисного сегмента к этому времени уйдут объекты, которые по-настоящему были ему не нужны, и начнется рост заполняемости качественных площадей. Торговля оживится благодаря росту доходов граждан, что так же скажется на спросе на недвижимость.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объект оценки относится к сегменту рынка недвижимости специального назначения – зерновой элеватор.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

На дату оценки на рынке были представлены следующие предложения о продаже элеваторов

Таблица 7.1

	Адрес	цена, руб.	мощность, тн	цена за ед, руб/т	дата	тип мощность вертикального/напольного хранения, тыс. тн	объявление	земля, га	источник
1	Татарстан, в г. Бугульма.	150000000	114700	1307,76	08.06.2017	смешанный 33 тн/ 81 тн	Продается ЗАО «Бугульминский элеватор», расположенный на юго-востоке Республики Татарстан, в г. Бугульме. Занимаемая площадь – 24 га. Комплекс услуг включает в себя приемку, сушку, подработку, хранение и отгрузку зерновых культур: пшеницы 3, 4 и 5 класса, ржи продовольственной, овса, бобовых, а также масличных культур – рапса и подсолнечника. Общая емкость по хранению зерна – 114 700 тн, в т.ч.: Элеватор СКС 3х60 – 26 000 тн ÷ Элеватор «Госбанк» – 7 000 тн Склады – 81 700 тн Сушильные мощности (3 зерносушилки типа ДСП) – 2 500 тн/сут. Мощность по приему зерна – 5 000 тн/сут, в т.ч.: автомобильным транспортом – 4 400 тн/сут. ж/д транспортом – 600 тн/сут. Мощность по отгрузке зерна – 3 000 тн/сут автомобильным транспортом – 2 200 тн/сут. ÷ ж/д транспортом – 800 тн/сут. Предприятие оснащено автомобильными и железнодорожными подъездными путями. Имеется центральное отопление, электроснабжение, водопровод, канализация, телефон, локальная сеть.	24	https://www.avito.ru/bugulma/gotovy_biznes/bugulminskiy_elevator_717351879
2	Егорлыкский р-н, Ростовская обл.	170000000	92200	1843,82	30.12.2016	смешанный 41тн/ 51,2 тн	Зерновой холдинг в рамках реализации программы собственного стратегического развития проводит реализацию некоторых объектов своего агропромышленного комплекса. В частности: ОАО «Атаманский элеватор» (Егорлыкский р-н, Ростовская обл.) – 170 млн. руб. Основные характеристики: • единовременная ёмкость хранения 92`200 тонн; • площадь земельного участка 105 га; • расстояние до порта Азов 119 км., до Ростовского порта – 94 км.; • подъездные ж/д пути – возможность единовременной отгрузки 13 ваг./сутки; • собственная АЗС, пожарное депо; • собственный парк автомобилей грузоподъемностью 100 тонн; • мельница производительностью муки 18 тн/сутки и хлебопекарня; • макаронный и крупяной цеха.	12,1	http://www.agroro.com/geo/taganrog-123745/doska-elevator-linejnyj-dejstvujuschij-v-eksportnoj-zone-58031.htm
3	Республика Башкортостан, Гуймазинский район, п.Кандры, ул.Советская 42А	45000000	35500	1267,61	12.04.2014	смешанный 11,5 тн/24 тн	Продается элеватор в Башкирии, удобное географическое расположение по адресу: Республика Башкортостан, Гуймазинский район, п.Кандры, ул.Советская 42А. Объект находится в 138 км от Уфы, 420 км от Казани, 426 км от Оренбурга, 330 от Самары., 0, 5 км от трассы М5. Предназначен для приемки, сушки, подработки и хранения , отгрузки зерновых и масличных культур. Производственный корпус под размещение комбикормового производства. Склады напольного хранения-24000 тн с подземными и надземными галереями и нориями, силосного хранения-9000 тн, склад готовой продукции-2500 тн, ТП 1000 и 560 кВа/10/0, 4, механические автовесы 30 тн, электронные автовесы 60 тн длиной 16 м, ж/д 150 тн весы, ж/д прием, отгрузка, газовая	10,5	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/

							зерносушилка ДСП-24, ж/д пути общей протяженностью 1003, 7 м, асфальтированная площадка для стоянки автотранспорта, все подъезды к складам и производственным зданиям асфальтированы. Действующие договора газо/электроснабжения. Комплекс административных, производственных зданий и складских помещений общей площадью более 16 000 м2. Административное здание с мебелью, оргтехникой, мини-АТС, укомплектованная лаборатория. Пожарное депо с пожарной а/м, водоемы. Все объекты (31 объект недвижимости) в собственности. Земля 10, 5 га в долгосрочной аренде. Возможна как продажа объектов недвижимости, так и продажа доли 100% в уставном капитале. Цена 45 миллионов рублей, торг, обмен на гречиху, сою, пшеницу, ячмень и др. возможен.		
4	Республика Башкортостан, г. Белебей	44500000	28000	1589,29	31.10.2016	напольный	имущественный комплекс, в который входят объекты недвижимости: здания, сооружения и оборудование, все вместе находящиеся по адресу: Республика Башкортостан, г. Белебей, , которые представляют собой базу по приему, очистки и хранению зерна (элеватор). Объекты расположены на огороженной территории общей площадью 78710 кв.м. Окружающая застройка представлена в основном жилыми домами. Элеватор расположен в центральной части города Белебея. Месторасположение объекта характеризуется отличной транспортной доступностью, как на личном автотранспорте, так и на общественном транспорте. Рельеф участка спокойный, участок неправильной формы, к объектам оценки ведет асфальтовая дорога. Оцениваемая территория обладает развитой инженерной инфраструктурой (в наличии имеются электричество, водопровод, отопление, канализация, газ, телефон). Рядом проходит ж/д дорога, возможно восстановить старую ветку до территории элеватора	7,87	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/
5	Рязанская обл г. Сасово	215000000	30000	7166,67	20.04.2016	смешанный 18тн/12тн	ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА. Предприятие по приемке, сушке, подработке и хранению зерна. Мощность хранения - 30 000 тонн, (18 000 тонн - баночное, 12 000 тонн - напольное). Железная дорога - 2 тупика, по 10 вагонов, железнодорожные весы. Автомобильная дорога - загрузка, отгрузка, автомобильные весы. Своя лаборатория для проверки качества. Установлено 6 банок для хранения зерна, Оборудование позволяет хранить в каждой банке свой вид зерна. Технологическая схема данного зернохранилища полностью автоматизирована. Всеми процессами управляет один оператор. Технология позволяет одновременно принимать зерно с автотранспорта, производить очистку и сушку, размещать в силоса для хранения и производить отгрузку на ж/д транспорт. Производительность транспортного оборудования позволяет принимать с автотранспорта до 3000 тонн зерна в сутки, сушить до 1200 тонн зерна. Производственный корпус под размещение комбикормового производства. Асфальтированная площадка для стоянки автотранспорта, все подъезды к складам и производственным зданиям асфальтированы. Все коммуникации в наличии (газ, вода, электричество, канализация). Элеватор на данный момент работает.	2,5	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/

							Земля 2,5 Га. есть возможность территорию расширить. Готова предоставить дополнительную информацию. ТОРГ		
6	Липецкая область, Чаплыгин	300000000	54700	5484,46	09.04.2017	смешанный 42,7 тн/ 12 тн	Продается комплекс приемки, сушки, очистки, хранения на 42 700 тонн. Производитель оборудования KROCUS (Дания): - 6 банок по 7000 тонн - сушилка 100 тонн час. - лаборатория, весовая - 60 тонн - приемка - подработка - 180 тонн/ час - 4 склада напольного хранения на 12 000 тонн		архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/
7	г. Ставрополь	519604200	142000	3659,18	15.02.2017	смешанный 110 тн/ 32 тн	Продается действующий элеватор. Мощность хранения 110 000 силосного хранения, 32 000 тонны напольного хранения. Общая площадь предприятия 20 га, в собственности. Свой подъездной путь и тепловоз. Подробное описание может быть выслано на почту.	20	https://stavropol.flagma.ru/elevator-o2483801.html
8	80 км от Новосибирска	350000000	30000	1166,67	14.03.2017	напольный	Продается готовый бизнес - элеватор с ж/д тупиком. Производственные помещения площадью 25 000 м.кв. расположены в 80 км от Новосибирска. Данное месторасположение выгодно отличается возможностью организовать экспортные отгрузки зерна в юго-восточном направлении - Монголия, Китай. Кроме этого возможна аккредитация при Минсельхозе РФ для хранения зерна интервенционного фонда - напольное хранение до 30 000 тонн зерна. Складской технологический комплекс переработки и хранения зерна (общая площадь 7,8 Га) состоит из 15-ти объектов недвижимого имущества: - здание конторы; - проходная; - здание лаборатории; - склад №1, склад №2, склад №3, склад №5; - механизированное зернохранилище с разгрузочной точкой; - здание свинарника на 100 голов; - здание обслуживающего комплекса; - отгрузочная башня с приемным амбаром и отгрузочной точкой; - сушильно-очистительная башня; - малый универсальный комбикормовый завод, сепараторное отделение и склад №10 незернового сырья с разгрузочной точкой; - здание трансформаторной подстанции. А также 82 единицы оборудования и иного движимого имущества, необходимого для эксплуатации элеватора. Новый владелец получает необходимую информационную поддержку на начальном этапе ведения бизнеса, а также квалифицированный персонал, готовый к командной работе. Прибыль от основного вида деятельности (услуги хранения): 1 131 000 рублей в месяц. Прибыль от основного вида деятельности и торгово-закупочной: 2 416 000 рублей в месяц. Полное юридическое сопровождение сделки. Финансовое состояние Чистая ежемесячная прибыль: 2 416 000 руб. Окупаемость: 15 месяцев Информация о штате компании Количество работников: 21 чел. Фонд з/п: 260 000 руб. Информация о помещениях Площадь помещений: 25 000 м2 Основные средства Средства производства: - Недвижимость; - Оборудование. Дополнительная информация: Доля 100% Возраст бизнеса: 10 лет Организационно-правовая форма: ИП Документы, лицензии: Все документы у собственника и готовы к проверке	7,8	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/
9	Краснодарский край г.Ейск	360000000	150000	2400,00	20.08.2016	н/д	Продается крупный действующий Элеватор район г.Ейск, в отличном состоянии. Земельный участок в собственности. Объем единовременного хранения зерна - до 150 тыс.тонн. Более подроб-		архив объявлений сайта «авито»,

							ная информация по телефону. Звоните!		http://ruads.org/
10	Россия, Тамбов	90000000	55000	1636,36	07.04.2017	н/д	Продам элеватор 55 т.тонн. Ж.д ветка , подсобные помещения, хранилище.		архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/
11	Россия, Стародубское	150000000	71800	2089,14	20.06.2016	напольный	Территория предприятия занимает площадь 10,5 га. На территории расположена трансформаторная подстанция, мощностью 800 кВт. Водоснабжение – Артезианская скважина с водонапорной башней. Предприятие оснащено автомобильными и железнодорожными подъездными путями. Автомагистраль проходит в 100 м от предприятия. Все склады напольного хранения зерна механизированы, имеют верхние и нижние галереи, в которых установлены стационарные транспортеры, для принятия и отгрузки зерна оснащены ГУАР (гидравлическими универсальными автомобильными разгрузчиками). Ряд складов в своем составе имеет сушильно-очистительные башни. Весовое хозяйство предприятия состоит из четырех весов: двое электронных автомобильных весов грузоподъемностью 60 тонн, а также двое железнодорожных электронных весов грузоподъемностью 100 тонн. Основными видами деятельности предприятия являются услуги по приемке, отгрузке, хранению, сушке и подработке зерновых и масличных культур. Общая емкость по хранению зерна – 71 800 тонн Мощность зерносушилки – 120 тонн /сут (пшеница) Мощность по приему зерна – 3 000 тонн /сут Мощность по отгрузке зерна – 1 300 тонн /сут Основные производственные показатели деятельности предприятия за последние 5 лет: Показатели 2011 2012 2013 2014 2015 Приемка, тн 35 776 26 677 70 631 96 736 85 432 Отгрузка, тн 35 294 53 432 69 692 89 305 89 212 Хранение, тн 29 895 13 437 4 619 9 151 6 732	10,5	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/
12	г. Сальск , Ростовская область	60000000	3600	16666,67	27.03.2017	вертикальный	Производственная площадка (собственность физ лица), размером 5,5 га находится в промышленной части г. Сальск (население 150 т.чел.), Ростовской области в удобной логистической доступности к сельхоз производителям Ставропольского края, Краснодарского края, Ростовской области и Республики Калмыкия На территории площадки находятся: элеватор вертикального хранения, введен в эксплуатацию в 2008 году (металлические банки компании «Петкус» в количестве 24 штук, общей ёмкостью 4764 м.куб. - 3600 тонн по пшенице) с возможностью приемки автотранспортом (завальная яма с боковой разгрузкой 800тонн в сутки), «миксования», очистки, хранения и отгрузки сельхоз продукции как в автотранспорт (800 тонн в сутки) так и в ж/д вагоны (800 тонн в сутки); подъездной железнодорожный путь протяженностью 790 п.м. (собственность) с возможностью подачи под погрузку 10 вагонов одновременно, ж/д весы и вагонная лебедка для передвижения вагонов по территории, здания КПП, авто весовой (весы 60 тонн), лаборатории (оборудованной всем необходимым для выполнения анализов по подсолнечнику, с определением кислотности, и по пшенице, с определением белка) лёгкий металлический склад с	5,5	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/

							асфальтовым покрытием пола – 320 кв.м., используемый под гараж; здание мехремзоны; здание АБК со всеми удобствами; административное здание площадью 100 кв.м., подстанция на 400 кВт; ввод центрального водоснабжения; канализация септики; ввод газа низкого давления. На территории производственной части площадки располагаются: модуль (корпус) площадью 2900 кв.м. высотой 10 м., с твердым покрытием пола (асфальт), в ¼ части которого вертикально размещена линия по производству и фасовке калиброванного подсолнечника (в эксплуатации с апреля 2016 года, производительностью 15 тонн в смену готовой продукции); две вертикальные емкости для оперативного хранения сырья на 100 тонн и одна емкость для вторых сортов на 50 тонн (по подсолнечнику); авторазгрузчик "Барс" (50 тонн); завальная яма для выгрузки сырья; склад готовой продукции; механизированная зона погрузки готовой продукции насыпью, а так же в мешках и биг бегах; склад сырья. Оборудование линии и шадящая транспортная система завода позволяет производить калибровку подсолнечника от сырья "из под комбайна" до высоких требований по качеству покупателя или использовать линию для качественной подготовки семян. В линии используется оборудование немецких и отечественных производителей. (Петкус-547, Петкус-218, Петкус-236, Фотосепаратор "Зоркий-3", сепаратор предварительной очистки, камнеотборник и другое оборудование и механизмы). Вся территория огорожена бетонным забором и ведется круглосуточная охрана. На всей производственной территории оборудованы дороги, проезды, технологические площадки с навесами с твердым покрытием. Есть свободная от строений, спланированная удобно расположенная, вдоль железнодорожного полотна и имеющего комплекса элеватора, площадка для развития!!!		
13	Россия, Ставропольский край Зеленокумск	343000000	98200	3492,87	17.04.2016	н/д	Основными видами деятельности предприятия являются приёмка, хранение и отгрузка зерна, а также коммерческая деятельность по закупке и реализации зерна. Комплекс услуг включает в себя сушку и подработку зерновых и масличных культур. Транспортная связь осуществляется автотранспортом и по железной дороге. Занимаемая предприятием площадь – 22,4 га. Предприятие оснащено автомобильными подъездными дорогами, имеет в собственности 3 370 метров подъездных железнодорожных путей. Имеется электроснабжение, водопровод, централизованный газопровод (1-я территория), телефон, локальная сеть. Мощности предприятия: Общая емкость по хранению зерна – 98 200 т Мощность зерносушилки – 50 т/час Мощность по приему зерна с авто – 4 000 т/сут Мощность по отгрузке зерна на авто – 1 000 т/сут Мощность по отгрузке зерна на ж. д. – 2 000 т/сут Основные производственные показатели деятельности элеватора за последние 3 года: Показатели 2015 2014 2013 Прием, т 67687,06 78634,12 81055,46 Хранение, т 27673,708 41449,978 32137,244 Отпуск, т 95492,782 75634,786 60683,978	22,4	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/
14	Самарская	35000000	106800	327,72	22.03.2017	смешанный	Продаётся элеватор (элитный зерноток). Территория 4,6 Га огоро-	4,6	архив объявле-

	область, Самара, Ул. Набережная, 1-А, п. Кинельский						жена бетонным забором, большая часть заасфальтирована .На территории электроподстанция , два арочных модуля 466 м и 1161 м на 1000 тн, крытый ток 4000 м на 5000 тн хранения, немецкие силоса 28 шт для хранения зерновых культур на 3600 те, погру-зочный комплекс, сушилка Веста 20 (P1-C20Ж шахтного типа на дизельном топливе с теплообменником), авто-весовая, два кирпичных склада, два стационарных комплекса по обработке зерна. Возможно строительство ещё одного крытого тока на 4000 м. Площадка подготовлена и заасфальтирована. Без обременений. Возможен обмен на земельные участки в красноярском районе , сельхоз продукцию, технику с вашей доплатой		ний сайта «авито», http://ruads.org/
15	Рязанская обл. Жутово	80000000	84000	952,38	06.04.2016	смешанный 74 тн/10тн	Продаем Жутовский Элеватор. Зерновая емкость 74 тыс. тонн + 10 напольного хранения, 300 метров до станции Жутово, собственные подъездные ж/д пути, 5 га территория, полностью газифицированная площадка	5	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/
16	Россия, Краснодарский край Брюховецкая	100000000	н/д	н/д	20.04.2016	напольный	Производственный участок расположен в Краснодарском крае в 140 км от Краснодара в сторону Ростова. Производственный участок предназначен для приема, хранения и отгрузки с/х культур. Единый комплекс состоит из: Земельный участок площадью 17550 кв.м.(земли с/х назначения- для обслуживания зданий и сооружений мини элеватора) в собственности, с расположенными на нем 13 объектами недвижимости: 1. Здание-склад № 1 для хранения с/х продукции, нежилое, общая площадь 1435,80 кв.м., год постройки -2011 г. 2. Здание-склад № 2 для хранения с/х продукции, нежилое, общая площадь 1425,50 кв.м., год постройки – 2011 г. 3. Здание конторы с пристройками, нежилое, общая площадь 2094, 7кв.м., год постройки -1993 г. 4. Весовая, нежилое, общая площадь 26,8 кв.м., год постройки- 1993г. 5. Здание операторной, нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., год постройки- 1993г. 6. Весы, а/м типа "Титан" серии "Стандарт" НПВ 60тн, год установки 2012. 7. Металлический модуль, назначение: нежилое, общая площадь 50кв.м., литер 1, год постройки- 1993г 8. Металлический модуль, назначение: нежилое, общая площадь 50кв.м., литер 11, год постройки- 1993г 9. Металлический модуль, назначение: нежилое, общая площадь 50кв.м., литер 111, год постройки- 1993г 10. Металлический модуль, назначение: нежилое, общая площадь 50кв.м., литер 1V, год постройки- 1993г 11.Металлический модуль, назначение: нежилое, общая площадь 50 кв.м., литер V, год постройки- 1993г 12. Металлический модуль, назначение: нежилое, общая площадь 50кв.м., литер V1, год постройки- 1993г 13. Металлический модуль, назначение: производственное, общая площадь 50 кв.м., литер V11, год постройки- 1993г 14. Металлический модуль, назначение: нежилое, общая площадь 50кв.м., литер V11, год постройки- 1993г. Земельный участок площадью 15584 кв.м. (земли с/х назначения - для обслуживания склада горючесмазочных материалов и мазута) в собственности с расположенными на нем 3 объектами недвижимости: 1.Здание-склад № 1 для хранения с/х продукции, нежилое, общая площадь 1440 кв.м., год	3,3134	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/

							<p>постройки – 2011г. 2. Здание-склад №2 для хранения с/х продукции, нежилое, общая площадь 1440,4 кв.м., год постройки – 2011г. 3. Здание-склад № 3 для хранения с/х продукции, нежилое, общая площадь 1443,1 кв.м., год постройки – 2011г. 4. Здание-машинный двор, нежилое, общая площадь 535,8 кв.м., год постройки- 1989г. Здания и сооружения в хорошем техническом состоянии, произведен текущий ремонт. Подстанция КТП-С-1-487/400, разрешенная мощность 180 кВт На данные объекты имеются свидетельство о праве собственности Стоимость 100 млн. руб.</p>		
17	Челябинская область Кунашак	39000000	35800	1089,39	28.02.2017	напольный	<p>Территория предприятия составляет 9,5 га. Территория асфальтирована, участок огорожен железобетонным забором - 1575м. К элеватору подходит железнодорожная ветка (753 м. вдоль складов) В состав ХПП входят объекты: 1. Административный корпус. 2. Лабораторный корпус с необходимым оборудованием для определения качества зерна (сертифицирована). 3. Пилорама Р 55. 4. Зернохранилища - 13 шт. вместимостью 35,8 тысяч тонн, в том числе склад готовой продукции - 3,2 тысяч тонн, оборудованы верхними и нижними галереями, с аспирационной системой связаны переходными галереями, что дает возможность свободно перемещать зерно между складами, подавать на сушилку, автомобильный и железнодорожный транспорт. 12 складов вместимостью 3,2 тысяч тонн, 1 склад вместимостью 4,5 тысяч тонн. 5. Два бункера накопителя для погрузки зерна в ж/д вагоны (100 тонн и 250 тонн взвешенного зерна). 6. Автоподъемники - 5 штук (для выгрузки зерна на 1200 тонн в сутки) 7. Весовая (автомобильные весы на 60 тонн и 30 тонн) 8. Железнодорожные весы на 150 тонн 9. 2 железнодорожные лебедки для перемещения вагонов 10. Пекарня (мощность - 1000 булок в смену, рассевы, просевы, тестомес). Макаронный аппарат (на 5 видов макаронных изделий) 11. Минимельница (производительность 1,5 тонн в час, мука 1 сорта) 12. 2 гаража на 7 единиц 13. Пожарные водоемы (2*150, 1*100) 14. Сушилки зерна (2 шт. * ОТ32 рециркуляционные, мощностью 32 тонны в час, 1 шт. *СОК 50, мощностью 50 тонн в час), каждая обеспечена двумя зерносортировальными машинами ЗСМ 100 15. Надземные склады ГСМ на 150 тонн и подземные на 150 тонн. 16. Приемная точка для приемки сыпучих грузов. 17. Трансформаторные подстанции - 3 шт. 18. Механический цех (станки токарный, сверлильный, электронагреватель воды и т.д.). Проходная с пультом оповещения и телефоном. Из транспортных средств имеется: пожарная машина, бензовоз, ГАЗ 53, Тракторы: Т40А, Т16М, ДТ75М.</p>	9,5	http://www.agroru.com/doska/elevator-hpp-7804.htm

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

Принципы подготовки зерна и хранения. Элеваторы. Зерновые склады.

Основным видом современных зернохранилищ являются зерновые элеваторы. Кроме них используют и обычные склады для хранения зерна.

1. Элеваторы.

На элеваторах, с помощью соответствующего технологического оборудования, кроме операций по приемке зерна с одного вида транспорта и отгрузке на другой осуществляют очистку, сушку, формирование партий заданного качества и размера, а также фумигацию (обеззараживание) зерна и его хранение в течение необходимого времени.

Важным является и то, что на производственных элеваторах должны быть созданы условия, чтобы перед подачей в переработку подготовить необходимую равномерную смесь из зерна различных сортов и качества - так называемую помольную партию для мукомольных заводов. На элеваторах осуществляют также фракционирование зерна по размерам с целью раздельной переработки партии крупного и мелкого зерна.

Оборудование для элеваторов и зернохранилищ включает свыше 250 наименований: автомобили, вагоноразгрузчики, нории и конвейеры, ворохоочистители и скальператоры для предварительной очистки от грубых примесей, ситовоздушные сепараторы для выделения крупных, мелких и легких примесей, триеры (овсяного- и куколеотборники).

В зависимости от назначения элеваторы подразделяют на:

хлебоприёмные или заготовительные (принимают зерно от хозяйств, очищают от примесей, сушат и отгружают потребителю; ёмкость 15—100 тыс. т);

производственные (сооружают при мельницах, крупяных, комбикормовых, крахмалопаточных заводах и. т. п.; 10—150 тыс. т);

базисные (предназначены для длительного хранения зерна, принимаемого с ж/д транспорта и отгружаемого в ж/д вагоны; 100—150 тыс. т);

перевалочные и портовые (строят в местах перевалок зерна с одного вида транспорта на другой — на крупных ж/д станциях, в морских портах; 50—100 тыс. т).

Широко распространено строительство силосных корпусов, привязываемых к рабочим зданиям действующих элеваторов. Силосные железобетонные корпуса (ёмкости) вместимостью от 11,2 до 48,0 тыс. тонн компонуют из силосов двух типов: квадратных сборной конструкции размером 3х3 по осям стен и круглых монолитных диаметром 6 и 9 метров или сборных диаметром 6 метров, высота обычно 30 метров.

2. Зерновые склады (амбарного типа).

Склад (помещение, как правило, прямоугольной формы) - наиболее распространенный в Российской Федерации тип горизонтальных зерновых емкостей с плоскими полами. Размеры склада - ширина, длина, высота стен и треугольной или овальной крыши - определяются в зависимости от местных условий. Наиболее распространенный в стране тип зерносклада вместимостью 3,2 (3,0) тыс. т имеет размеры в плане 20х62 м (20х60 м), высоту стен от пола - 3,2 м, общую высоту до конька крыши - 8,3 м.

Типовые зерносклады из сборных железобетонных конструкций строят большей вместимостью - 5500 (5900 или 6900) т. Их размеры чаще всего: в плане 24х90 м, высота по коньку крыши - 9,5 м.

Зерносклады с горизонтальными полами предназначены для размещения и хранения насыпью зерна и маслосемян всех культур. Будучи разгороженными в виде отдельных секций или закровов, они нередко используются для хранения насыпью мелких партий зерна, сортовых семян, а без перегородок - для размещения тарных грузов, чаще - муки и крупы.

Зерносклады делятся на немеханизированные и механизированные.

В немеханизированных зерноскладах все работы с зерном и тарными грузами (загрузка, выгрузка) осуществляются при помощи передвижной механизации. При необходимости зерносклады оборудуют стационарными или переносными установками для активного вентилирования зерна.

К механизированным и полумеханизированным зерноскладам обычно привязаны приемно-очистительные, сушильно-очистительные или отгрузочные башни (норийные вышки). Такие поточно-механизированные линии позволяют осуществлять приемку, очистку, сушку, хранение и отпуск зерна, в том числе семян масличных культур. Они способны осуществлять один или несколько оборотов зерна (к складской вместимости) в год.

Зернохранилища складского типа имеют недостатки, В складах трудно поддерживать необходимую водонепроницаемость огромных кровель, требуется частый ремонт установок активной вентиляции и ворот. Долговечность большинства зерноскладов рассчитана на 30-50 лет.

Элеваторы, в отличие от зерноскладов, занимая значительно меньшие площади, имеют вертикальные емкости для зерна в виде силосных корпусов, похожих в плане на пчелиные соты. Элеваторы оснащены полным комплексом оборудования и других объектов, необходимых для выполнения приемки, обработки (очистки, сушки, обеззараживания), учета, хранения и отпуска (отгрузки) зерна различных культур. В этих зернохранилищах благодаря максимальному использованию свойства сыпучести зерна осуществляются все необходимые операции полностью механизированным способом. Современные элеваторы имеют высокий уровень автоматизации, для работы на них требуется минимальная численность производственного персонала.

Факторы, влияющие на себестоимость хранения. Выбор сельхозпроизводителями вариантов хранения.

Недостатки при хранении зерна на элеваторах:

высокая плата за тонну хранения и доработку (в состав которой входят плата за приемку, очистку, сушку, отгрузку зерна и т.д.); вероятность снижения количественных и качественных показателей зерна (классность, сорная примесь т.п.); возможное отсутствие мощностей для хранения в нужное время; дальность транспортировки к элеватору.

Как следствие, повышается риск неполучения желаемой прибыли от сбыта зерна, в некоторых случаях возможно даже непокрытие затрат на само хранение.

Однако у этого способа хранения зерна существуют и преимущества:

получение простого или двойного складского свидетельства;

возможность использования зерна в качестве залога для получения кредита.

Кроме того, благодаря хранению зерна на элеваторе получаем его качественную доработку, а также возможность быстро продать зерно при формировании партии трейдерами.

Условием получения преимуществ хранения зерна на элеваторе является его государственная сертификация.

Хранение зерновой массы на напольных складах сопровождается следующими рисками:

плохая вентиляция зерна;

не всегда хорошее покрытие пола;

при пересыпании дополнительные затраты на оплату техники и рабочей силы;

невозможность заполнить склад на полную мощность.

Однако после модернизации (оборудования вентиляционными каналами, наклонными полами и т.п.) напольный склад становится гораздо более приспособленным к хранению.

Среди преимуществ хранения зерна на складах можно назвать следующие:

возможность переоборудования старых помещений (коровники);

не требуются значительные инвестиции (на начальной стадии);

возможность раздельного хранения даже малых партий зерна.

Рынок зерна. Элеваторы РФ

Хороший урожай зерновых в 2016 году обострил проблему дефицита зернохранилищ. Суммарная мощность хранения на 2017 год составляет около 115 млн тонн. При этом прогноз валового сбора сохраняется на уровне 110-118 тонн.

При этом в технически удовлетворительном состоянии находятся только 40% элеваторов. В еще худшем состоянии находятся амбары. Но фермеры соглашаются хранить зерно в них из-за дороговизны услуг элеваторов. Построить собственные элеваторы крестьянские хозяйства не решаются: срок окупаемости составляет 15-20 лет. Мощности хранения в России, по данным Минсельхоза, оцениваются в 115 млн тонн. При этом их дефицит при производстве зерна на уровне 100–105 млн тонн составляет до 2 млн тонн в отдельных регионах. В этом сельскохозяйственном году (с июля 2016 по июнь 2017 года) уровень производства зерна в России может составить, по различным оценкам, от 110 млн до 118 млн тонн.

Элеваторы РФ. Проблемы.

Оптимальным соотношением суммарных мощностей хранения зерна к валовому сбору считается коэффициент 1,2-1,3, то есть когда мощность хранения на 20-30% превышает годовой урожай зерна. В этом году в России этот показатель впервые составит около 1, а если урожай превысит 115 млн тонн, то и вовсе опустится ниже 100%. При этом из 115 млн тонн мощностей только 38 млн тонн — элеваторы, обеспечивающие наиболее качественное хранение зерна. Остальное приходится на амбары, которые не могут гарантировать сохранность качества и количества зерна. Прямое следствие дефицита — дороговизна услуг элеваторов. Как рассказали в Российском зерновом союзе, прием тонны зерна стоит 150/200 рублей, хранение обходится в 80 рублей за тонну в месяц (в среднем зерно требует около полугода хранения), выдача по итогам хранения — 300/400 руб/т. Итого услуга элеватора по приему, выдаче и хранению составляет от 930 до 1080 рублей за тонну. При стоимости тонны пшеницы III класса в настоящее время 9 190 руб/т (по данным аналитической компании «ПроЗерно») и IV класса 8 265 руб/т это составляет около 10-12%. В результате фермеры предпочитают хранить зерно в менее технически оснащенных амбарах. Еще одной проблемой является высокий износ зернохранилищ: более 60% элеваторов устарели, находятся в неудовлетворительном техническом состоянии. Из-за этого хранимое зерно портится: потери достигают 3-5% в количестве. В качестве потери еще выше: из продовольственного зерно в итоге превращается в более дешевое фуражное. В России строятся новые мощности и реконструируются старые, но процесс выбытия опережает ввод новых объектов: еще в 2013 году суммарная мощность хранения зерна в России, по данным Российского зернового союза, оценивалась в 118 млн тонн. В 2016 году, по данным Минсельхоза, она составляет 115 млн тонн: за три года она сократилась на 3 млн тонн, или почти на 2%. Но это может быть следствием разночтений в учете существующих мощностей, заявили в РЗС. В Минсельхозе добавили, что основные данные по предприятиям хранения ведомство получит по результатам Всероссийской сельскохозяйственной переписи.

Отставание производственной инфраструктуры от требований развитого зернового рынка связано со многими причинами, основными из которых являются:

- высокая капиталоемкость и более низкая инвестиционная привлекательность, связанная с ее межотраслевым характером, долгим сроком окупаемости, высокой стоимостью, длительным периодом амортизации основных фондов. Поэтому политика государства в области хранения зерна должна быть направлена на стимулирование сельскохозяйственных товаропроизводителей к использованию емкостей крупных элеваторов, а также на укрепление их материально-технической базы и объектов хранения;

- низкие темпы ввода производственных мощностей зернохранилищ.

Элеваторы Республики Башкортостан. Хранение зерна.

37 элеваторов, комбинатов хлебопродуктов, хлебоприёмных пунктов присутствуют на всей территории Республики Башкортостан. Общая ёмкость единовременного хранения всех 37 элеваторов составляет 2 млн 100 тысяч тонн. Из них удовлетворяющих современным требованиям по очистке-сушке-калибровке и хранению – около 40 процентов. И это при урожае в 2016 году в размере 3,3 миллиона тонн.

Предприятия, осуществляющие хранение зерна, размещены на территории республики достаточно равномерно. Расстояния между элеваторными комплексами относительно невелики. До перехода к рыночной экономике за каждым действующим элеваторным комплексом были закреплены определенные районы по сдаче зерна с указанием объемов хлебозаготовок. В условиях рыночной экономики официальное закрепление районов за элеваторными комплексами отсутствует, но, по возможности, при их строительстве предусматривалось наиболее выгодное их месторасположение по отношению к определенному кругу хозяйств, старая схема закладки зерна, в основном, сохранилась.

За 20 лет на территории республики не построено ни одного крупного современного элеватора. Только несколько небольших сельхозпроизводителей ставили новейшие комплексы небольшой мощности (5-10 тыс тонн).

До 2007 года большинство крупных элеваторов республики были сосредоточены в ГУП Башхлебопродукт. Это элеваторы Буздякский, Мелеузовский, Раевский, Сибайский, Учалинский, Чишминский, Янаульский, Аксеновский, Альмухаметовский, Стерлибашевское хлебоприемное предприятие, Сулейнский элеватор, Аллагуватский элеватор, Бирский элеватор, Благовещенское ХПП, Иглинское ХПП. Хлебоприемные предприятия: Дуванское, Кушнаренковское, Хлебная база N 67 (с. Приютово). Все они были построены в период с 1928 по 1988 годы и последнюю модернизацию проходили лет 20 назад.

После процедуры банкротства ГУП Башхлебопродукт элеваторы перешли в частные руки.

Причин банкротства ГУП множество. Это:

1. Низкие урожаи зерновых на протяжении 1990-х-2000-х годов, как следствие – недозагрузка мощностей,
2. Крайне неэффективное управление, как следствие, рост потерь, затрат
3. Очень высокие государственные дотации предприятию, не стимулирующие его развитие
4. Очень высокая изношенность оборудования и имущества, что автоматически увеличивает затраты на содержание элеваторов.
5. Большие потери при хранении зерна, что является следствием устаревших конструкций элеваторов и отсутствии модернизации
6. Сниженный спрос со стороны аграриев на услуги элеваторов из-за их неэффективности, высоких стоимостей на услуги и больших потерь при хранении.

Большинство элеваторов были приобретены группами, имеющими сельскохозяйственные площади, либо развитый элеваторный бизнес на территории других областей РФ.

Из-за крайней изношенности элеваторов группы ГУП Башхлебопродукт, их неэффективности, необходимости значительных вложений в модернизацию, цена продаж была крайне мала.

Проблемы и риски функционирования элеваторов республики Башкортостан.

Стоимость хранения и подработки зерна на элеваторах «старого типа», их энерго- и капиталоемкость на 30-40% выше, чем на современных зернохранилищах. Среднее количество персонала, необходимого для обслуживания элеватора «старого типа» мощностью 50 тыс. т, составляет около 100 человек, «нового типа» - 30-35 человек. Это приводит к тому, что издержки по хранению и подработке зерна на большинстве действующих элеваторов настолько высоки, что делают экономически невыгодным хранение зерна для сельскохозяйственных товаропроизводителей, которые предпочитают хранить значительную часть своей продукции на зерноскладах в хозяйствах, подвергая зерно высоким рискам утраты его качества. Но высокие урожаи последних лет спровоцировали спрос на качественные услуги по хранению и перевалке зерна

В ходе многочисленных исследований выяснилось, что аграриям желательно избегать хранения зерна на сторонних элеваторах. Учитывая то, что маржа в среднем составляет 2000-2500 рублей, а хранение в течение 3 месяцев – от 700 рублей, это невыгодно.

ЭКОНОМИКА

Справка: затраты на хранение зерна составляют более 30% всей себестоимости



В итоге, деятельность элеваторов в Башкортостане пошла не по пути создания новейших перевалочных комплексов с минимальными издержками и ценами на услуги, а по пути модернизации действующих предприятий. Причем, большинство крупных элеваторов перешли в руки крупных сельскохозяйственных групп (например, «Селена-Агро», «Разгуляй»), способных обеспечить работу собственным зерном, так как загрузить мощности за счет оказания услуг сторонним сельхозпроизводителям не представляется возможным. Например, Сибайский элеватор куплен ООО «Кондитер Сибая», закупаящим и закладываящим зерно в сезон низких цен; ООО «Будзякский элеватор», ООО «Илишевский элеватор», Бирский элеватор – куплены группой «Селена-Агро», теперь она загружает их продукцией своих более чем десяти хозяйств, созданных на базе разных колхозов; Давлекановский КХП №1 куплен группой «Разгуляй», одной из лидеров сельхозрынка России, производящем зерно, мясо, молоко, муку, комбикорма.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Рынок продаж элеваторов в России. Ценообразующие факторы

Наиболее остро вопрос с дефицитом зернохранищ стоит в зерноизбыточных регионах — Поволжском, Южном федеральных округах. Проблема уходит корнями в советское время, когда элеваторы строились в местах не производства, а потребления. В результате в Московской области элеваторы стоят полупустыми, а в регионах, производящих зерно, крестьяне испытывают недостаток в надлежащей инфраструктуре.

Обострение проблемы произошло с 2013 года, когда резкий рост сбора зерна выявил недостаток элеваторов в большинстве регионов.

За последние три года происходило множество крупных сделок по купле-продаже элеваторных комплексов. Например, Россельхозбанк продал семь из 10 залоговых элеваторов в Краснодарском крае в середине 2016 г. За элеваторы с суммарным хранением 690 200 т банк, согласно протоколам на Электронной торговой площадке, выручил около 443 млн руб. Так же покупатели суммарно погасили общий долг на 208 млн.рублей. Следовательно, общая выручка банка – 651 млн руб. С учетом общего хранения 10 элеваторов, приближающегося к 1 млн т, цена, по которой проданы элеваторы, выглядит низкой, говорят эксперты, вероятнее всего, на стоимость повлияла крайняя срочность продажи. Залоговая стоимость элеваторов составляла 3 миллиарда рублей. Рыночная стоимость элеватора обычно оценивается в 1500–4000 руб. на тонну хранения, следовательно, вся сеть из 10 элеваторов хранением около 1 млн т может стоить от 1,5 млрд до 4 млрд руб. в зависимости от их состояния.

Анализ предложений элеваторов и сделок по ним в России показывает следующие тенденции:

- Примерная стоимость элеватора в перерасчете на единицу хранения мало отличается у зернопроизводящих регионов.
- Элеваторы, расположенные вдали от производства зерна резко теряют в цене
- Элеваторы устаревшего типа (напольное хранение, старые проекты) мало востребованы на рынке

При подготовке анализа использовалась информация из следующих источников: <https://news.mail.ru/economics/27058639/>
: <http://agro2b.ru/ru/news/34192-Rossii-etom-godu-mozhet-hvatit-elevatorov.html>
<https://www.vedomosti.ru/business/articles/2016/10/17/661170-rosselhozbank-prodal>

8. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование (НЭИ) является основополагающей предпосылкой стоимости. Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта соответствует определённая величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении о наиболее эффективном использовании собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие " наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

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

Юридическая допустимость: рассмотрение с точки зрения государственных и местных норм, целевого назначения объекта оценки.

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 объектов оценки.

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

В данном случае, учитывая цели и назначения оценки, Оценщик пришёл к выводу о том, что: использование объектов недвижимости по текущему назначению будет отвечать критерию НЭИ.

9. Описание процесса оценки объектов оценки

Процедура оценки включает в себя следующие этапы (п. 23 ФСО №1):

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

В данном разделе приводится описание применения подходов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объектов оценки.

9.1. Используемые подходы к оценке и методы оценки

Раздел III. «Подходы к оценке» ФСО №1 определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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 рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затратный подход. Отказ от использования.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем зданий аналогичных оцениваемым, Оценщик не располагает. **Отсутствие технических паспортов на объект оценки делает применение затратного подхода невозможным.**

Сравнительный подход. Применялся метод сравнения продаж.

Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки: Применен метод сравнения продаж.

Для элеватора основным ценообразующим фактором является тип и емкость хранения, поэтому Оценщик провел анализ рынка купли-продажи элеваторов расположенных по всей территории РФ. Проведенный анализ показал, что имеются все необходимые данные для применения этого метода.

Доходный подход. Отказ от использования.

Оценщик провел анализ арендного рынка аналогичных объектов – элеваторов. Проведенный анализ показал, что данный рынок не развит, предложений к аренде нет. Поэтому данный подход не применялся.

10. Применение сравнительного подхода с приведением расчетов

Сравнительный подход представляет собой процедуру сопоставления фактически имевших место продаж аналогичных объектов. Этот подход к оценке базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной потребительской стоимостью (полезностью), наиболее распространенным и пользующимся наибольшим спросом станет товар с наименьшей ценой.

Основные принципы оценки, примененные в этом подходе, следующие:

- спрос и предложение;
- сбалансированность (предложение и спрос стремятся к установлению равновесия на рынке, однако, точка равновесия обычно не достижима, так как предложение и спрос постоянно изменяются);
- замещение;
- внешние факторы.

Сравнительный подход является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости частных домовладений, квартир, дачных участков, складов, офисных и торговых помещений.

Практическое применение сравнения продаж возможно при наличии развитого рынка недвижимости и, наоборот, при отсутствии такого рынка либо его недостаточной развитости, а также, если оцениваемый объект недвижимости является специализированным, либо обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого подхода нецелесообразно.

Данный подход основывается на сборе информации об аналогичных предложениях и продажах для последующего сравнения, которое позволяет определить рыночные корректировки по существующим факторам. Информация о продажах сопоставляется с рассматриваемыми объектами по существенным характеристикам, выявленным в данных объектах. Поскольку корректировки определяются преимущественно условиями рынка, то учет пожеланий и действий типичных покупателей и продавцов обязательно включаются в процедуру сравнения.

После того, как выбраны аналоги, далее вносятся поправки или корректировки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект.

В практике используются процентные и стоимостные корректировки. Если оцениваемый объект лучше по определенной характеристике сопоставимого аналога, то к цене аналога вводится повышающая корректировка – процент или денежная поправка. Если оцениваемый объект хуже аналога, то вносится к цене аналога понижающая корректировка.

В процессе внесения корректировок существенен фактор субъективности. Выбор элемента корректировки и принятие решения о величине этой корректировки основано только на профессионализме оценщика.

Для расчета и внесения корректировок существует ряд методов:

- метод парных продаж;
- экспертный метод;
- статистический метод;
- количественный метод;
- метод валовой ренты.

Скорректированная цена дает Оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Безусловно, фактическая цена продажи объекта оценки может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки: спроса и предложения, замещения и вклада.

Согласно [Оценка стоимости недвижимости: Учебник / Грибовский С.В. и др.. — М.: Интерреклама, 2003. — 704с., с.21] принцип замещения, основанный на представлениях собственника о полезности объекта, утверждает, что при наличии нескольких аналогичных или сопоставимых объектов недвижимости на рынке наибольшим спросом будет пользоваться объект с наименьшей ценой.

При приобретении имущественных комплексов покупатели учитывают не только техническое состояние и месторасположение объектов, но и стоимость последующих вложений в ремонт и реконструкции в зависимости от дальнейшего использования, основываясь на принципах вклада. Согласно [Оценка стоимости недвижимости: Учебник / Грибовский С.В. и др.. — М.: Интерреклама, 2003. — 704с., с.22] принцип вклада, основанный на характеристиках оцениваемого объекта, означает, что стоимость каждой конкретной оставляющей недвижимости соответствует ее вкладу в стоимость целого объекта недвижимости либо величине, на которую уменьшается общая стоимость, при отсутствии данного компонента недвижимости.

В соответствии с **ФСО №7** при оценке недвижимости сравнение проводят по следующим основным элементам:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

1. Выбор единицы сравнения

Согласно п.22 г ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема. В данном случае для элеватора основным ценообразующим фактором является тип и емкость хранения, поэтому за единицу сравнения была принята единица емкости элеватора- 1 тонна хранения зерна.

2. Выбор и описание объектов-аналогов

Согласно п.22б ФСО №7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Согласно п.22в ФСО №7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила (обоснование) их отбора для проведения расчетов.

Обоснование отбора объектов-аналогов:

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное (для земельных участков не рассматривается).

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных показателей.

Для элеватора основным ценообразующим фактором является тип и емкость хранения, поэтому Оценщик провел анализ рынка купли-продажи элеваторов расположенных по всей территории РФ. Оцениваемый элеватор относится к вертикальным или силосным типам хранения. Проанализировав всю имеющуюся информацию, оценщик нашел только одно предложение о продаже элеватора вертикального хранения, но данный элеватор имеет очень маленький объем хранения и поэтому был исключен из объектов аналогов (№12 из таблицы 7.1) Поэтому оценщик выбрал в качестве объектов аналогов объекты представляющие собой элеваторы смешанного хранения – вертикального и напольного, с преобладанием вертикального хранения. Такими являются объекты №№5-7 из таблицы 7.1

Все объявления приведены в приложении.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Таблица 10.1

	Адрес	цена, руб.	мощность, тн	цена за ед , руб/т	дата	тип мощность вертикального/напольного хранения, тыс. тн	объявление	источник
1	Рязанская обл г. Саво	215000000	30000	7166,67	20.04.2016	смешанный 18тн/12тн	ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА. Предприятие по приемке, сушке, подработке и хранению зерна. Мощность хранения - 30 000 тонн, (18 000 тонн- баночное, 12 000 тонн - напольное). Железная дорога - 2 тупика, по 10 вагонов, железнодорожные весы. Автомобильная дорога - загрузка, отгрузка, автомобильные весы. Своя лаборатория для проверки качества. Установлено 6 банок для хранения зерна, Оборудование позволяет хранить в каждой банке свой вид зерна. Технологическая схема данного зернохранилища полностью автоматизирована. Всеми процессами управляет один оператор. Технология позволяет одновременно принимать зерно с автотранспорта, производить очистку и сушку, размещать в силоса для хранения и производить отгрузку на ж/д транспорт. Производительность транспортного оборудования позволяет принимать с автотранспорта до 3000 тонн зерна в сутки, сушить до 1200 тонн зерна. Производственный корпус под размещение комбикормового производства. Асфальтированная площадка для стоянки автотранспорта, все подъезды к складам и производственным зданиям асфальтированы. Все коммуникации в наличии (газ, вода, электричество, канализация). Элеватор на данный момент работает. Земля 2,5 Га. есть возможность территорию расширить. Готова предоставить дополнительную информацию. ТОРГ	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/
2	Липецкая область, г. Чаплыгин	300000000	54700	5484,46	09.04.2017	смешанный 42,7 тн/ 12 тн	Продается комплекс приемки, сушки, очистки, хранения на 42 700 тонн. Производитель оборудования KROCUS (Дания): - 6 банок по 7000 тонн - сушилка 100 тонн час. - лаборатория, весовая - 60 тонн - приемка - подработка - 180 тонн/ час - 4 склада напольного хранения на 12 000 тонн	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/
3	г. Ставрополь	519604200	142000	3659,18	15.02.2017	смешанный 110 тн/ 32 тн	Продается действующий элеватор. Мощность хранения 110 000 силосного хранения, 32 000 тонны напольного хранения. Общая площадь предприятия 20 га, в собственности. Свой подъездной путь и тепловоз. Подробное описание может быть выслано на почту.	https://stavropol.flagma.ru/elevator-o2483801.html

3. Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

Согласно таблице описания объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (см. выше) в результате выявленных отличий объектов-аналогов от объекта оценки для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)
- наличие ж/д ветки

по элементам сравнения, указанным ниже, различий не выявлено:

- ограничения (обременения) этих прав: у объектов-аналогов как и у объекта оценки отсутствуют;
- передаваемые имущественные права- различий не выявлено
- условия финансирования: наличный расчет, возможно с небольшой, предусмотренной рынком/оформлением документов рассрочкой;
- экономические характеристики: особенности и различия не выявлены;
- Местоположение, отличия влияющие на стоимость не выявлены.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки

Таблица 10.2

Показатель		1	2	3
тип объекта	элеватор	элеватор	элеватор	элеватор
дополнительная информация				
цена предложения, руб		215000000	300000000	519604200
цена предложения, руб./тн		7167	5484	3659
условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./тн		7 167	5 484	3 659
условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./тн		7 167	5 484	3 659
условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки,)	дата оценки 20.04.2017	20.04.2016	09.04.2017	15.02.2017
корректировка, %		0,00%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/тн		7 167	5 484	3 659
условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)		предложение	предложение	предложение
корректировка, %		-16%	-16%	-16%
Скорректированная цена, руб./тн		6 020	4 607	3 074
Местоположение	Мелеузовский р-н, с. Зирган, ул. Гагарина, д.1	Рязанская обл г. Сасово	Липецкая область, г. Чаплыгин	Г. Ставрополь
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./тн		6020	4607	3074
мощность единовременного хранения, т	80600	30000	54700	142000
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./тн		6 020	4 607	3 074
Наличие ж/д ветки	нет	есть	нет	есть
Корректировка %		-13,0%	15,0%	-13,0%
Скорректированная цена, руб.		5 235	5 298	2 673
тип хранения	вертикальный	смешанный 18тн/12тн	смешанный 42,7 тн/ 12 тн	смешанный 110 тн/ 32 тн
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		5 235	5 298	2 673
стандартное отклонение	1 222,9			
Коэффициент вариации, %	27,78%			
среднее значение, руб./тн	4 401,9			
стоимость объекта оценки, руб.	354789574			

Описание вносимых поправок:

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). Объекты аналоги №№2,3 выставлены на продажу в начале 2017 года, корректировка составила 0%. Объект аналог №1 выставлен на продажу в начале 2016 года. Как показывает анализ рынка объекта оценки, элеваторы выставляются на продажу как правило в начале года, до начала сезона. В сезон, когда элеватор загружен, на продажу его не выставляют. На инвестиционном рынке за последний год не было отмечено никаких резких колебаний, общая экономическая ситуация находится в стагнации. Поэтому корректировка на дату продажу составит 0%.

Условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия). Корректировка на торг для специализированных объектов сельскохозяйственного назначения может составлять 16% (согласно «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 1.» издание 4, 2016 год, автор Лейфер Л.А. и др.)

Корректировка на местоположение. Анализ предложений элеваторов и сделок по ним в России показывает следующие тенденции:

- Примерная стоимость элеватора в перерасчете на единицу хранения мало отличается у зернопроизводящих регионов.
- Элеваторы, расположенные вдали от производства зерна резко теряют в цене
- Элеваторы устаревшего типа (напольное хранение, старые проекты) мало востребованы на рынке

Таким образом корректировка на местоположение составила 0%.

Корректировка на наличие ж/ д ветки. Корректировка проводится по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том 1.» издание 4, 2016 год, автор Лейфер Л.А. и др., для объектов аналогов №1,3, и составила -13% (=1/1,15-100%).

Таблица 10.3

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16

Коэффициент вариации. Для проверки полученных результатов на однородность определяется **коэффициент вариации**, который представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. (Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс) http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

Расчёт коэффициента вариации (v) производится по формуле:

Формула 10.1

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \cdot 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

\bar{X} - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм

Расчитанный таким образом коэффициент вариации не превосходит 33%, результат считается однородным.

Итоговым значением принято среднее значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов .

ВЫВОД: стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом (промежуточные результаты) составляет, включая стоимость прав на земельный участок 354789574 рублей или с учетом округления 354790000 рублей.

11. Обобщение результатов и определение итоговой величины стоимости

Согласование результатов оценки, полученных различными подходами, проведено по модели согласования, которая может быть представлена следующей формулой:

Формула 11.1

$$C_{ИР} = \sum_{i=1}^{n \leq 3} (C_i * K_i)$$

где: $C_{ИР}$ — итоговая величина рыночной стоимости объекта;
 C_i — результат оценки i -ым подходом (затратный, сравнительный, доходный);
 $K_{Вi}$ — соответствующий весовой коэффициент. $\sum K_i = 1$.

При этом, как правило, не выводится среднее арифметическое из всех полученных результатов и не выбирается один из них как окончательный (однако, это допустимо в некоторых случаях оценки). Обычно по этой модели окончательная величина рыночной стоимости объектов оценки экспертно выбирается между полученными результатами.

Так как каждый из трех подходов – затратный, сравнительный, доходный имеет свои, четко определенные области применения, определяемые, как правило, уровнем сложности объекта и объемом информации о нем, применение одного из подходов не означает отрицание всех других. Наоборот, сочетание различных подходов к оценке позволяет многосторонне и качественно отразить стоимость объекта оценки, используя нижний и верхний уровень цены, варьируя ее в зависимости от фазы жизненного цикла объекта оценки.

В рамках данной оценки был применен только сравнительный подход. Таким образом результату полученным сравнительным подходом (как единственному результату оценки объекта оценки) присваивается вес 100%.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки с учетом права аренды земельного участка составила 354790000 (Триста пятьдесят четыре миллиона семьсот девяносто тысяч) рублей.

Оценщик

Кантемирова Алла Вадимовна

12. Перечень документов и источников информации, использованных при оценке

1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (перечень представлен в разделе 6 настоящего Отчета)
2. Законодательно-нормативные акты в области оценочной деятельности.
3. Устная и письменная информация, полученная от Заказчика.
4. Информация из сети INTERNET.
5. Информация из средств массовой информации.
6. Устная и письменная информация, полученная от третьих лиц, представляющих товары и услуги на открытом рынке.

13. Список использованной литературы и нормативных документов

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N297
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N299;
5. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611
7. Стандарт НП «Кадастр-оценка» по определению рыночной стоимости прав пользования земельным участком на условиях договора аренды (пользования). Утвержден решением Правления Партнерства, протокол №29 от «27» декабря 2010 г.;
8. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р;
9. Приказ Минэкономразвития РФ от 15 февраля 2007 г. № 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов».
10. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2003. —496с.: ил.
11. Оценка стоимости недвижимости: Учебник / Грибовский С.В. и др. — М.: Интерреклама, 2003. —704с.
12. Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. / серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998г. — 384 с.
13. Налоговый Кодекс РФ.
14. Градостроительный Кодекс РФ от 29.12.2004г. № 191-ФЗ.
15. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ.
16. Гражданский Кодекс РФ.
17. Аналитические обзоры и статистические материалы, публикуемые в сети INTERNET.
18. Данные российских информационных агентств («Финмаркет», «РосБизнесКонсалтинг», «АК&М» и др.).
19. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1, издание 4, 2016 год, автор Лейфер Л.А. и др

14. Перечень приложений

1. Фото объекта оценки
2. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним
3. Инвентаризационная опись от 08.07.2016 г
4. договор аренды №12 земель населенных пунктов от 23.01.2002г
5. Справки
6. Информация из средств массовой информации и сети INTERNET, примененная при оценке.
7. «Справочник оценщика недвижимости-2016, том 1, издание 4. Нижний Новгород 2016» авторы Лейфер Л.А и др.
8. Информация об оценщике

15. Приложения