



business
assist

A member of the Concordia Global Network

Concordia
Global Network

03113, Україна, м. Київ, вул. Полковника Шутова, 9 А, оф. 526
Call-центр: +38 044 331 1 332
b_assist@ukr.net
www.business-assist.com.ua

CIBA
Cross Border Associates
Global Network of Business Advisers



ЗВІТ № В А 190531-001

**з незалежної оцінки будівель, споруд та обладнання, що
розташовані за адресами: XXXXXXXXXXXX (знаходяться на
балансовому обліку ТОВ «XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX»)**

**(зазначені вище об'єкти нерухомого та рухомого майна разом
складають комплекс будівель елеватора в
XXXXXXXXXXXXXXXXXX)**



КИЇВ - 2019

ЗМІСТ

1. ВСТУП	3
1.1. Процедура оцінки	3
1.2. Особливі умови оцінки.	3
1.3. Вихідні дані та інша інформація, використані для виконання цієї оцінки.....	3
1.4. Висновок щодо достатності вихідних даних для виконання оцінки	5
1.5. Основні припущення та застереження	5
1.6. Основні визначення та терміни.....	7
2. ЗАВДАННЯ НА ОЦІНКУ	9
3. НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ АКТИ ТА ДОВІДКОВА ЛІТЕРАТУРА	11
4. ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА	13
5. МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ МАЙНА.....	14
5.1. Опис існуючих підходів до оцінки	14
5.2. Методичні засади оцінки об'єктів нерухомого майна	15
5.3. Методичні засади оцінки машин та обладнання.....	20
5.4. Загальні принципи оцінки.....	22
5.5. Аналіз найкращого та найбільшефективного використання	24
6. АНАЛІЗ ЗОВНІШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА.....	26
7. ВИБІР МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ТА МЕТОДІВ ОЦІНКИ.....	45
8. ІДЕНТИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	45
8.1. Правовий статус об'єкта оцінки	45
9. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	54
9.1. Характеристика основних засобів.....	54
10.ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ РУХОМОГО ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА.....	54
10.1.Визначення вартості рухомого і нерухомого майна витратним підходом	54
11.ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ ПОРІВНЯЛЬНИМ ПІДХОДОМ.....	78
12. УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ. ВИСНОВКИ.	99
ДОДАТКИ	105

1. ВСТУП.

Суб'єкт оціночної діяльності ТОВ «Бізнес Ассіст», далі по тексту «Виконавець», здійснив незалежну оцінку вартості будівель, споруд та обладнання, що розташовані за адресами: XXXXXXXXXXXXXXXX (знаходяться на балансовому обліку ТОВ «XXXXXXXXXXXXXXXXXX») (зазначені вище об'єкти нерухомого та рухомого майна разом складають комплекс будівель елеватора в XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

1.1. Процедура оцінки.

Оцінка включала наступні етапи:

- ❖ укладення договору на проведення оцінки;
- ❖ ознайомлення з Об'єктом оцінки, збирання та оброблення вихідних даних та іншої інформації, необхідної для проведення оцінки;
- ❖ ідентифікацію Об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав, аналіз можливих обмежень та застережень, які можуть супроводжувати процедуру проведення оцінки та використання її результатів;
- ❖ вибір необхідних методичних підходів, методів та оціночних процедур, що найбільш повно відповідають меті оцінки та обраній базі, визначеним у договорі на проведення оцінки, та їх застосування;
- ❖ узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням різних методичних підходів;
- ❖ складання звіту про оцінку майна та висновку про вартість об'єкта оцінки на дату оцінки.

1.2. Особливі умови оцінки.

Даний висновок про вартість Об'єкта оцінки та звіт призначений лише для Замовника і не може повністю або частково передаватися Виконавцем іншим юридичним чи фізичним особам, якщо на це не буде надана попередня згода.

Звіт може використовуватися Замовником тільки з вказаною метою, окремі частини звіту не можуть розглядатися самостійно, а тільки в зв'язку з повним текстом цього звіту, приймаючи до уваги всі припущення й обмеження, що містяться в ньому.

Припущення й обмеження, що викладені у звіті про оцінку, ґрунтуються на врахуванні повноти та якості наданих Замовником оцінки вихідних даних, особливостях Об'єкта оцінки та його складових, аналізі поточної ринкової ситуації та наявних на дату оцінки прогнозів щодо її зміни, нормативно-правових вимогах щодо оцінки об'єктів, які подібні до Об'єкта оцінки.

Оцінювачі не несуть відповідальності за достовірність титулу і прав власності на об'єкти, які оцінюються, у зв'язку з тим, що відповідна юридична і правова експертиза прав власності не проводилися, частини правостановлюючих документів оцінювачам не була надана.

Висновок про вартість Об'єкта оцінки являє собою незалежне професійне судження оцінювачів.

1.3. Вихідні дані та інша інформація, використані для виконання цієї оцінки

Для виконання цієї оцінки Замовником були надані наступні вихідні дані, що містять характеристики Об'єкта оцінки (див. Додатки), перелік яких надано в таблиці нижче:

Таблиця 1.3.1.

1.	Копії Балансових довідок №№1-6 від 03 червня 2019 р.
2.	Копія Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 151415446 від 28.12.2018 р.
3.	Копія Технічного паспорту на громадський будинок від 22.12.2018 р.
4.	Копія Договору оренди землі від 03.07.2018 р
5.	Копія Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права № 132999521 від 02.08.2018 р.
6.	Копія Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 34175624 від 26.02.2015 р.
7.	Копія Витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно № 10993979 від 20.06.2006

	р.
8.	Копія Витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно № 85362 від 26.02.2003 р.
9.	Копія Договору № 26/02 купівлі – продажу об'єктів нерухомого майна від 26 лютого 2003 р.
10.	Копія Договору купівлі – об'єктів нерухомого майна від 18 лютого 2003 р.
11.	Копія Технічного паспорту на виробничий будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами від 04 червня 2019 р.
12.	Копія Договору оренди земельної ділянки від 01 січня 2010 р.
13.	Копія Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-1202192192015 від 29.01.2015 р.
14.	Копія Свідоцтва про право власності на нерухоме майно від 16.03.2012 р.
15.	Копія Витягу про державну реєстрацію прав № 33562378 від 22.03.2012 р.
16.	Копія Витягу про державну реєстрацію прав № 35103256 від 08.08.2012 р.
17.	Копія Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 4656234 від 10.06.2013 р.
18.	Копія Договору купівлі – продажу нерухомого майна від 23 липня 2012 р.
19.	Копія Технічного паспорту на виробничий будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами від 01 червня 2019 р.
20.	Копія Договору оренди земельної ділянки від 06 травня 2011 р.
21.	Копія Декларації про готовність об'єкта до експлуатації (Реконструкція елеватора с. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).
22.	Копія Довідки ТОВ «XXXXXXXXXXXXXXXXXX» вих. №20/60-1 від 20 червня 2019 р. щодо ємності зерносховищ.
23.	Копія Актів приймання – передачі (внутрішнього переміщення) основних засобів (інвентарні номери: 65-1,64-1,64-2,63-1, 65-2,62-1 , 66).
24.	Копія Договору поставки обладнання № 21/01 від 21 січня 2011 р.
25.	Копія Технічного дослідження Елеватора в с. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
26.	Копія Довідки вих. № 01/07-3 від 01 липня 2019 р.
27.	Копія Довідки щодо включення даного елеватору до переліку так званих «маршрутних елеваторів».
28.	Копія Договору складського зберігання № 83 від 22 січня 2019 р. (ПрАТ «Харківський комбікормовий завод» (не маршрутний елеватор);
29.	Копія Договору складського зберігання № 17 від 02 липня 2019 р. (ПрАТ «Харківський комбікормовий завод» (не маршрутний елеватор);
30.	Копія Договору № 14 складського зберігання зерна від 19 червня 2019 р.
31.	Копія Довідки № 80 від 01 червня 2019 р.
32.	Копія Договору купівлі – продажу нерухомого майна від 26 грудня 2016 р.
33.	Копія Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 170600931 від 14.06.2019 р.;
34.	Копія Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права № 111287827 від 22.01.2018 р.
35.	Копія Технічного паспорту на виробничий будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами від 01 червня 2019 р.
36.	Копія Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-1209756982019 від 14.06.2019 р.
37.	Копія Договору оренди землі від 27 листопада 2017 р.
38.	Копія Листа вих. № 208-01/01 від 03.06.2019 р.

Додаткова інформація, пошук якої здійснено оцінювачами самостійно: інформація про ціни пропозиції подібних об'єктів, що склалися на ринку на дату оцінки (отримана в процесі дослідження оцінювачем ринкової ситуації з відкритих сайтів мережі Інтернет).

1.4. Висновок щодо достатності вихідних даних для виконання оцінки

Відповідно до законодавства (пункт 55 Національного стандарту № 1) оцінювачі не несуть відповідальності за достовірність наданих Замовником оцінки документів та іншої інформації або інформації, отриманої з інших відкритих джерел.

Усі вихідні дані, що були надані Замовником оцінки та отримані з інших джерел, розглядалися як достовірні та такі, що не потребують спеціальної перевірки.

Аналіз наданих вихідних даних показав, що на дату оцінки та на час її проведення обсяг інформації в цілому дозволяє здійснити оцінку об'єкта оцінки з використанням певних припущень та обмежень (застережень).

Отже, виходячи з наявної вихідної інформації про оцінюване майно з певною часткою умовності можна вважати вихідні дані достатніми в певній мірі для надання висновку про вартість об'єкта оцінки.

1.5. Основні припущення та застереження

Для об'єктів у складі основних засобів:

1) при визначенні вартості заміщення шляхом індексації було використано індекси зміни вартості будівельних робіт (дані Міністерства регіонального розвитку будівництва та житлово – комунального господарства України (МІНРЕГІОН)), індекси цін виробників промислової продукції (опубліковані на сайті Державної служби статистики України). Так, оцінювач вважає, що оскільки на нашому ринку майже вся продукція пропонується посередниками, які впливають на зміну цін, іноді навіть більше, ніж зміни цін у країн-виробників. Крім того у оцінювача відсутня детальна інформація щодо країн-виробників кожного оцінюваного об'єкту. Тому оцінювач зробив припущення, що індекси зміни цін виробників, оприлюдненні українським комітетом статистики та , індекси зміни вартості будівельних робіт більш точно будуть характеризувати реальну зміну вартості заміщення об'єктів;

2) при розрахунках з використанням витратного підходу, було враховано інформацію підприємства щодо дати передачі майна у власність ТОВ «_____».

Дата побудови старої частини елеватора документально не підтверджується (в Технічному паспорті на виробничий будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами від 04 червня 2019 р. – вказано 1985 рік). Згідно Довідки вих №01-07-3 від 01 липня 2019 р.,: «нерухомість, придбана 02.04.2003 року та розташована за адресами XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX згідно балансових довідок № 1 від 03.06.2019 р. та ; 4 від 03.06.2019 року, а також нерухомість, придбана 26.07.2012 року та розташована за адресою XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX згідно балансової довідки № 3 від 03.06.2019 року, орієнтовно була побудована в 1985 році. Дата побудови іншої нерухомості, вказаної в перелічених вище довідках, відповідає даті придбання».

Отже, при подальших розрахунках, оцінювач, для визначення коефіцієнту придатності за сукупним зносом, по старій частині будівель та споруд елеватора використовуватиме дату – 01.01.1985 р.

Обладнання, куплене зі старою частиною нерухомого майна (1985 р.) – зі слів замовника оцінки було або відновлено, або модернізовано (дати і вартість відображені в Балансових довідках).

3) при розрахунках з використанням витратного підходу, було враховано інформацію щодо дати передачі майна у власність ФГ «_____» на підставі Договору купівлі – продажу нерухомого майна від 26 грудня 2016 р. (дата придбання в балансовій Довідці).

Так як в Балансовій довідці, наданій ФГ «_____», відсутні чіткі дані щодо року побудови будівель та споруд, з розумною долею обережності оцінювач враховуватиме всі дати станом на 01 січня відповідного року (наприклад, 1988 рік - 01.01.1988 р.)

4) у випадку, якщо подібний об'єкт пропонується до продажу і в оголошенні не зазначено наявності ПДВ, оцінювач припускає, що ставка ПДВ все ж таки присутня у ціні пропозиції, тому усі подібні об'єкти будуть скориговані на наявність ПДВ за діючою ставкою 20%;

Допущення й обмежуючі умови. Замовник і Суб'єкт оціночної діяльності вважають, що умови наведені нижче є невід'ємною частиною даного Звіту та засвідчують повне взаєморозуміння сторін. Вони дійсні для керівників, адміністраторів і повноважних представників сторін, а також їхніх правонаступників, що мають відношення до даного Звіту. Даний звіт дійсний тільки в рамках прийнятих нижче допущень і обмежень. Підтвердженням згоди Замовника з положеннями викладеними у даному Звіті є підписаний ним та Суб'єктом оціночної діяльності Акт прийому-передачі виконаних робіт.

Єдине призначення звіту. Звіт з оцінки вартості Об'єкта призначений винятково для Замовника і не може передаватися іншим юридичним і фізичним особам з метою, не передбаченою функцією оцінки. Звіт має силу тільки в тому випадку, коли він представлений цілком і використовується з метою та функцією, визначеними у Звіті.

Конфіденційність. Замовник має право посилатись на висновки, викладені у цьому Звіті, і використовувати його виключно з означеною метою, забезпечуючи при цьому нерозголошення оціночних процедур, які в ньому містяться та є об'єктами інтелектуальної власності оцінювачів та Суб'єкта оціночної діяльності. Розголошення цього Звіту припускається у разі покладання на одержувача Звіту умов конфіденційності, а також для будь яких судових процедур.

Замовник зобов'язаний захищати Суб'єкта оціночної діяльності від претензій, що можуть бути пред'явлені йому третіми особами у випадку неправомірного використання результатів даної роботи. Суб'єкт оціночної діяльності зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, одержаної від Замовника, і всіх висновків, що містяться у цьому Звіті.

Відповідальність. Замовник та/або його представники, які надавали інформацію та іншим чином працювали з оцінювачем, несуть відповідальність за точність та адекватність всієї наданої інформації. Замовник одноосібно несе відповідальність за всі рішення, прийняті ним на підставі даних та висновків, які містяться у Звіті.

Суб'єкт оціночної діяльності працював як незалежний підрядник, тому що його винагорода ніяк не вплинула на судження відносно вартості об'єкту оцінки.

Суб'єкт оціночної діяльності підтверджує, що послуги були надані згідно з професійними стандартами, для виконання замовлення були призначені відповідні фахівці. Це підтверджується іменними кваліфікаційними свідоцтвами та сертифікатами оцінювачів на право незалежної оцінки майна та реєстрацією оцінювачів у Державному реєстрі оцінювачів, що ведеться Фондом державного майна України.

Звіт про оцінку являє собою лише незалежне судження Суб'єкта оціночної діяльності. Відповідно до статті 32 Закону про оцінку оцінювачі та Суб'єкти оціночної діяльності несуть відповідальність за порушення вимог Закону про оцінку в порядку, встановленому законами України.

Звільнення від відповідальності. Оцінювач не несе відповідальності за виявлення аварійних характеристик стану конструкцій об'єкту оцінки, які неможливо побачити при натурному обстеженні, тому такі характеристики конструкцій є припустимими.

Суб'єкт оціночної діяльності вважає себе вільним від відповідальності, витрат та зобов'язань, що можуть бути висунуті третіми особами, якщо їх позови виникли в результаті неправомірного використання результатів даної роботи.

Оцінювач не несе відповідальності за достовірність прав власності на об'єкт оцінки Замовника або особи, якою об'єкт було представлено до огляду, у зв'язку з тим, що відповідна юридична і правова експертиза прав власності не проводилась.

Даний Звіт не надає ніяких гарантій щодо наступного продажу об'єкту оцінки.

Достовірність представленої інформації. Вся інформація, надана Замовником чи уповноваженими ним особами Суб'єкту оціночної діяльності в усній чи письмовій формі, підтверджена чи не підтверджена документально, приймалась як достовірна.

Суб'єкт оціночної діяльності не проводив спеціальної перевірки вірогідності такої інформації. Відповідальність за повноту достовірності представленої інформації несуть Замовник і Власник Об'єкта оцінки. Інформація, отримана Суб'єктом оціночної діяльності з інших джерел і використана для даної оцінки, вважається правдивою і такою, що не потребує додаткової перевірки.

Додаткова робота. Суб'єкт оціночної діяльності не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні показання чи бути присутнім у суді з питань, що пов'язані з Об'єктом оцінки, у випадках, не передбачених чинним законодавством України, якщо це не передбачено попередньою угодою і (або) не буде на це подальшої угоди. Суб'єкт оціночної діяльності не зобов'язаний без додаткової угоди виконувати роботи з відновлення (актуалізації) даного Звіту після його офіційної передачі Замовнику.

1.6. Основні визначення та терміни.

База оцінки - комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна. Для визначення бази оцінки враховуються мета оцінки та умови використання її результатів.

Методичні підходи - загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки.

Метод оцінки - спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур яка дає змогу реалізувати певний методичний підхід.

Оціночні процедури - дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку.

Принципи оцінки - покладені в основу методичних підходів основні правила оцінки майна, які відображають соціально-економічні фактори та закономірності формування вартості майна.

Принцип корисності – об'єкт має вартість тільки за умови корисності його для потенційного власника або користувача. Під корисністю слід розуміти здатність майна задовольняти потреби власника або користувача протягом певного часу.

Принцип очікування – вартість об'єкта оцінки визначається розміром економічних вигод, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ним.

Принцип попиту та пропонування – відображає співвідношення пропонування та попиту на подібне майно. Відповідно до цього принципу під час проведення оцінки враховуються ринкові коливання цін на подібне майно та інші фактори, що можуть призвести до змін у співвідношенні пропонування та попиту на подібне майно.

Принцип найбільш ефективного використання (найбільш ефективне використання) – урахування залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання, тобто такого використання, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними, економічно доцільними.

Незалежна оцінка майна - оцінка майна, що проведена суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання.

Оцінка - це процес визначення вартості майна, майнових прав на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами з оцінки майна, і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності.

Майно - об'єкти в матеріальній формі, у тому числі земельні ділянки, будівлі та споруди (включаючи їх невід'ємні частини), машини, обладнання, транспортні засоби тощо; паї, цінні папери; нематеріальні активи, в тому числі об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності.

Майнові права, які можуть оцінюватися - будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги.

Нерухоме майно (нерухомість) - земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна;

Земельна ділянка - частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами.

Земельне поліпшення - результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості.

Рухоме майно - матеріальні об'єкти, які можуть бути переміщеними без заподіяння їм шкоди.

Подібне майно - майно, що за своїми характеристиками та (або) властивостями подібне до об'єкта оцінки і має таку саму інвестиційну привабливість.

Існуюче використання - фактичне використання нерухомого майна на дату оцінки.

Дата оцінки - дата (число, місяць та рік), на яку проводиться оцінка майна та визначається його вартість.

Вихідні дані - документи, в яких містяться характеристики об'єкта оцінки.

Ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав - встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього.

Вартість - еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей.

Ймовірна сума грошей - найбільша сума грошей, яку може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець.

Поточна вартість - вартість, приведена у відповідність із цінами на дату оцінки шляхом дисконтування або використання фактичних цін на дату оцінки.

Ціна - фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або подібне майно.

Ринкова вартість - вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу.

Строк експозиції - строк, протягом якого об'єкт оцінки може бути виставлений для продажу на ринку з метою забезпечення його відчуження за найвищою ціною і тривалість якого залежить від співвідношення попиту та пропонування на подібне майно, кількості потенційних покупців, їх купівельної спроможності та інших факторів.

Подібна угода - цивільно-правова угода, предметом якої є подібне майно і яка має спільні ознаки з угодою, для укладення якої проводиться оцінка.

Вартість ліквідації - вартість, яку очікується отримати за об'єкт оцінки, що вичерпав корисність відповідно до своїх первісних функцій.

Дисконтування - визначення поточної вартості грошового потоку з урахуванням його вартості, яка прогнозується на майбутнє.

Капіталізація - визначення вартості об'єкта оцінки на підставі очікуваного доходу від його використання.

Ставка капіталізації - коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об'єкта виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому.

Ставка дисконту - коефіцієнт, що застосовується для визначення поточної вартості виходячи з грошових потоків, які прогнозуються на майбутнє, за умови їх зміни протягом періодів прогнозування.

Грошовий потік - сума прогнозованих або фактичних надходжень від діяльності (використання) об'єкта оцінки.

Звіт про оцінку майна - документ, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання відповідно до договору.

Визначення суті інших понять, що використані під час проведення цієї оцінки містяться в інших розділах цього звіту, а щодо інших понять (загально вживаних визначень) – відповідно до положень (стандартів) бухгалтерського обліку, інших нормативно-правових актів та загальноприйнятої практики їх застосування.

2. ЗАВДАННЯ НА ОЦІНКУ

Згідно Національного стандарту №1 «Основні засади оцінки майна і майнових прав», проведенню незалежної оцінки майна передують підготовчий етап, на якому здійснюється:

❖ ознайомлення з об'єктом оцінки, характерними умовами угоди, для укладення якої проводиться оцінка;

❖ визначення бази оцінки;

❖ подання замовнику пропозицій стосовно істотних умов договору на проведення оцінки.

Особа, що замовляє оцінку, короткі характеристики Об'єкта оцінки, дата оцінки, вид вартості, що визначається, мета оцінки та інші необхідні дані подані нижче:

Таблиця 2.1.

<u>Об'єкт оцінки:</u>	Будівлі, споруди та обладнання, що розташовані за адресами: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (зазначені вище об'єкти нерухомого та рухомого майна разом складають комплекс будівель елеватора в XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).
<u>Замовник:</u>	ТОВ «_____»
<u>Підстава для проведення оцінки</u>	Договір № 023/06-19 від 11 червня 2019 р.
<u>Суб'єкт оціночної діяльності:</u>	Товариство з обмеженою відповідальністю «БІЗНЕС АССІСТ» (Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №813/16 від 21 жовтня 2016 року на право проведення незалежної оцінки майна, виданий Фондом державного майна України)
<u>Оцінювач:</u>	<i>Мухін Олексій Олександрович</i> – кандидат економічних наук, заслужений економіст України, Віце – Президент Союзу експертів України; сертифікат оцінювача за усіма напрямками та спеціалізаціями оцінки майна і майнових прав від 10.07.1999 № 1361, виданий ФДМУ, УТО та МЦППМ; свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів від 10.10.2013 № 10948; Посвідчення про підвищення кваліфікації за напрямом: «Оцінка об'єктів в матеріальній формі» від 15 листопада 2017 р. МФ №10403-ПК, видане ФДМУ, ТОВ «Українська комерційна школа»; «Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності» 22 серпня 2017 р. ЦМК №3312-ПК видане ФДМУ, ТОВ «Українська комерційна школа». Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок, видане Держкомземом України, МІБ та ВГО «Ліга оцінювачів земель» серія МК №00196 від 10.02.2007 р., посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок, видане МІБ серія АА №4064 від 12.07.2017 р. Досвід практичної діяльності – понад 19 років.
<u>Мета оцінки</u>	Для _____
<u>Вид вартості:</u>	Ринкова вартість, залишкова вартість заміщення (відтворення)
<u>Дата оцінки:</u>	31 травня 2019 року
<u>Дата завершення складання звіту</u>	10 липня 2019 року
<u>Обраний методичний підхід до оцінки:</u>	Порівняльний підхід, витратний підхід
<u>Форми представлення</u>	Звіт про оцінку майна у повній формі з додатками (2 примірники)

<u>результатів оцінки:</u>	
<u>Примітки:</u>	Розрахунки здійснено з використанням програмного продукту Microsoft Excel. Результати обчислень округлені до цілих чисел
<u>Припущення (застереження):</u>	Викладені у тексті Звіту про оцінку
<u>Офіційний курс валют на дату оцінки</u>	26,872573 грн. за 1 долар США

3. Нормативно-правові акти та довідкові інформаційні джерела, що використані для проведення цієї оцінки.

Оцінка виконана з врахуванням вимог національних нормативно-правових актів, що регламентують оціночну діяльність, а також з урахуванням деяких положень Міжнародних стандартів оцінки, а саме:

- ✓ Конституція України (Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР).
- ✓ Господарський та Цивільний кодекси України (Закони України від 16.01.2003 №436-IV та від 16.01.2003 №435-IV відповідно).
- ✓ Закон України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001р. № 2658-III (зі змінами й доповненнями).
- ✓ Національний стандарт №1 «Основні засади оцінки майна та майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України №1440 від 10 вересня 2003 року.
- ✓ Національний стандарт №2 «Основні засади оцінки майна та майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України №1442 від 28 жовтня 2004 року.
- ✓ Методика оцінки майна, затверджена постановою Кабінету Міністрів України №1891 від 10 грудня 2003 року.
- ✓ Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531.
- ✓ Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений наказом Державного комітету України по земельних ресурсах 09.01.2003 № 2 (zareєстровано в Мінюсті 23.05.2003 за № 396/7717).
- ✓ Міжнародні стандарти оцінки.
- ✓ Оцінка майна та майнових прав в Україні. Монографія / Н.Лебідь, А.Мендрул, В.Ларцев, С.Скринько, Н.Жиленко, В.Пашков. Під редакцією Н.Лебідь. – К: ТОВ "Інформаційно-видавнична фірма "Прінт – Експрес", 2002.-688с.
- ✓ Оцінка ринкової вартості машин і обладнання", під ред. професора В. Рутгайзера, Москва, Академія оцінки - 1998 рік
- ✓ Оцінка машин та обладнання" Учебний посібник /Під загальною редакцією В.П.Антонова – Москва, Інститут оцінки природних ресурсів, 2000. – 339с.
- ✓ Сухомлин В., Шалаев В. Оборудование как объект оценки: Учебное пособие. 2-е изд., перераб. и доп. – К.: "АртЭк", 2008. – 680 с.
- ✓ Гохберг І.І., Щербань С.І. Оцінка установок, машин та обладнання: Питання і відповіді, практикум оцінки: Навч. Посібник. – Львів: ЗУКЦ, 2007. – 184 с.;
- ✓ "Оцінка машин та обладнання" Учебний посібник /Під загальною редакцією В.П.Антонова – Москва, Інститут оцінки природних ресурсів, 2000. – 339с.;
- ✓ Авдєєв А. Т. Товарознавство. – К.: Знання, 2007. – 346 с.
- ✓ Заєць П. Н. Товарознавство. – К.: Знання, 2007. – 476 с.
- ✓ Прусак П. Д. Товарознавство. – К.: Економіка, 2008. – 439 с.
- ✓ Сахаров У. С. Товарознавство. – К.: Знання, 2007. – 321 с.
- ✓ Скув А. Д. Товарознавство. – К.: Знання, 2008. – 578 с.
- ✓ Товарознавство/За ред. А. Д. Волини. – К.: Либідь, 2004. – 462 с.
- ✓ Шишкін Е. В. Товарознавство. – К.: Знання, 2009. – 558 с.
- ✓ Ярчук О. Р. Товарна політика підприємства. – К. : МАУП, 2007. – 126 с.
- ✓ Оцінка устаткування, машин і транспортних засобів, Москва, Академія оцінки, 1996 рік
- ✓ Оцінка ринкової вартості машин і устаткування, під ред. професора В. Рутгайзера – М.: Дело, 1998. – 239с.

- ✓ Аристов А.И., Волков П.Н., Дубицкий Л.Г. и др. Ремонтопригодность машин. – М.: Машиностроение, 1975,-368 с.
- ✓ Ковалев А.П. Оценка машин и оборудования: Учебно-методическое пособие. – М.: Российское общество оценщиков, 1995.
- ✓ Шамышев С.К. Оценка машин и оборудования // Вестник Ассоциации «Русская оценка». – 1998. - №4. – с. 77-89.
- ✓ А.П. Ковалев и др. «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств», Москва, «Интерреклама», 2003
- ✓ Інформація сайтів: <http://www.ukrstat.gov.ua> та інш.

4. ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА

Оцінювач:

Мухін О.О. – кандидат економічних наук, заслужений економіст України; Віце – Президент Союзу експертів України; Сертифікат оцінювача за усіма напрямками та спеціалізаціями оцінки майна і майнових прав від 10.07.1999 № 1361, виданий ФДМУ, УТО та МЦППМ; Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів від 10.10.2013 № 10948; Посвідчення про підвищення кваліфікації за напрямом: «Оцінка об'єктів в матеріальній формі» від 15 листопада 2017 р. МФ №10403-ПК, видане ФДМУ, ТОВ «Українська комерційна школа»; «Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності» 22 серпня 2017 р. ЦМК №3312-ПК видане ФДМУ, ТОВ «Українська комерційна школа»; Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок, видане Держкомземом України, МІБ та ВГО «Ліга оцінювачів земель» серія МК №00196 від 10.02.2007 р., Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок, видане МІБ серія АА №4064 від 12.07.2017 р. Досвід практичної діяльності – понад 19 років.

Даним засвідчую, що у відповідності з проведеною оцінкою вартості будівель, споруд та обладнання, що розташовані за адресами: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (зазначені вище об'єкти нерухомого та рухомого майна разом складають комплекс будівель елеватора в XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, а саме:

- викладені в даному звіті факти вірні та відповідають дійсності;
- виконаний аналіз, зазначені погляди та отримані висновки дійсні виключно в межах обумовлених в даному звіті допущень та обмежуючих умов і являються персональними, професійними неупередженими поглядами та висновками оцінювачів;
- оцінювач не має ні в теперішньому, ні в майбутньому будь-якої зацікавленості в об'єктах власності, що є об'єктами оцінки даного звіту;
- винагорода ні в якій мірі не пов'язана з об'явою заздалегідь визначеної вартості або тенденції у визначенні вартості на користь Замовника з досягненням заздалегідь обумовленого результату або з послідовними подіями;
- завдання на оцінку не обґрунтовувалось на вимозі визначення обумовленої ціни;
- оцінювач засвідчує, що приведені в звіті аналіз, погляди та висновки відповідають наявним даним, а сам звіт складений у відповідності з вимогами норм Національних стандартів оцінки та українського законодавства;
- оцінювач зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої від Замовника і всіх висновків, що містяться в даному Звіті;
- оцінювач, що був залучений до проведення оцінки має відповідну освіту, що відповідає необхідним вимогам та мають право провадження професійної оціночної діяльності за відповідними напрямками на дату оцінки та складання Звіту відповідно до правових вимог;
- оцінювач, що був залучений до проведення оцінки, має достатній досвід оцінки, пов'язаний з місцем знаходження та категорією аналогічного майна;
- прогнози, допущення, що містяться в звіті, ґрунтуються на поточних ринкових умовах і короткострокових та довгострокових факторах, які впливають на зміну попиту та пропозиції та ринкову кон'юнктуру, економічну ситуацію, що зберігається; однак ці прогнози схильні до змін із-за умов, що змінюються в майбутньому;
- у оцінювача, що підписав даний звіт, не було особистої зацікавленості або будь-якої упередженості в підходах оцінки об'єктів, що розглядаються у даному звіті, або у відношенні сторін, що мають відношення до цих об'єктів;
- оцінювач несе відповідальність за недостовірну чи необ'єктивну оцінку майна згідно із чинним законодавством.
- забороняється публікація звіту в цілому або по часткам, або посилання на звіт, його дані, імена та професійну належність оцінювача без його письмової згоди.

Оцінювач:

Мухін О.О.

Свідоцтво про включення інформації до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності від 10.10.2013 № 10948

5. МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ МАЙНА

Основні засади оцінки нерухомості визначені наступними основними нормативно-правовими актами з оцінки майна:

- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;
- Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440 (далі – НСО № 1);
- Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 року № 1442 (далі НСО №2).

Згідно з вимогами статті 9 вищезазначеного Закону розробка національних стандартів здійснюється на засадах Міжнародних стандартів оцінки.

Згідно із Національним стандартом № 1 ринкова вартість визначається, як вартість (ймовірна сума грошей), за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу.

Зокрема, відповідно до МСО (МЗО 1, п.3.3 в редакції 2007 року) «ринкова вартість – це визначена сума грошей, за яку на дату оцінки майно буде обміняне у правочині між типово мотивованим покупцем і типово мотивованим продавцем, які не пов'язані один з одним, після належного маркетингу, за умов, що кожна сторона діяла із знанням справи, розсудливо та без примусу».

Як видно з вище наведених визначень, сутність понять «ринкова вартість» в НСО та МСО є однаковою. Крім того, об'єкт оцінки належить до житлової нерухомості, яка, як правило, утримується власниками для проживання або надання в оренду.

5.1.Опис існуючих підходів до оцінки

Відповідно до законодавства України в основі всіх оціночних процедур є три підходи до оцінки вартості: витратний, дохідний, порівняльний.

Порівняльний підхід ґрунтується на прямому порівнянні оцінюваного об'єкта з іншими об'єктами нерухомості, які продані, або пропонуються для продажу. В основі даного підходу лежить принцип заміщення, відповідно до якого ринкова вартість нерухомості визначається ціною, що заплатить типовий покупець за аналогічний по якості й корисності об'єкт. Даний підхід найбільш ефективний для об'єктів, щодо яких є достатня кількість ринкової інформації, у противному випадку він не застосовується.

Витратний підхід ґрунтується на принципах корисності та заміщення. При оцінці майна використання витратного підходу полягає в розрахунку витрат на відтворення або заміщення оцінюваного об'єкту за вирахуванням втрат вартості від всіх видів зносу (знецінення, старіння).

Для визначення ринкової вартості об'єкту оцінки на засадах визначення залишкової вартості заміщення (відтворення) початковою базою служать вартість відтворення або вартість заміщення. Вартість відтворення - це поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки. Вартість заміщення – це поточна вартість витрат на створення (придбання) нового об'єкта, який є подібним до об'єкта оцінки і може служити йому рівноцінною заміною.

Види зносу. З початку експлуатації об'єкти піддаються зносу, який нарастає із збільшенням терміну експлуатації цих об'єктів і призводить до втрати ними частини своєї корисності, і, як наслідок, певної частини вартості.

Іншими словами, знос - втрата вартості (знецінення) об'єкта порівняно з вартістю нового об'єкта, що відбувається в процесі експлуатації під дією різних чинників старіння і природно-тимчасової дії.

Причини зносу можуть відноситися або до самого об'єкту, або до найближчого оточення цього об'єкту (появи досконаліших і конкурентноздатних аналогів, появи нових технологій або змінам в технологічному ланцюжку, в який включений об'єкт), або в областях, що не мають безпосереднього відношення до об'єкту, тобто зовнішніх по відношенню до нього.

Як основні чинники знецінення (старіння) звичайно розглядаються фізичний та функціональний знос, економічний знос (знецінення).

Фізичний знос - погіршення первинних техніко-економічних властивостей, обумовлене природним зносом конкретного об'єкта в процесі експлуатації та під впливом різних природних факторів. Інакше кажучи, це знос матеріалів, з яких створено об'єкт, втрата його первинних якостей, поступове руйнування конструкцій і т.д.

Функціональний знос - знецінювання об'єкта в результаті невідповідності його параметрів та (або) характеристик оптимальному техніко-економічному рівню. Причиною функціонального старіння (зносу) може бути як недостача в оптимальній корисності, так й її надлишок. Як приклад функціонального старіння можна розглядати надлишок виробничих потужностей, конструктивну надмірність або недостатність, більші витрати на допоміжне виробництво й т.д.

Фізичний та функціональний знос за ознакою усунення буває таким, що технічно усувається, та таким, що не усувається або усунення його є економічно недоцільним.

Економічний знос майже завжди вважається неусувним, оскільки величина потенційних витрат на ліквідацію зовнішніх елементів, що викликали це старіння, завжди, за рідкісним виключенням, перевищує додану до цієї власності вартість.

Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення та метод заміщення.

Дохідний підхід базується на врахуванні принципів найбільш ефективного використання та очікування, відповідно до яких вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу. Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошового потоку). Вибір методів оцінки при цьому залежить від наявності інформації щодо очікуваних (прогнозованих) доходів від використання об'єкта оцінки, стабільності їх отримання, мети оцінки, а також виду вартості, що підлягає визначенню.

Узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням витратного, дохідного та порівняльного підходів, здійснюється з урахуванням мети і принципів оцінки, що є визначальними для конкретної мети її проведення, обсягів та рівня достовірності вихідних даних та іншої інформації, яка використовувалася під час проведення оцінки.

Обґрунтування оціночної процедури узгодження результатів оцінки зазначається у звіті про оцінку майна.

5.2. Методичні засади оцінки об'єктів нерухомого майна

Основним підходом до визначення ринкової вартості нерухомості є порівняльний підхід, а основним методом визначення ринкової вартості нерухомості в рамках даного підходу є метод порівняння продажів. Застосування методу полягає в послідовному виконанні наступних дій: вивчення ринку й збір ринкових даних щодо пропозицій для продажу об'єктів, які є подібними до об'єкта оцінки. Основними критеріями для порівняння на цьому етапі є: умови продажу, час продажу, місце розташування, функціональне призначення, конструктивні особливості будівлі (поверховість, рік будівлі, матеріал стін, загальна площа, наявність місць для паркування, якість оздоблення тощо), правові умови угоди тощо; перевірка й аналіз отриманих даних. На цьому етапі зі зробленої вибірки відбираються об'єкти, які максимально відповідають за основними ознаками оцінюваному об'єкту; внесення коригувань і визначення вартості об'єкта оцінки. На цьому етапі у вартість обраної одиниці порівняння (як правило, вартість 1 м² загальної площі) вносяться поправки, що враховують наявні розходження між оцінюваним об'єктом і кожним з подібних об'єктів, що відібрані для порівняння. При цьому коригування здійснюється зі знаком: плюс, якщо порівнюваний об'єкт по показнику, що коригується, гірше оцінюваного; мінус, якщо порівнюваний об'єкт по показнику, що коригується, краще оцінюваного.

Порівняння й зіставлення оцінюваного об'єкта з об'єктами порівняння проводиться по двох компонентах: одиницям порівняння та елементам порівняння.

Застосовуються наступні одиниці порівняння: ціна за 1 м² - у ділових центрах міст, для офісів та ціна за одиницю, що приносить дохід; у спортивних комплексах, ресторанах, театрах - це одне посадкове місце, а в гаражах й автостоянках - місце паркування одного автомобіля.

В оціночній практиці прийнято виділяти дев'ять основних елементів порівняння, які повинні аналізуватися: сукупність прав на об'єкт нерухомості; умови фінансування; умови продажу; стан ринку; місце розташування; фізичні характеристики; економічні характеристики; функціональне призначення та найбільш ефективне використання; компоненти власності, не пов'язані з нерухомістю (наявність додаткового обладнання, зокрема, меблів, вбудованої техніки тощо).

Оцінка поправок по елементах і розрахунок скоригованої вартості. Поправками називаються коригування, що вносяться до ціни продажу (пропозиції) подібного об'єкта, для приведення його ціноутворюючих характеристик до характеристик оцінюваного об'єкта. Необхідно враховувати, що: поправкам не піддаються сегментують характеристики, наприклад, цільове призначення (використання) об'єкта та не завжди можна розрахувати поправки на умови фінансування, умови продажу у зв'язку з відсутністю достовірних ринкових даних.

Залежно від відношення до ціни одиниці порівняння поправки бувають: процентні та грошові (відносні; абсолютні).

Процентні поправки вносяться шляхом множення ціни продажу (пропозиції) подібного об'єкта або його одиниці порівняння на величину процентної поправки. Вартість оцінюваного об'єкта з урахуванням процентної поправки визначається в такий спосіб:

$$V = (C_{\text{од}} * P_{\text{пв}}) * K_{\text{од}},$$

де: V - вартість оцінюваного об'єкта; P_{пв} - величина процентної поправки; C_{од} - ціна продажу (пропозиції) одиниці порівняння; K_{од} - кількість одиниць порівняння.

З формули видно, що процентна поправка може бути віднесена як до ціни продажу (пропозиції) подібного об'єкта в цілому, так і до ціни продажу (пропозиції) його одиниці порівняння. Це свідчить про те, що величини процентних поправок не залежать від кількості одиниць порівняння. До процентних поправок можна віднести, наприклад, поправки на місце розташування, час продажу.

Грошові поправки. Відносні грошові поправки змінюють ціну лише однієї одиниці порівняння. Вартість оцінюваного об'єкта з урахуванням відносної грошової поправки розраховується наступним чином:

$$V = (C_{\text{од}} + P_{\text{вг}}) * K_{\text{од}},$$

де P_{вг} - величина відносної грошової поправки.

Відносну грошову поправку зручніше відносити до ціни продажу (пропозиції) одиниці порівняння.

Абсолютна грошова поправка вноситься до ціни продажу (пропозиції) подібного об'єкта в цілому, а тому змінює на певну величину ціну всього об'єкта і її величина не залежить від кількості одиниць порівняння. Тому вартість оцінюваного об'єкта з урахуванням абсолютної грошової поправки визначається в такий спосіб:

$$V = (C_{\text{од}} * K_{\text{од}}) + P_{\text{аг}},$$

де P_{аг} - величина абсолютної грошової поправки.

Аналіз та узагальнення інформації щодо об'єктів порівняння. Узгодження отриманих скоригованих цін об'єктів порівняння відбувається різними способами, зокрема, шляхом визначення середньої вартості серед одиниць порівняння за вирахування граничних значень (середнє медіанне значення) або інших видів середніх величин, за скоригованою ціною, яка зазнала найменших коригувань, та іншими способами.

Витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо. Для визначення ринкової вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та (або) економічно доцільне. Окремі елементи витратного підходу можуть застосовуватися з метою калькуляції необхідних витрат, пов'язаних з відновленням

(збільшенням) корисності об'єкта оцінки або його перепрофілюванням, що буде відповідати найбільш ефективному його використанню.

Застосування цього підходу так само виправдано у випадках обчислення податку на майно, страхування окремих складових майна, при судовому поділі майна між власниками, при розпродажу майна на відкритих торгах, а також для цілей фінансової звітності.

Для визначення вартості спеціалізованого майна використовується в якості бази оцінки залишкова вартість заміщення (відтворення). Однак щодо ринкових засад ціноутворення на таке майно така база оцінки може бути тотожною ринковій вартості для подібних об'єктів оцінки.

Визначення залишкового терміну експлуатації об'єктів нерухомості. Визначення залишкового терміну експлуатації може виконуватись з урахуванням:

- віку будівель, споруд та інших активів, що зазначені в наявних документах;
- мінімального нормативного строку експлуатації;
- рівня фізичного зносу будівель та споруд;
- наявності функціонального зносу;
- умов експлуатації активів;
- відповідності сучасному технологічному призначенню;
- відповідності інженерного обладнання будівель і споруд та їх внутрішнього обладнання вимогам чинних будівельних норм та стандартів.

При цьому за залишковий термін експлуатації приймається відрізок часу, в продовж якого основний засіб здатен функціонувати відповідно до поточного використання при задовільних умовах експлуатації без проведення його реконструкції і технічного переобладнання, тобто залучення наднормативних витрат для оновлення його експлуатаційних якостей.

Врахування зносу в оцінці виконується множенням вартості заміщення на коефіцієнт фізичного зносу за формулою:

$$C_{\text{зал}} = C_{\text{від}} * K_{\text{зн}}$$

Коефіцієнт фізичного зносу визначається на підставі формули:

$$K_{\text{зн}} = 1 - \Phi_{\text{зн}} / 100$$

де: $\Phi_{\text{зн}}$ - фізичний знос.

Фізичний знос будинків і споруд визначається на основі даних натурного обстеження об'єкта, шляхом підсумовування зносу окремих конструктивних елементів за формулою:

$$\Phi_{\text{з}} = \sum_{i=1}^I F_i,$$

де: F_i - "зважений" знос частини будинку (фундамент, стіни і т.д.)

$$F_i = f_i * l_i,$$

де: f_i - відсоток зносу частини будинку в залежності від технічного стану;

l_i - частка вартості частини стосовно вартості всього будинку.

Таблиця для виміру ступеню зносу об'єктів нерухомого майна наведена нижче. Величина фізичного зносу може визначатися відповідно до Стандарту СОУ ЖКГ 75.11-35077234.НННН:2009 «Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків», затверджені наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 03.02.2009 № 21, табл. 5.2,1, що є класичним документом для визначення фізичного зносу об'єктів нерухомості в умовах України в оціночній практиці.

Значення фізичного зносу може визначатися як в результаті аналізу технічного стану конструктивних елементів будинків і споруд, так і за укрупненими показниками. Загальна технічна характеристика будівель при оцінці технічного стану по укрупненим показникам представлена в таблиці нижче.

Шкала оцінки зносу елементів будівлі

Фізичний знос, %	Оцінка технічного стану	Загальна характеристика технічного стану
0-20	Добрий	Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елементів і усуваються під час ремонту.
21-40	Задовільний	Елементи будівель в цілому придатні для експлуатації, але потребують ремонту, який найдоцільніший на цій стадії.
41-60	Незадовільний	Експлуатація елементів будинку можлива тільки при умові проведення їх ремонту
61-80	Старий	Стан несучих конструктивних елементів аварійний, а не несучих – дуже ветхий. Обмежене виконання елементами будинку своїх функцій.
81-100	Непридатний	Елементи будівлі знаходяться в зруйнованому стані.

Також величина фізичного зносу може визначатися методом ефективного віку, який детально розкритий у розділі методики оцінки обладнання

Загальний алгоритм процедури визначення залишкового терміну експлуатації спеціалізованого нерухомого майна може бути наступним:

1. Визначення нормативного терміну експлуатації основного засобу здійснюється відповідно до вимог:

- будівельних нормативів для будівель, споруд та передавальних пристроїв;
- технічної документації заводів-виробників для обладнання;
- "Норм амортизаційних відрахувань", затверджені Постановою Ради Міністрів СРСР від 22 жовтня 1990 року № 1072;
- "Середніх нормативних строків служби основних фондів закладів і організацій, що перебувають на державному бюджеті", ЦСУ при Раді Міністрів СРСР, "Статистика", 1972 р.;
- досвіду експлуатації подібного обладнання на підприємствах галузі, визначення середньостатистичних термінів експлуатації активів з моменту їх введення в експлуатацію; аналіз міжремонтних періодів і допустимої кількості ремонтних циклів.

2. Визначення реального фізичного стану основного засобу з урахуванням умов експлуатації, проведених капітальних ремонтів, заміни конструктивних елементів, вузлів та деталей.

3. Корекція хронологічного віку і визначення ефективного віку основного засобу.

4. Коригування ефективного віку обладнання на рівень функціонального зносу, який враховує:

- тенденції на ринку по витисненню подібного обладнання більш сучасним;
- плани підприємства відносно технічного переоснащення виробництва, яке може передбачати зняття об'єкта з експлуатації до завершення нормативного строку експлуатації.

У разі застосування **дохідного підходу** валовий дохід, що очікується отримати від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, може розраховуватися виходячи з припущення про надання об'єкта оцінки в оренду або інформації про інше використання подібного нерухомого майна. На підставі цього припущення прогнозування валового доходу здійснюється з урахуванням необхідної інформації щодо ринку подібного нерухомого майна.

Дані про фактичний валовий дохід (фактичні операційні витрати), що отримує (несе) власник (користувач) від існуючого використання об'єкта оцінки, можуть застосовуватися у разі, коли вони відповідають ринковим даним щодо подібного нерухомого майна.

Метод прямої капіталізації доходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- ♦ прогнозування валового доходу на основі результатів аналізу зібраної інформації про оренду подібного нерухомого майна з метою проведення аналізу умов оренди (розміру орендної плати та типових умов оренди) або інформації про використання подібного нерухомого майна;

◆ прогнозування операційних витрат та чистого операційного доходу (рентного доходу) (як правило за рік з дати оцінки. Чистий операційний дохід розраховується як різниця між валовим доходом та операційними витратами, рентний дохід - як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, що отримується на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника;

◆ обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки капіталізації та її розрахунок;

◆ розрахунок вартості об'єкта оцінки шляхом ділення чистого операційного доходу або рентного доходу на ставку капіталізації.

Метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку) передбачає таку послідовність оціночних процедур:

◆ обґрунтування періоду прогнозування;

◆ прогнозування валового доходу, операційних витрат та чистого операційного доходу (рентного доходу) за роками, кварталами або місяцями в межах прогнозованого періоду;

◆ обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки дисконту та її розрахунок;

◆ визначення поточної вартості грошового потоку як суми поточної вартості чистого операційного доходу (рентного доходу);

◆ прогнозування вартості реверсії та розрахунок її поточної вартості;

◆ визначення вартості об'єкта оцінки як суми поточної вартості грошового потоку та поточної вартості реверсії.

Для розрахунку ставки капіталізації та ставки дисконту об'єктів оцінки доцільно проводити такі оціночні процедури:

◆ порівняння прогнозованого річного чистого операційного доходу (рентного доходу) та ціни продажу (ціни пропонування) щодо подібного нерухомого майна;

◆ аналіз альтернативних видів інвестування та визначення ризиків інвестування в об'єкт оцінки порівняно з інвестиціями з мінімальним ризиком, а також у разі наявності - інших додаткових ризиків інвестування, пов'язаних з об'єктом оцінки;

◆ інші оціночні процедури, які характеризують дохід на інвестований капітал та повернення інвестованого капіталу і обґрунтовані у звіті про оцінку майна.

Обґрунтування вибору оціночної процедури та розрахунок ставки капіталізації або ставки дисконту зазначаються у звіті про оцінку майна.

Необхідні витрати, що пов'язані з приведенням споживчих характеристик об'єкта оцінки у відповідність із споживчими характеристиками подібного нерухомого майна, дохід від якого враховувався під час прогнозування чистого операційного доходу об'єкта оцінки, можуть бути враховані під час застосування:

методу прямої капіталізації доходу - шляхом зменшення вартості об'єкта оцінки, на розмір поточної вартості необхідних витрат, що необхідні для такого приведення;

методу непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку) - шляхом їх додавання до операційних витрат у відповідних періодах здійснення в межах періоду прогнозування.

Під час визначення обсягу необхідних витрат враховується технічна можливість та економічна доцільність усунення ознак фізичного та (або) функціонального зносу, якщо інше не визначено законодавством стосовно порядку компенсації витрат користувачу об'єкта оцінки. При цьому до розрахунку вартості об'єкта оцінки додається калькуляція необхідних витрат, які враховуються під час проведення оцінки.

Операційні витрати прогножуються у цінах, що діють на дату оцінки. У разі прогнозування операційних витрат враховуються витрати власника (балансоутримувача), пов'язані з отриманням валового доходу.

Визначення вартості реверсії здійснюється шляхом застосування таких оціночних процедур:

◆ щодо об'єктів оцінки, строк корисного використання яких необмежений протягом періоду прогнозування, - розрахунку ринкової вартості об'єкта оцінки на початок періоду, що настає за прогнозним;

♦ щодо об'єктів оцінки, строк корисного використання яких вичерпується на кінець періоду прогнозування, - розрахунку суми вартості ліквідації земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою), визначених на кінець періоду прогнозування.

5.3. Методичні засади оцінки машин та обладнання

Витратний підхід часто виявляється єдиним можливим при оцінці обладнання спеціального призначення, унікальних об'єктів, виготовлених по індивідуальних замовленнях і які не мають аналогів на ринку. Відповідно до вимог Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440, такі об'єкти визначаються як «спеціалізоване майно».

Застосування цього підходу так само виправдано у випадках обчислення податку на майно, страхування окремих складових майна, при судовому поділі майна між власниками, при розпродажу майна на відкритих торгах, а також для цілей бухгалтерського обліку основних засобів і при їх переоцінці.

Основні процедури по застосуванню витратного підходу при оцінці обладнання аналогічні процедурам, що застосовуються при оцінці нерухомості, які детально висвітлені вище у відповідному розділі.

Урахування зносу. Знос основних засобів може визначатися за допомогою методу терміну служби за формулою:

$$K_u = \frac{T_n - T}{T_n},$$

де: T_n - нормативний термін служби;

T - фактичний термін служби.

Для цілком зношених за даними бухгалтерського зносу основних засобів, а також для об'єктів, у яких термін служби, перевищує нормативний, коефіцієнт зносу розраховувався за формулою:

$$K_u = \frac{T_k}{T_k + T_\phi},$$

де: T_k - строк подальшого використання основних засобів;

T_ϕ - строк фактичного використання основних засобів,

Також знос може бути визначений згідно з оціночною шкалою стану обладнання відповідно до таблиці 5.3.1:

Таблиця 5.3.1.

*Визначення коефіцієнта фізичного зносу**

Характеристика технічного стану устаткування	Знос, %
Нове устаткування, у відмінному стані, можливі лише прироботні відмови	до 5
Безвідмовно працююче устаткування, після недовгої експлуатації, без виявлених дефектів і несправностей	5—20
Устаткування з невеликими дефектами експлуатації, які не обмежують його працездатність, устаткування після капремонту, у хорошому стані	20—35
Устаткування в задовільному стані, можуть бути деякі обмеження у виборі режимів роботи, що усуваються при міжремонтному обслуговуванні або поточному ремонті	35—50
При роботі устаткування спостерігаються відмови, для ліквідації яких потрібно позапланові ремонти, є обмеження на вибір режимів роботи і максимальні навантаження	50—75
Устаткування, працююче з частими відмовами, вимагає капітального ремонту основних вузлів, у поганому стані	75—90
Устаткування, непридатне до застосування по основному призначенню	більше 90

* А.П. Ковалев и др. «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств», Москва, "Интерреклам", 2003, стр.76, Таблица 3.2.1

Особливості застосування порівняльного підходу до оцінки вартості обладнання.
Порівняльний підхід застосовується для визначення вартості об'єкта шляхом аналізу і порівняння цін недавніх продажів ідентичних або аналогічних об'єктів на ефективно функціонуючому вільному ринку.

Даний підхід заснований на принципі заміщення: коли існує альтернативний вибір аналогічних або схожих об'єктів рухомого майна, ринкова вартість має тенденцію зупинятися на ціні придбання об'єкта, що може бути прийнятною заміною за умови, що не виникне тимчасових затримок при його придбанні. Тобто ціни, заплачені за ідентичні або аналогічні об'єкти, служать початковою інформацією для розрахунку вартості оцінюваного об'єкту.

Порівняльний підхід застосовується, як правило, для оцінки об'єктів масового і серійного виробництва за наявності достатньої кількості достовірної інформації про операції купівлі-продажу або ціни пропозицій.

Цей підхід реалізується через ряд послідовних етапів:

- збір даних про реальні продажі, попит і пропозиції по об'єктах рухомого майна, що є подібними до об'єкта оцінки. Тільки за допомогою аналізу цих даних можна сказати, наскільки реальні ціни відображають ринкову вартість;
- порівняння оцінюваного об'єкту і об'єктів-аналогів по окремих елементах порівняння;
- коригування фактичних цін продажу порівнюваних об'єктів.

Після корегування цін їх можна використовувати для визначення ринкової вартості оцінюваного об'єкта.

Застосовуючи порівняльний підхід за наявності достатньої кількості достовірної інформації про продаж об'єктів-аналогів, можна одержати ринкову вартість оцінюваного об'єкту максимально точно для конкретного ринку.

У зарубіжній практиці прийнято вважати, що оцінка на основі даного підходу дає найбільш достовірні результати за умови стабільної економіки, широко розвинутого ринку вторинного обладнання і достовірної інформації про угоди купівлі-продажу, що є доступною для оцінювачів.

Порівняльний підхід дає незадовільні результати в умовах високих темпів інфляції, а також при різких змінах економічних умов. В Україні в даний час дещо утруднено використання цього підходу через невиконання наступних вимог відкритого ринку:

- відсутня систематична і доступна для покупців, продавців і оцінювачів інформація про показники ринку - цінах продажів і пропозицій нового і уживаного обладнання;
- є значні відхилення між зафіксованими в юридичних документах і фактичними цінами продажів;
- порушена рівновага ринку, яка триває впродовж ряду років і очікується в найближчому майбутньому.

Існує два можливі варіанти використання порівняльного підходу для оцінки обладнання:

1. Визначення вартості обладнання шляхом аналізу недавніх продажів або цін пропозиції на вторинному ринку. Верхньою межею вартості об'єктів, вживаних або тих, які знаходилися на зберіганні, є ціни первинного ринку на ідентичні або аналогічні об'єкти.

2. Визначення вартості відтворення (вартості заміщення) об'єкта оцінки шляхом аналізу продажів нових ідентичних або аналогічних об'єктів і подальшого визначення ринкової вартості з використанням методів витратного підходу з урахуванням накопиченого зносу (тобто комбінація порівняльного та витратного підходів).

Вибір аналогів і методи внесення поправок. Підбір об'єктів-аналогів і аналіз їх подібності до оцінюваного об'єкта необхідний для формування оцінювачем висновку про вартість.

Вибір об'єктів-аналогів, крім порівняльного підходу, необхідний також при оцінці на основі витратного підходу, зокрема методом заміщення. Проте для методів, заснованих на аналізі цін пропозиції (цін продажу), вибір об'єктів-аналогів і елементи порівняння дещо відрізняються від тих, що використовуються у витратному підході.

Встановлення подібності об'єктів на основі аналізу показників, що впливають на вартість, здійснюється послідовно у трьох рівнях: функціональна подібність, конструктивна подібність, параметрична подібність. Функціональна тотожність об'єктів оцінки і об'єктів-аналогів є необхідною умовою при їх виборі.

При визначенні вартості об'єкту методами, заснованими на порівняльному підході, необхідно використовувати достатню кількість даних про ціни пропозиції або ціни придбання об'єктів, що були у використанні, або нових, подібних оцінюваному. Ціни по окремих операціях не можуть свідчити про ринкову вартість, але результат аналізу таких ринкових даних необхідно враховувати в процесі оцінки.

Для об'єктів-аналогів вторинного ринку необхідно вказувати не тільки його паспортні дані, ступінь зносу, але і дійсні технічні характеристики, у тому числі і ступінь точності обладнання.

Особливості застосування дохідного підходу до оцінки вартості машин і устаткування.

Дохідний підхід заснований на визначенні поточної вартості об'єктів як сукупності майбутніх доходів від їх використання.

Основна передумова дохідного підходу полягає в тому, що економічна цінність якого-небудь об'єкту на даний час обумовлена можливістю одержувати за допомогою цього об'єкта доходи в майбутньому. Таким чином, оцінка вартості машин і устаткування на основі дохідного підходу - це визначення цінності потенційних доходів, очікуваних від володіння і розпорядження ними.

Вигода від володіння власністю включає право одержувати всі доходи в період володіння, а також дохід від продажу об'єкта після закінчення терміну володіння. Для вимірювання доходів використовуються наступні поняття:

Методами дохідного підходу є метод прямої капіталізації, при якому вартість визначається на основі середньорічного (середньо квартального, середньомісячного) чистого доходу і коефіцієнта (ставки) капіталізації, та метод дисконтування грошових потоків, тобто співставлення різночасних показників витрат і доходів, їх дисконтування і обчислення на цій основі вартості об'єкта оцінки.

Щоб застосувати дохідний підхід, необхідно спрогнозувати майбутні доходи за декілька років експлуатації об'єкта.

До оцінки окремих машин і устаткування дохідний підхід застосувати неможливо, оскільки дохід створюється всім підприємством, всіма його активами, до яких відносяться не тільки машини і устаткування, але також будівлі, споруди, оборотні засоби, нематеріальні активи. Виняток становлять об'єкти, які самі безпосередньо можуть приносити дохід (копіювальна техніка, вантажні автомобілі, міні-заводи, міні-друкарні, літальні апарати, морські і річкові судна і т.д.).

При оцінці машин і устаткування методи дохідного підходу припускають поетапне рішення задачі. Спочатку розраховується чистий дохід від функціонування виробничої системи (це може бути або все підприємство, або цех, або ділянка). Потім методом залишку виділяється частина доходу, яку можна віднести до машинного парку цієї системи. Далі за допомогою методу дисконтування доходів або методу капіталізації визначається вартість всього машинного парку. Якщо потрібно визначити вартість якої-небудь одиниці устаткування або машини, то її розраховують за допомогою пайового коефіцієнта від балансової вартості машинного парку.

5.4. Загальні принципи оцінки

Оцінка майна та майнових прав має здійснюватися на підставі дотримання таких основних принципів:

- принципу корисності;
- принципу попиту і пропозиції;
- принципу заміщення;
- принципу очікування;
- принципу доданої продуктивності;
- принципу внеску (граничної продуктивності);
- принципу відповідності;
- принципу найбільш ефективного використання.

Загальним для всіх цих принципів є їх явний або неявний вплив на міру корисності і продуктивності майна. Корисність об'єкта нерухомості відображає сумарну дію всіх ринкових чинників, що впливають на вартість нерухомості.

Принцип корисності ґрунтується на тому факті, що майно має вартість тільки у випадках, якщо воно корисне потенційному власнику (користувачу) і необхідне йому для реалізації певної економічної функції. Під корисністю розуміється здатність майна задовольняти потреби користувача в даному місці його розташування, протягом даного періоду часу та за даних соціально-економічних умов. Ринкова вартість майна є відтворенням його **Корисності з точки зору ринку**, а не чисто фізичного стану.

Вартість майна залежить від того, як використовується майно та від того, як воно буде купуватися на ринку за звичайних умов. Для врахування принципу корисності необхідно:

- розрізняти корисність майна, яке розглядається окремо, від її корисності як складової групи;
- відрізняти корисність майна для конкретного користувача від корисності майна для типового користувача, який не має іншої мотивації, окрім отримання прибутку від використання цього майна і не має можливості отримання додаткового прибутку на відміну від конкретного інвестора, який отримує додатковий прибуток від особливих умов використання майна;
- брати до уваги ті випадки, коли окремі об'єкти стають тимчасово зайвими, або якимось іншим чином виводяться з виробництва, використовуються під альтернативну функцію або просто не використовуються протягом певного терміну;
- оцінювати можливу тривалість політичної або економічної нестабільності та їх вплив на зміни в корисності: чи то в плані продуктивності, чи то в плані ефективності, вплив тимчасових зупинок або закриття підприємств на вартість активів, вплив перспектив тривалого припинення діяльності на постійне зниження вартості; активи, що оцінюються, повинні розглядатися в контексті всіх внутрішніх і зовнішніх факторів, що впливають на їх функціонування;
- оцінювати витрати на поліпшення майна, виходячи з принципу корисності внеску цих витрат на збільшення ринкової вартості майна, яке оцінюється, в залежності від того, наскільки ринок вважає ці витрати корисними.

Отже, з огляду на вищезазначене, об'єкт оцінки корисний потенційному користувачу і необхідний йому для реалізації певної економічної функції (отримання доходів від діяльності). Дане використання майна задовольняє потреби користувача протягом даного періоду часу та за даних соціально-економічних умов.

Принцип заміщення полягає в тому, що покупець, який діє розсудливо та компетентно на відкритому та конкурентному ринку, не сплатить за майно суму більшу мінімальної ціни об'єктів аналогічної корисності, що продаються на ринку.

Принцип очікування передбачає, що вартість майна визначається розміром чистого доходу від володіння (комерційного використання) ним, включаючи чистий дохід від його можливого перепродажу та іншими вигодами.

Принцип доданої продуктивності полягає в тому, що продуктивність (дохід) земельної ділянки визначається як частка у складі доходів об'єкта нерухомого майна (господарської діяльності), розміщення якого найбільш ефективно в її межах.

Принцип передбачення – вартість дорівнює поточній ціні майбутніх вигід; процедура капіталізації доходу дисконтує майбутній дохід до поточної вартості.

Принцип факторів виробництва полягає у тому, що всяка продукція є результатом використання чотирьох факторів: праці, управління, капіталу та землі; оплата цих факторів здійснюється в переліченому вище порядку, тобто вартість землі та поліпшень сплачується всім залишком (метод залишку для землі), що залишається після сплати всіх операційних витрат, пов'язаних з нерухомістю.

Принцип внеску (граничної продуктивності) передбачає, що вартість кожного окремого з чотирьох факторів виробництва пропорційна його внеску у загальний дохід; вартість окремого складового компоненту об'єкта вимірюється як його внесок у вартість цього об'єкта як цілого або як сума, на яку вартість об'єкта зменшиться у разі відсутності такого компонента. Поліпшення

земельної ділянки визначаються як різниця між загальною ринковою вартістю нерухомості і вартістю власне земельної ділянки.

Принцип відповідності визначає, що вартість об'єкта залежить від відповідності всіх його складових потребам ринкового середовища.

Принцип найбільш ефективного використання полягає в тому, що ринкова вартість майна визначається його найбільш ефективним використанням. При цьому, під найбільш ефективним використанням розуміється розумно виправдане найбільш ймовірне використання майна, що є фізично можливим, належним чином обґрунтованим, юридично дозволеним та фінансово доцільним, в результаті якого вартість майна буде максимальною у порівнянні з вартістю, яка виходить з інших можливих варіантів його використання.

5.5. Аналіз найкращого та найбільш ефективного використання

Аналіз об'єкту на найбільш ефективне використання є необхідним елементом оцінки ринкової вартості і дозволяє визначити найбільш прибуткове і конкурентне використання, яке відповідає його максимальній вартості.

Поняття «Найбільш ефективне використання» співвідноситься з поняттям «Найкраще і найбільш ефективне використання», викладеним в МСФЗ № 13 і застосовується у даному звіті, має на увазі таке використання власності, яке з усіх розумно можливих, юридично дозволених, фізично можливих, фінансово - прийнятних, належним чином забезпечених видів використання має своїм результатом максимально високу поточну вартість.

Виписка з МСФЗ № 13 «...При оцінці ринкової вартості нефінансового активу враховується здатність учасника ринку генерувати економічні вигоди за допомогою найкращого і найбільш ефективного використання активу або за допомогою його продажу іншому учаснику ринку, який використовував би цей актив найкращим і найбільш ефективним чином».

Для найкращого і найбільш ефективного використання нефінансового активу приймається в розрахунок таке використання активу, яке є фізично здійсненним, юридично допустимим і фінансово виправданим, як викладено нижче:

(А) Фізично здійснення використання передбачає врахування фізичних характеристик активу, які учасники ринку враховували б при встановленні ціни на актив (наприклад, місцеположення або розмір майна).

(В) Юридично допустиме використання передбачає врахування будь-яких юридичних обмежень на використання активу, які учасники ринку враховували б при встановленні вартості на актив (наприклад, правила зонування, застосовні до майна).

(С) Фінансово виправдане використання передбачає врахування того факту, чи генерує фізично здійснення і юридично дозволене використання активу дохід або потоки грошових коштів (з урахуванням витрат на перетворення активу для такого використання), достатні для отримання доходу на інвестицію, який учасники ринку вимагали б від інвестиції в даний актив при даному використанні. ...»

Аналіз найкращого та найбільш ефективного використання виконується шляхом перевірки відповідності розглянутих варіантів використання наступними критеріями.

Законодавчо дозволене використання: розгляд тих способів використання, які дозволені розпорядженнями про зонування, обмеженнями на приватну ініціативу, положеннями про історичне зонування і екологічним законодавством.

Фізично можливі варіанти використання: розгляд фізично реальних в даному місці розташування способів використання об'єкта оцінки.

Фінансова здійсненність: розгляд того, яке фізично здійснення і дозволене законом використання буде давати прийнятний дохід власнику майна.

Максимальна ефективність: розгляд того, яке з фінансово здійснених використання буде приносити максимальний чистий дохід або максимізує поточну вартість майна при підходящій довгостроковій нормі віддачі і величині ризику.

На дату оцінки відсутні дані або будь-яка офіційно оприлюднена інформація щодо

характеристик обладнання або навколишнього середовища (фізичних характеристик, конструктивних особливостей, інженерно-геологічних умов тощо), які б унеможлилювали його використання за основним призначенням. Отже, беручи до уваги вищезазначене, поточне використання об'єкта оцінки є законодавчо дозволеним, фізично можливим, фінансово здійсненим та максимально ефективним.

Таким чином, поточне використання об'єкта оцінки на думку оцінювача, є найкращим та найбільш ефективним використанням.

6. АНАЛІЗ ЗОВНІШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА (наведено мовою оригіналу)

Сталева ємність: скільки металу споживають виробники елеваторів

Підприємства, що випускають елеваторне обладнання, використовують 30-35 тис. т металопродукції на рік

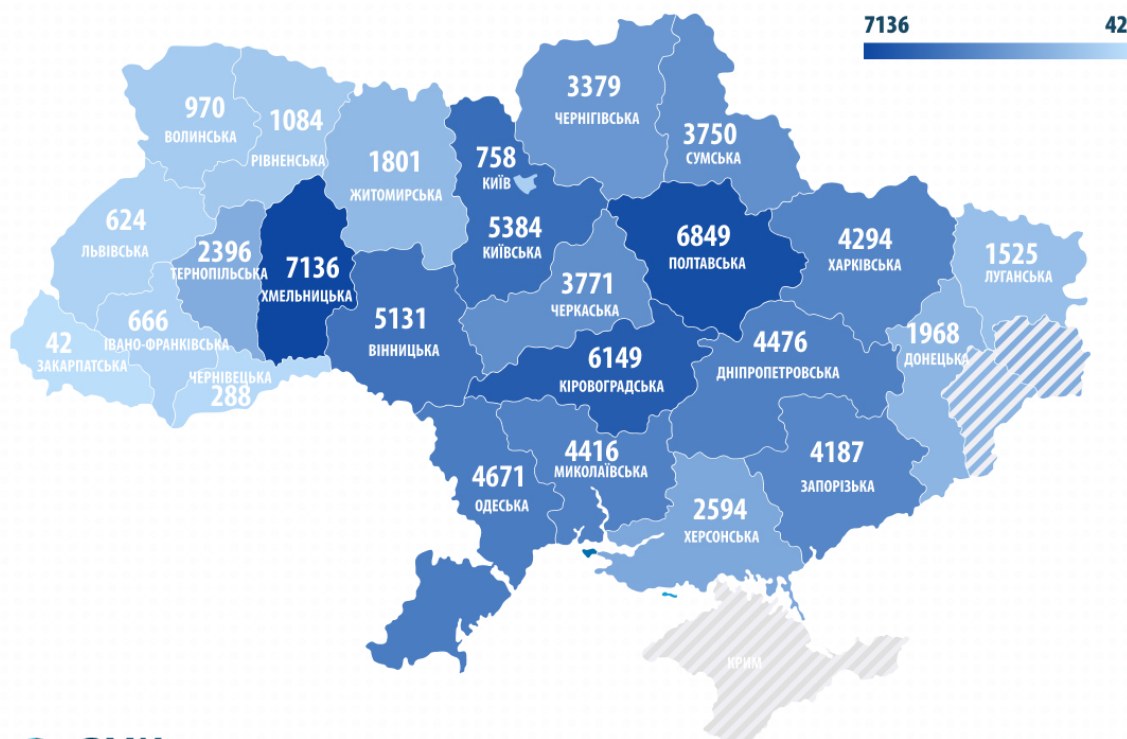
Високі врожаї зернових – у 2016-2018 роках на рівні 60-70 млн т – поставили руба питання зберігання такої кількості сільгосппродукції. Як наслідок – виникла необхідність розвивати відповідну інфраструктуру: елеватори, річкові термінали і портові потужності.

Ситуацію ускладнювали і проблеми з логістикою. З 2016 року почастішали перебої в перевезеннях зернових залізницею. В умовах неможливості експортувати врожай зернових з «коліс» елеватори стали найважливішим елементом розвитку агропромислового комплексу та його експортних можливостей. GMK Center вирішив поцікавитися, на скільки зросли елеваторні потужності країни і як це вплинуло на внутрішній ринок металургійної продукції.

Зібрати урожай – це півсправи

В останні кілька років в Україні спостерігається істотне збільшення обсягів будівництва і модернізації елеваторів. Драйверами процесу є великі агрохолдинги, які мають потребу в цьому і фінансові ресурси, середні агрокомпанії, рідше – невеликі фермерські господарства.

**Загальна потужність одночасного зберігання зернових,
зернобобових та олійних культур в 2018 р. за регіонами, тис. т**



Власні елеватори в достатній кількості стали для великих агрохолдингів *must have* і суттєвою конкурентною перевагою. На своїх елеваторах простіше забезпечувати якість доопрацювання вирощеного зерна (чистка, сушка, зберігання), а в разі потреби можна притримувати врожай до кращих ринкових цін.

Потреба в нових елеваторних потужностях обумовлена передусім зростанням врожайності. Зокрема, в 2018 році урожай зернових перевищив історичний максимум 2016 роки (66 млн т) і склав 70,1 млн т зерна. Це рекордний показник за весь період незалежності країни. За різними оцінками, в поточному році врожай може становити від 70,8 млн т (прогноз Мінагрополітики) до понад 72 млн т (очікування Міністерства сільського господарства США).

Водночас, за словами Ольги Манелюк, керівника напряму корпоративного бізнесу аудиторсько-консалтингової компанії Kreston GCG, загальний обсяг зерна, що підлягає зберігання, не відповідає актуальній загальній потужності одноразового зберігання зернових сховищ. Так, за експертними оцінками, загальний обсяг зерна (з урахуванням олійних культур), що підлягає зберігання, становить 90 млн т, тоді як потужності сертифікованих зернових складів і потужності зберігання сільгоспвиробників усіх форм власності сукупно оцінюються лише в 62 млн т.

Утім, за даними Держстату, у 2018 році потужності одноразового зберігання зернових, зернобобових та олійних культур в Україні становили 78,3 млн т (+7,3%). З них 45,4 млн т (+13,5%) належали безпосередньо агровиробникам і 32,9 млн т (-0,2%) – підприємствам, які переробляють і зберігають сільгоспкультури.

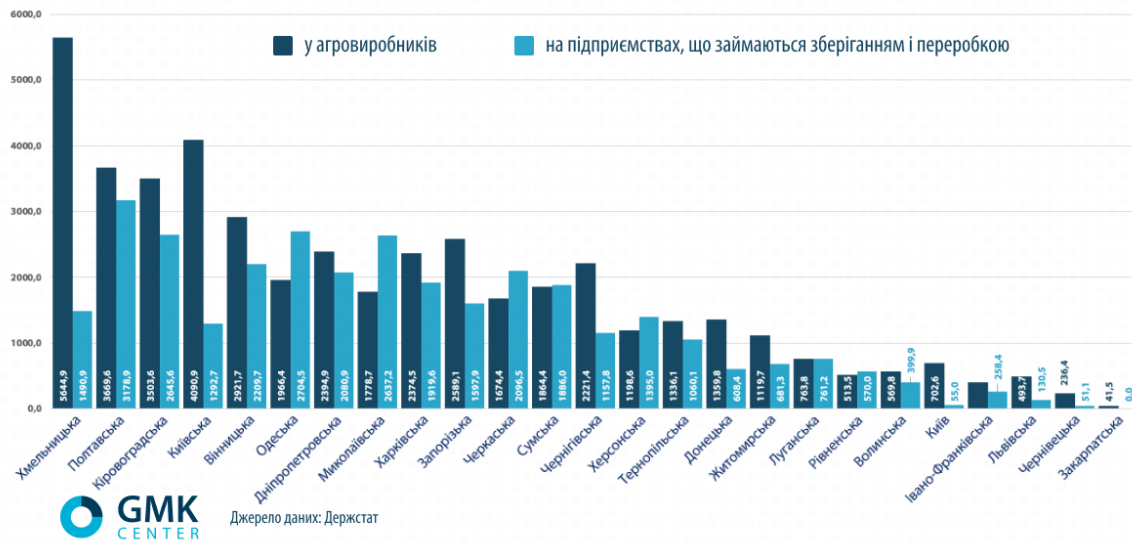
Для великих агрохолдингів інвестування в елеватори є продовженням історії придбання власних вагонів, без чого подолати логістичні проблеми вкрай складно.

«Фактором негативним за своєю суттю, однак таким, що сприяв зростанню ринку елеваторів, є також політика «Укрзалізниці» щодо закриття аварійних гілок та припинення фінансування неприбуткових станцій. У цій ситуації очевидно, що через неможливість своєчасно транспортувати зерно аграрії змушені створювати та/або нарощувати потужності зберігання», – зазначає Ольга Манелюк.

До цього також можна додати «традиційні» залізничні проблеми: несвоєчасне подання вагонів, простої, зокрема й через брак локомотивної тяги, тощо. Як наслідок – через брак вагонів у багатьох експортерів зернових зривалося виконання контрактних зобов'язань.

Елеваторне зростання

Загальна потужність одночасного зберігання зернових, зернобобових та олійних культур у агровиробників і на підприємствах, що займаються зберіганням і переробкою, у 2018 р., тис. т



За даними Держстату, в 2018 році потужності одноразового зберігання зернових, зернобобових та олійних культур в Україні зросли на 5,3 млн т. З іншого боку, за даними ресурсу Elevatorist.com, в 2018 році загальні потужності лінійних елеваторів для зернових зросли на 1 млн т.

Зростання врожайності та логістичні проблеми створюють передумови для подальшого збільшення кількості нових елеваторних потужностей на 1-3 млн т на рік і модернізації наявних об'єктів. Згідно з дослідженням компанії Kreston GCG в найближчій перспективі перша десятка компаній – найбільших власників елеваторних потужностей України планує інвестувати в збільшення можливостей зернозберігання понад \$130 млн. За оцінками Мінагрополітики, в поточному році в Україні введуть в експлуатацію близько 130 елеваторів.

У цілому, за оцінками компанії Pro-Consulting, недостатність і зношеність потужностей зернозберігання зумовлює необхідність будівництва сучасних елеваторів загальною місткістю до 15 млн т.

Істотним чинником, що стимулює розвиток ринку елеваторів, є дві держпрограми. Перша – в розмірі 859 млн грн – передбачає компенсацію сільгоспвиробникам 30% суми від витрат на будівництво об'єктів зберігання і переробки зерна (елеватори, зерносушильні пункти та ін.). Друга програма передбачає компенсацію 25% у разі придбання елеваторного обладнання українського виробництва. Держдотації заплановано на створення потужностей у 2 млн. т. Це дасть змогу збільшити наявні потужності на 5%. Загалом у 2018 році аграрії в рамках держпідтримки АПК придбали 17,2 тис. одиниць української сільгосптехніки на 4,4 млрд грн.

За словами Ольги Манелюк, важливим моментом розвитку ринку елеваторів на цьому етапі є не просто фізичне збільшення його обсягів, а його якісне перетворення. Зерносховища стають дедалі більш технологічними, вони застосовують енергозберігаючі технології, ІТ-технології контролю та управління процесами приймання, зберігання, відвантаження, а також складну й високоточну лабораторну аналітику якості зерна. Саме цей вектор модернізації технологічних і аналітичних процесів, спрямований на підвищення якості зберігання, стає одним з найважливіших чинників конкуренції на ринку елеваторів України.

Спектр обладнання



Обладнання від ТОВ «Елеваторні системи». forstor.ua

Українські компанії виробляють широкий спектр елеваторного обладнання. До основних його видів належать: силоси для зберігання зерна (на плоскій основі, на конусному днищі), зерносушарки, сепаратори для очищення зерна, транспортне обладнання (норії, ланцюгові, стрічкові та гвинтові конвеєри). До допоміжного обладнання належать: самопливне обладнання, перекидні клапани, рейкові засувки), металоконструкції для обслуговування об'єктів – норійні вежі, естакади, сходи та інше.

Найбільш металомісткими з них є силоси (металеві ємності для зерносховищ) і зерносушарки. В Україні успішно продаються силосні зерносховища як вітчизняних виробників (KMZ Industries, ТОВ «Торговий Дім «Югелеватор», ТОВ «Елеваторні системи», ПП «Лубнимаш» та ін.), так і зарубіжних компаній (PETKUS, Silos Córdoba, Riela).

Металеві силоси мають багато переваг (економія площі, контроль параметрів зберігання, захист від шкідників, автоматизація процесів тощо) порівняно з іншими способами зберігання зерна. Силоси виготовляються з оцинкованого прокату (ОЦП), вони можуть бути на конусній основі (для короткострокового зберігання зернових і відвантаження) і на плоскому днищі (для тривалого зберігання).

Силосне металоспоживання



Елеваторний комплекс «Баришівської зернової компанії». elevatorist.com

У виробництві силосів використовують оцинкований і чорний металопрокат. «Лубнимаш», наприклад, використовує рулонну оцинковану сталь, рулонну оцинковану сталь з полімерним покриттям, кутник. Чорний металопрокат використовується для створення допоміжних конструкцій – норійних веж, опор, іноді за рішенням проєктанта – нестандартних надсилосних естакад.

При цьому загалом нестачі будь-якої металопродукції для виробництва елеваторного обладнання немає – на ринку багато альтернативних постачальників.

«У виробництві ми використовуємо листовий імпортований прокат: оцинкований в листах і бухтах, Hardox у листах; вітчизняний та імпортований «чорний» листовий прокат, а також сортовий прокат: кутники, круги, швелери, двотаври тощо. Металопродукцію ми купуємо в таких компаній: «Метінвест-СМЦ», «Викант», «АВ метал», «ТАКТ», «Каскад», «Сістар», – розповідає Андрій Калінін, начальник технічного відділу ТОВ «Елеваторні системи» (м. Дніпро).

Хоча відчувається нестача якісного сортового прокату, зокрема, кругів.

Обсяги металоспоживання залежать від обсягу зберігання продукції і вибору обладнання. Оператори ринку називають такі цифри:

1. У 2018 році металоспоживання на KMZ Industries становило: оцинковки – близько 4 тис. т, чорного металопрокату – 2,5 тис. т. Для силосу на плоскому дніщі в середньому потрібно від 9 до 13 кг металу на тонну зберігання. Тоді як для силосу на конусній основі – від 25 до 50 кг на тонну зберігання (в середньому – 30 кг). Цього року планується збільшити обсяги закупівель.

2. У ТОВ «ТД «Югелеватор» металоспоживання у 2018 році становило 4 тис. т. На поточний рік плани аналогічні.

3. У ТОВ «Елеваторні системи» минулого року використали 180 т оцинкованого листового металу і 100 т «чорного». План на 2019 рік – 250 т ОЦП і 200 т «чорного».

«Норми використання металу закладають стандарти, які використовують в процесі проєктування обладнання. Якщо говорити про нас, то ми проєктуємо за українськими стандартами, гармонізованими з Єврокодами. Вони більш металомісткі порівняно з поширеним північноамериканським стандартом ANSI/ASAE, оскільки розраховані на більші навантаження. Лінійка наших силосів Brice-Baker розрахована за європейським стандартом DIN (він ліг в основу Єврокодів)», – пояснює Борис Рибачук, заступник генерального директора з розвитку KMZ Industries.

При цьому часто з метою зменшення вартості елеватори проектують не за дозволеними в Україні, а за «менш металомісткими» стандартами. Наприклад – за стандартом ANSI/ASAE. Ці стандарти мають висувають більш м'які вимоги до запасу міцності порівняно з вимогами європейських або українських норм. Це дає змогу зменшити металоємність, але значно збільшує ризики в процесі експлуатації.

Імпорт vs свій ОЦП

Усі опитані виробники для виготовлення силосів використовують імпортовану оцинковану листову сталь. Як зазначає Борис Рибачук, оцинкований метал (сталь S350 GD з покриттям цинку Zn 275, Zn 350, Zn 450, Zn 600) купують у європейських постачальників: SSAB, Voestalpine, Wuppermann.

«Силоси нашого виробництва виготовляються з імпортованої оцинкованої сталі S350 GD (Wuppermann), товщиною від 1 до 6 мм і покриттям цинком від 275 до 450 г/м²», – додає Віталій Рябченко, керівник відділу продажів ТОВ «ТД «Югелеватор».

Виробники силосів нарікають, що українські металурги не виготовляють потрібну їм оцинковану сталь. «В Україні, на жаль, не виробляють якісну оцинковану сталі з покриттям 275 г/м² і вище, з технічними характеристиками, які потрібні для виробництва металевих силосів», – наголошують у «Лубнимаш».

Збільшити покриття



Силоси виробництва «Торговий Дім «Югелеватор». td-ugelevator.com

Обсяг імпорту ОЦП в Україну в 2018 році [становив 128 тис. т](#). Його частка становить 41% ринку. Найбільшим імпортером є Китай, який у 2018 році поставив на наш ринок 41 тис. т ОЦП (-30,5% до 2017 року). За прогнозами учасників ринку, в 2019 році частка китайського імпорту знижуватиметься, а питома вага продукції українських виробників зростатиме.

Утім, за підсумками I кварталу 2019 року внутрішнє споживання ОЦП [скоротилося на 8%](#) і становило 59 тис. т. За цей період імпорт знизився на 3%, тоді як експорт зріс на 10% за відносно нейтральної динаміки виробництва – зростання на 400 т.

Збільшення частки українських виробників значною мірою забезпечене [підприємством «Юністіл»](#) (входить до групи «Метінвест»). Завод за проектною потужності 100 тис. т прокату на рік планує у 2019-му випустити 87 тис. т ОЦП. Як відзначають у «Метінвесті», проектні характеристики лінії оцинкування на «Юністілі» дають змогу випускати готову продукцію товщиною від 0,3 до 2,0

мм. На сьогодні підприємство виробляє продукцію в товщинах 0,38-2,0 мм, у тому числі з цинковим покриттям 275 г/м².

Водночас українські виробники планують збільшувати щільність цинкового покриття своєї продукції.

«Ми працюємо над розвитком сортаменту нашої продукції з урахуванням потреб споживачів, у тому числі в частині розширення доступних класів цинкового покриття. Дослідне випробування виробництва оцинкованої продукції з покриттям Zn 350 заплановане на II квартал поточного року», – наголошують у «Метінвесті».

Це стосується як «Юністілу», так і ММК ім. Ілліча, де також є виробництво ОЦП.

Таким чином, українські виробники зможуть потіснити імпортерів ОЦП, але спершу їм слід домогтися стабільної якості продукції та довести споживачам, що нова продукція відповідає заявленим характеристикам і є адекватною заміною імпоротної. Хоча за ціною наша продукція навряд чи найближчим часом буде привабливою. Український ОЦП значно дорожчий не лише за китайський, а й за європейський.

Споживання в тоннах

Попит на ОЦП в Україні формують переважно будівельні компанії, на частку яких за підсумками 2018 року припало 88%. Тобто у фактичній вазі на інші галузі припадає приблизно 38 тис. т.

З іншого боку, лівова частка ринку належить ОЦП з масою покриття до 250 г/м². На сегмент з покриттям 270 г/м², до якого належить виробництво зерносховищ, у 2018 році припадав 21% ринку (+5% до 2017 року). Якщо перевести це у вагові показники – це приблизно 66 тис. т.

Не всі із наведених 38-66 тис. т забирає виробництво силосів. З урахуванням зазначених вище даних найбільших операторів ринку, за оцінками GMK Center, до 20 тис. т імпортного ОЦП на рік споживають виробники елеваторного обладнання. Ще 10-15 тис. т на рік іншої металопродукції, переважно українського виробництва, може йти на виготовлення зерносховищ і різного елеваторного обладнання. Тож українським виробникам ОЦП варто поборотися за великий і такий, що динамічно розвивається, сегмент ринку, на якому поки що переважає імпорт.

Необхідність модернізації

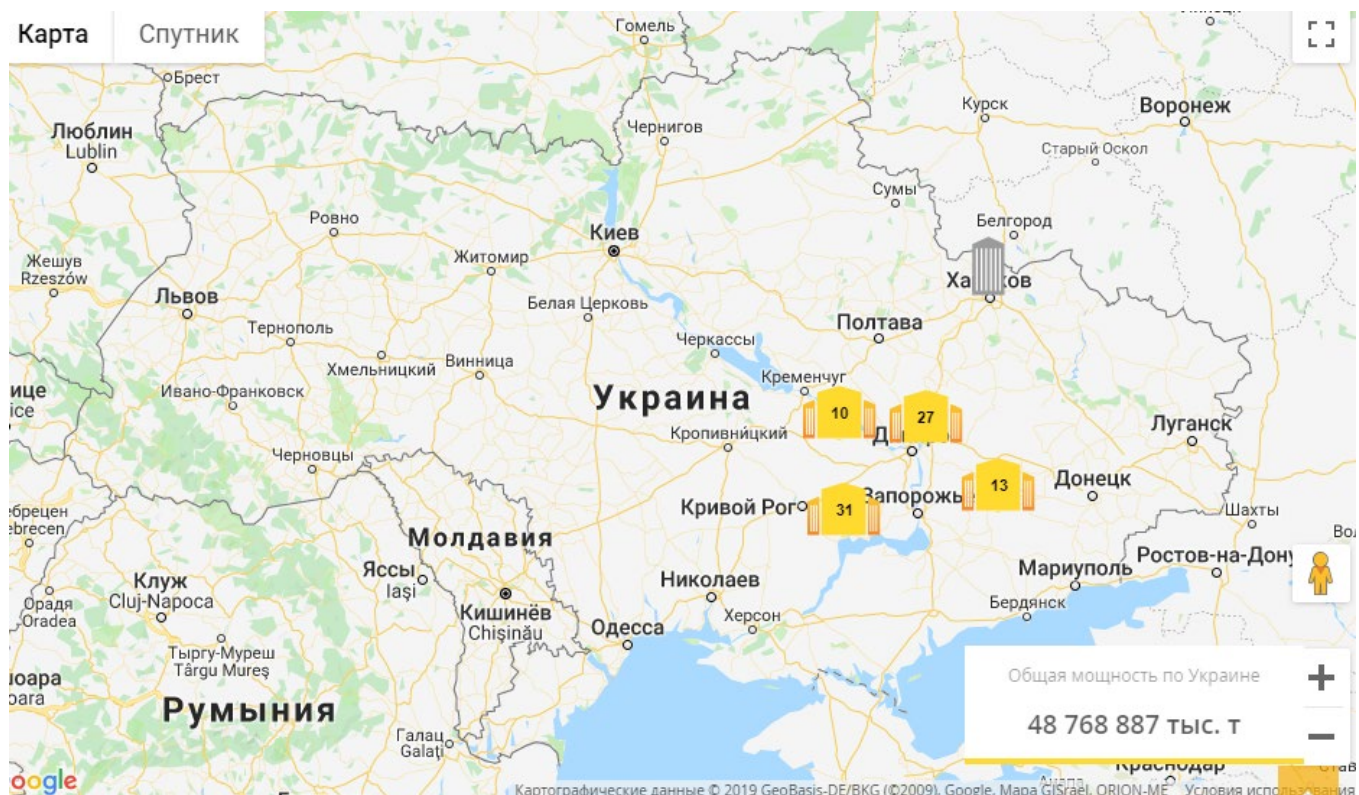
Після розпаду СРСР в Україні залишилося понад 500 елеваторів з потужностями одноразового зберігання близько 30 млн т. Від часу здобуття Україною незалежності частина з них закрилася, а інша використовується понині. Тобто в Україні й зараз працюють залізобетонні елеватори, що залишилися ще з часів СРСР, загальну потужність яких можна оцінити приблизно в 5-10 млн т. При цьому рівень їх зносу вже давно перевищує 70-80%.

Зараз великі агрокомпанії надають перевагу будівництву нових металевих елеваторів або розширенню наявних. Залізобетонні елеватори погано піддаються модернізації та не можуть відповідати сучасним вимогам до продуктивності, автоматизації та енергоефективності, тобто вони неконкурентні з погляду вартості тонни зберігання. Навіть термін експлуатації металевих елеваторів, побудованих у 1990-2000 рр., уже спливає.

Загальний металофонд галузі можна оцінити приблизно в 1 млн т. Щонайменше 30-40% елеваторів потребують модернізації та оновлення, а найбільш неефективні – закриття. Тобто металурги і виробники металопродукції в особі компаній АПК мають платоспроможних замовників, перед якими стоять довгострокові завдання створення та оновлення своєї інфраструктури зберігання врожаю.

Джерело інформації: <https://gmk.center/ua/posts/staleva-iemnist-skilki-metalu-spozhyvajut-virobniki-elevatoriv/>

Карта элеваторов Днепропетровской области (вказано мовою оригіналу)



Элеваторы: 82 результата поиска

№	Название элеватора	Мощность тыс. т
1.	<u>Хлебная база № 73 (Павлопольский элеватор)</u>	211,7
2.	<u>Просянский филиал ДП Сантрейд</u>	195
3.	<u>Баловский элеватор Грейнфилд</u>	147
4.	<u>Мировский элеватор</u>	93
5.	<u>Днепропетровский крахмалопаточный комбинат</u>	90
6.	<u>Степной элеватор КАРГИЛЛ</u>	89
7.	<u>Никопольское ПСП Оптимус Плюс</u>	69,6
8.	<u>Орельский объединенный элеватор (Губиниха)</u>	67
9.	<u>Агросервис ПО (Пятихатский элеватор)</u>	66,8
10.	<u>Девладовский участок Полтавское ХПП</u>	63,344

№	Название элеватора	Мощность тыс. т
11.	<u>Агрофирма Контрактовая</u>	61,4
12.	<u>Орельский объединенный элеватор (Перещепино)</u>	60
13.	<u>Олимпэкс-Агро АФ</u>	51
14.	<u>АЯКС Бузовский элеватор</u>	50
15.	<u>Белгравия</u>	49
16.	<u>Фарго Терра (Васильковка)</u>	47
17.	<u>Божедаровский элеватор</u>	46
18.	<u>ПЕРЕРОБНИК ПП</u>	45
19.	<u>Днепромлын</u>	44
20.	<u>Привольнянское хлебозаготовительное предприятие</u>	43,3
21.	<u>Орельский объединенный элеватор (Кильчень)</u>	40
22.	<u>Новоингулецкое ХПП</u>	40
23.	<u>Алкея</u>	40
24.	<u>Межевское ПСП Оптимус Плюс</u>	40
25.	<u>Синельниково-Агро</u>	38,65
26.	<u>Павлоградзернопродукт</u>	37
27.	<u>Павлоградский КХП (СПК Полистрой)</u>	35,2
28.	<u>Славгород-Агро</u>	35,1
29.	<u>Элеваторзернопром</u>	35
30.	<u>Апостолово-Агро</u>	34,6
31.	<u>Орель-Лидер Китайгородский элеватор</u>	33,6
32.	<u>Орель-Лидер Новомосковский филиал</u>	32
33.	<u>Агро-Союз (Майское)</u>	32
34.	<u>Укрречфлот (Днепр)</u>	30

35.	<u>Незабудинское ХПП</u>	30
36.	<u>Вольногорский элеватор Адверс</u>	29,4
37.	<u>АФ Свитанок</u>	28,8
38.	<u>Фарго Терра (Письменное)</u>	28
39.	<u>КФХ Рой</u>	27
40.	<u>АРГО КОМ</u>	26
41.	<u>Радущнянское ПСП Оптимус Плюс</u>	26
42.	<u>Софиевский элеватор</u>	25
43.	<u>Павлоградзернопродукт (Новомосковский элеватор)</u>	25
44.	<u>Комбикорм ЧАО</u>	25
45.	<u>Варваровский элеватор</u>	25
46.	<u>Девладовский элеватор</u>	25
47.	<u>Каменский элеватор</u>	25
48.	<u>Криворожское ХПП Участок №2 (Гейковка)</u>	23
49.	<u>Юнигрейн-Базис (Зернопорт Мишурин Рог)</u>	22,4
50.	<u>Солнечные семена Филиал Васильковский элеватор</u>	22,4
51.	<u>Демуринское ПСП Оптимус Плюс</u>	22,4
52.	<u>Новониколаевский элеватор</u>	21,7
53.	<u>Перемога АВК</u>	20
54.	<u>Унирем-Сервис</u>	20
55.	<u>Ристон Ойл (Перещепинский МЭЗ)</u>	20
56.	<u>Чёртомлыкское ПСП Оптимус Плюс</u>	18,6
57.	<u>Новомосковское ПСП Оптимус Плюс</u>	18,4
58.	<u>Верховцевский элеватор</u>	16,9
59.	<u>Мирона плюс (Днепроэлеватор)</u>	16

60.	<u>Славянское ПСП Оптимус Плюс</u>	16
61.	<u>Криворожское ХПП Участок №1 (Пичугино)</u>	14,2
62.	<u>Апостолово-Агро (Желтое)</u>	14
63.	<u>Апостолово-Агро (Ток)</u>	14
64.	<u>Зернопром-Агро</u>	14
65.	<u>Могилевское ПСП Оптимус Плюс</u>	13,2
66.	<u>Божедаровский элеватор (Кудашевка)</u>	12,8
67.	<u>Первый кооперативный элеватор</u>	12,7
68.	<u>Раздорский элеватор</u>	12
69.	<u>Дмитровское ПСП Оптимус Плюс</u>	11,8
70.	<u>Томаковский комбикормовый завод</u>	11,2
71.	<u>Пятихатская зерновая компания</u>	11
72.	<u>Чаплинский элеватор</u>	10
73.	<u>ФХ Аллигатор</u>	7,7
74.	<u>Ивановка</u>	7,5
75.	<u>Сервис-Групп ЛТД</u>	0
76.	<u>Аль-Карим Зерно</u>	0
77.	<u>АРТА</u>	0
78.	<u>Криворожский старт</u>	0
79.	<u>Виктор и К (Верхнеднепровский элеватор)</u>	0
80.	<u>Техуниверсал-Индустрия</u>	0
81.	<u>Агрофирма Колос</u>	0
82.	<u>Потоки МЭЗ №1</u>	0

Маршрутная ориентация

(вказано мовою оригіналу)

«Укрзализниця» встряхнула элеваторный рынок и заставила его пересмотреть критерии успешности зернохранилищ. Теперь элеватор «красен» не мощностями хранения, а возможностями железнодорожной отгрузки. Или ты грузишь маршруты, и в ТОПе, или получаешь менее радужный вариант. Elevatorist.com разбирался в причинах и последствиях этой ситуации для зернохранилищ.

МАРШРУТЫ И УКРЗАЛИЗНИЦЯ

Прошлогодние авралы с вагонами инвентарного парка «Укрзализниця» и возмущения зерновиков по этому поводу требовали от железнодорожников действий, и они их сделали.

Потихоньку начали наращивать парк зерновозов. За 7 месяцев 2018 г. он увеличился с 15 159 зерновозов до 18 430.

Помимо этого, железнодорожники перешли из обороны в наступательные действия — начали диктовать свои, порой жесткие, правила игры.

Сначала напугали всех закрытием 170 малоэффективных станций. Пока зерновики приходили в себя и протестовали, «Укрзализниця» ослабила свой приговор и уменьшила количество «казненных» до 27-ми станций.

Параллельно «Укрзализниця» начинает сильнее акцентироваться на приоритете маршрутных отгрузок, то есть, в поставке вагонов отдают предпочтение тем элеваторам, которые за сутки способны погрузить 54 вагона. Долю таких отправок хотят увеличить с нынешних 5-6% до 30%.

«Сейчас идет глобальная маршрутизация, по всей ж/д дороге. В первую очередь закрываются заявки по маршрутным отправкам, затем ступенчатые маршруты, прямые варианты и по остаточному принципу — повагонные заявки», — говорит заместитель директора по коммерческой деятельности [ООО «ЕВРО ЛОГИСТИК УКРАИНА»](#) Владислав Дишкант.

В «Укрзализнице» уверены, что «маршруты» позволят им экономить на маневровой работе и расходах на локомотивную тягу. Кроме того они увеличат скорость оборачиваемости вагонов.

Чтобы зернохранилища быстрее прониклись темой маршрутных отгрузок, их интерес подогревают экономически. Если для повагонной отправки вагонная составляющая тарифа за перевозку в пределах Украины рассчитывается, исходя из скорости доставки 200 км/сутки, то для маршрутной — 320 км/сутки. То есть оплата одного и того же расстояния для вагонной и маршрутной отправки считается за разное количество дней.

К примеру, если состав идет на расстояние 600 км, то для вагонной отправки доставка рассчитывается как за три дня, а для маршрутной — это менее чем два. Разница в оплате примерно 10%.

Однако это не предел. По словам директора по экономике и финансам «Укрзализниця» Андрея Рязанцева, УЗ будет пытаться больше заинтересовать клиентов таким видом перевозки и видит наилучший для этого способ — увеличение разницы в стоимости между повагонной и маршрутной отправкой грузов.

«Если провести аналогию с рынком автомобильных перевозок, то разница в стоимости в расчете на 1 тонно-километр составляет примерно 70% между фурой, которая везет 20 т, и меньшим грузовиком на 5 т. На железно дороге различие тоже должно быть более значительным, чем нынешние 10%», — сказал Рязанцев.

Остается запастись попкорном и ждать повышения тарифов для вагонных отправок.

МАРШРУТЫ И ЗЕРНОВИКИ

Из более тысячи украинских зернохранилищ, маршрутные отгрузки способны осуществлять только 54 предприятия. Такую статистику озвучила «Укрзлазниця». Эти элеваторы в выигрыше уже на старте.

Такая ситуация с железнодорожными отгрузками заставила элеваторщиков думать по-новому. Уже на уровне проектов будущих строителей сразу учитывают возможности железной дороги.

«Если раньше место для нового элеватора выбирали по принципу — «строимся здесь, тут нет конкурентов», то теперь критерии кардинально поменялись. Потенциальные инвесторы смотрят, прежде всего, на наличие железнодорожной станции, и на ее пропускные способности, только потом принимают решения о строительстве зернохранилища», — говорит руководитель проектов Zernotorg.com.ua и Zernovoz.in.ua Александр Мащенко.

Зашевелились и действующие элеваторы. У кого есть такие возможности, пытаются модернизировать свои узлы ж/д отгрузки. Но, по мнению экспертов, модернизировать имеет смысл только современные зернохранилища. Старые советские ХПП, которые строились для длительного хранения, а не для мощной перевалки, вряд ли есть смысл реанимировать.

«В любом случае необходимо считать рентабельность, но как правило, выгоднее построить новый элеватор с нуля, на новом месте, с мощной железнодорожной развязкой, чем реконструировать старое ХПП», — говорит Владислав Дишкант.

Учитывая, что старых зернохранилищ в Украине довольно много, можно предположить, в ближайшие годы строительство элеваторов будет в активной фазе.

Вагоны под загрузку

Что грузить? Куда возить?

Формирование маршрутных отгрузок зависит не только от технических возможностей элеватора. Самое главное — наличие зерна у поставщиков. Его на элеваторе должно быть достаточно для погрузки маршрута, и тут опять-таки в выигрыше крупные элеваторы.

«Если у элеватора оборот 20 тыс. т в год, даже если он увеличит плечо подвоза зерна, все равно, он отгрузит только несколько маршрутов. И что дальше, будет стоять пустой?» — говорит руководитель [Белозаводского элеватора](#) Сергей Щербань.

Еще один фактор — экспедиторы. Как правило, с одним элеватором работают сразу несколько представителей трейдеров. Они формируют партию и могут ее собирать на разных элеваторах. Единственный выход в таком случае — делать сборный маршрут или договариваться с другими экспедиторами, которые работают на одном зернохранилище, при условии, если они везут свой товар в один порт.

«К примеру, на станции Попельня работает три элеватора. Если сформировать все три элеватора в одно направление — один портовой куст выгрузки, можно сделать сборный маршрут, оформить его за одни сутки, что в свою очередь является выгодным и экспедитору и УЗ, — говорит представитель ООО «ЕВРО ЛОГИСТИК УКРАИНА» Владислав Дишкант.

Как утверждают практики, организовать покупателей иногда бывает сложно. Поэтому в идеале было бы проще, если бы экспортом и логистикой занимались сами элеваторы или их представители. Но на данном этапе это пока невозможно.

«Можно договориться с двумя элеваторами, а от трейдеров на третьем, получить отказ. Потому что их коллеги хотят ехать в один куст, а на третьем элеваторе видят логистику совсем в другое направление», — говорят в «ЕВРО ЛОГИСТИК УКРАИНА».

Зерно

Есть еще желание самих собственников зерна.

«Бывают ситуации, когда в порту «горит» цена, и собственник партии хочет продать зерно именно сейчас. У него законтрактовано полторы тысячи тонн, их нужно доставить за 4 суток в порт. На маршрут этого количества не достаточно, так что приходится искать компромиссы»,— говорит Сергей Щербань.

Эксперты говорят, даже такие нестандартные ситуации обычно решаются, если уметь коммуницировать, как со станцией, так и со своими коллегами.

Кто выживет?

Пока никто не берется однозначно спрогнозировать дальнейшее развитие событий. Переформатировать элеваторный рынок одномоментно невозможно. Однако железная дорога дала толчок, который так или иначе заставил отрасль меняться.

Подстегивать к таким изменениям будет экономика, в первую очередь тарифами, особенно, если железная дорога в ближайшее время еще больше увеличит разницу в оплате за повагонные отправки и маршрутные. Как ни крути, но это может поставить ряд элеваторов в еще более привилегированное положение, и наоборот, усугубит состояние старых ХПП.

Этот процесс уже начинают регулировать сами поклажедатели. Они выбирают, к кому везти свое зерно, чтобы его можно было выгодно продать и быстро отправить в порт.

«К нам пришли поклажедатели, которые раньше «сидели по маленьким сарайчикам» и грузили передвижным перегружателем по 5 вагонов в сутки. Когда железная дорога начала «забивать дыры в заборе», они пришли к нам на элеватор, потому что им перестали давать вагоны. Туда возить стало невыгодно»,— говорит директор «Элеватор Агро» Юрий Попов.

Он уверен, при дефиците вагонов, нет смысла гонять их от «сарайчика» к «сарайчику».

В свою очередь директор Белозаводского элеватора Сергей Щербань отмечает, как правило, на современных крупных элеваторах, не только более мощный потенциал по отгрузке, но более высокая организация труда и уровень ответственности. Это ценят экспедиторы и железнодорожники, и более охотно сотрудничают.

«Наш элеватор — «маршрутчик». Мы изначально в привилегированном положении на нашей станции. Но, я думаю, железнодорожники даже не столько обращают внимание на нашу возможность грузить маршруты, сколько на скорость и организацию работы. Мы очень быстро реагируем на штатные и внештатные ситуации. Если кто-то отказывается от вагонов, первым предлагают нам, и мы все забираем. Поэтому железнодорожники и экспедиторы заинтересованы оказать нам услуги. Но когда они видят на других элеваторах три вагона под погрузку и кучу проблем — документы оформляются со скрипом, вплоть до того, что вагон уже цепляют, а лаборатория уехала и не может выписать сертификат качества для сопроводительного документа... В следующий раз никто не захочет с такими предприятиями связываться, даже за более высокие тарифы»,— объясняет руководитель.

По его словам, таких проблемных для УЗ элеваторов в Украине немало. Там нужно менять не только техническое оснащение, но в первую очередь менеджмент, а это уже более серьезная проблема.

РЕЗЮМЕ

Подытоживая все сказанное, в сухом остатке ситуация с маршрутными отправками выглядит таким образом:

- «Укрзализниця» намерена увеличить количество маршрутных перевозок до 30%.
- Железная дорога заявляет о возможном более существенном разрыве в тарифах для маршрутных и повагонных отправок.
- Элеваторы с маршрутными отправлениями уже сегодня в более выгодном положении с вагонами инвентарного парка.
- Идет активная модернизация элеваторов.
- Есть вероятность того, что часть старых элеваторов будут неспособны выдержать конкуренцию с маршруточниками. Их будут использовать только как склады для хранения продукции для внутренней переработки.
- Если зерновой рынок проведет модернизацию, самой «Укрзализнице» придется тоже приложить усилия, чтобы обеспечить вагонами всех, кто сможет грузить маршруты.

Джерело інформації: <https://elevatorist.com/spetsproekt/85-marshrutnaya-orientatsiya>

Украинские зернохранилища, которые имеют возможность отгружать 54 вагона в сутки.

Alebor Group



ВОРОНОВИЦКОЕ ХПП



ХРИСТИНОВСКОЕ ХПП



ЧЕСТНОЕ ХПП

Элеваторы, принадлежащие разным компаниям



ВИННИЦКИЙ ЭЛЕВАТОР



БУЧАЧАГРОХЛЕБПРОМ (БУЧАЧ)



САРАТСКИЙ КХП



БАЛОВСКИЙ ЭЛЕВАТОР ГРЕЙНФИЛД



НОСОВСКОЕ ХПП (НАТАША-АГРО)



ХМЕЛЬНИКСКИЙ ЭЛЕВАТОР



ОЛАМ БЕЛОЦЕРКОВСКИЙ ЭЛЕВАТОР



ПАВЛОГРАДЗЕРНОПРОДУКТ



ОЛИМП-АГРО (ПОПЕЛЬНЯНСКОЕ ХПП)



КОРСУНЬ-ШЕВЧЕНКОВСКОЕ ХПП



ЭЛЕВАТОР АГРО



МАЛОДЕВИЦКОЕ ХПП (НАТАША-АГРО)



БЕРЕГОВСКОЕ ХПП (БАТЬЕВО)



ВЕКТОР ОЙЛ ТРЕЙД



ФЕРКО (ЖУРАВНОЕ)



ВЕСЕЛО-КУТСКИЙ КХП



СТАРОКОНСТАНТИНОВСКИЙ ЭЛЕВАТОР



УКРАИНА



ВОЛЫНЬ-ЗЕРНО-ПРОДУКТ (ДЕРНО)



ЗЕМЛЯ И ВОЛЯ



НИЗОВСКОЙ ЭЛЕВАТОР ЗЕРНОВАЯ ИНДУСТРИЯ



ГЛУХОВСКИЙ ЭЛЕВАТОР (ШАЛЫГИНСКОЕ)



АГРАРНАЯ КОМПАНИЯ 2004 (ЗАКУПНОЕ)



ГОРОДСКОЙ ЭЛЕВАТОР СУФФЛЕ (ВИКТОРИЙСКОЕ ХПП)



ПЕРЕЯСЛАВСКИЙ ЭКХП

Гермес Трейдинг



ДОБРОНАДИЕВСКОЕ ХПП



СВЕТЛОВОДСКИЙ РЕЧНОЙ ТЕРМИНАЛ

Kernel



БАЛИНСКИЙ УЧАСТОК КОНОНОВСКИЙ ЭЛЕВАТОР



МИРГОРОДСКИЙ УЧАСТОК ПОЛТАВСКОЕ ХПП



ЛАЗОРКОВСКИЙ УЧАСТОК КОНОНОВСКИЙ ЭЛЕВАТОР



БЕЛОВОДСКИЙ УЧАСТОК КОНОНОВСКИЙ ЭЛЕВАТОР
Louis Dreyfus Ukraine



РАХНЯНСКИЙ ЭЛЕВАТОР УКРАИНСКАЯ ЭЛЕВАТОРНАЯ КОМПАНИЯ



ГАЙСИНСКИЙ ЗЕРНОСКЛАД УКРАИНСКАЯ ЭЛЕВАТОРНАЯ КОМПАНИЯ
NSH Capital



ЖМЕРИНСКИЙ ЭЛЕВАТОР



АГРОДАР-БАР



КРОЛЕВЕЦКИЙ ЭЛЕВАТОР
ООО СП НИБУЛОН



ТЕТЕРЕВ ФИЛИАЛ НИБУЛОНА



ФИЛИАЛ МАРЬЯНОВСКИЙ НИБУЛОНА



ЗОЛОТОНОШСКИЙ ФИЛИАЛ НИБУЛОНА



КРЕМЕНЧУГСКИЙ ФИЛИАЛ НИБУЛОНА



РЕШЕТИЛОВСКИЙ ФИЛИАЛ НИБУЛОНА



ФИЛИАЛ РОМОДАН НИБУЛОНА



ГЛОБИНСКИЙ ФИЛИАЛ НИБУЛОНА



ФИЛИАЛ СМОТРИЧ НИБУЛОНА
АТК



КОТОВСКИЙ ЭЛЕВАТОР ПАНДА (КЛОВ)



ПЕЧАНОВСКИЙ ЭЛЕВАТОР КЛОВ
UkrLandFarming



ДУБЕНСКИЙ ФИЛИАЛ ЗАПАДНЫЙ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННЫЙ ДОМ



СТЕПАНОВСКИЙ ФИЛИАЛ РАЙЗ (АГРОТЕРМИНАЛ КОНСТРАКШН)



ЗАВОДСКОЙ ЭЛЕВАТОР РАЙЗ (ЭЛЕВАТОР-АГРО)

Джерело

<https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1PNRcAOOjCDVz8XIB46WMpEJ-DaKXam-a&ll=48.9240783729975%2C29.186146250000093&z=6>

інформації:

7. ВИБІР МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ТА МЕТОДІВ ОЦІНКИ

Для вибору основного підходу до оцінки при проведенні розрахунків оцінювачем було враховано вимоги нормативно-правових актів з оцінки та особливостей оцінюваних об'єктів.

Так, до об'єктів спеціалізованого майна буде використано витратний підхід, зокрема метод заміщення.

До об'єктів неспеціалізованого майна буде використано порівняльний підхід, зокрема метод зіставлення цін продажу (пропонування).

Саме ці підходи, методи та об'єкти їх застосування, з точки зору оцінювача, будуть найбільш точно відображати сутність ринкової вартості об'єкта оцінки.

8. Ідентифікація об'єкта оцінки

Згідно з НСО № 1 ідентифікацією об'єкта оцінки є встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього. Для ідентифікації об'єкта оцінювач використав інформацію з наданих Замовником оцінки матеріалів – правовстановлюючих документів, даних з технічного паспорту, довідок тощо (див. Додатки).

8.1. Правовий статус об'єкта оцінки

Об'єкт оцінки – будівлі, споруди та обладнання, що розташовані за адресами: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (зазначені вище об'єкти нерухомого та рухомого майна разом складають комплекс будівель елеватора в XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Згідно Балансових довідок вих. №№1-6 від 03 червня 2019 року:

Цими довідками підтверджується наявність у власності **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ** «_____» (код за ЄДРПОУ _____) (далі – Підприємство) нерухомого та рухомого майна, та розташоване за адресами XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., а саме:

По вул. XXXXXXXXXXXXXXXX

№ п/п	Літера на плані	Інвентарний номер	Назва будівель та споруд	Дата побудови (згідно Довідки вих №01- 07-3 від 01 липня 2019 р)	Дата введення в експлуатацію.	Початкова вартість, грн.	Балансова (залишкова) вартість станом на
						без ПДВ	01.06.2019 р.
НЕРУХОМІСТЬ							
1	I	2433	Змощення	29.11.2013	29.11.2013		
2	№1,2,3,5,6	3А	Будівля розвантажувально - навантажувального призначення	01.01.1985	02.04.2003		
3	№4	2842	Залізнична колія четвертої категорії(колія №15)	05.02.2018	05.02.2018		
4	№ 7	302А	Побутове приміщення (тимчас)	30.12.2009	30.12.2009		
ВСЬОГО							
ОБЛАДНАННЯ							
1		7000	Ваги вагонні тензометричні ВВЕТ-150- ТД.1-ЕП.2-ДП-С		07.10.2010		
Всього							

По вул. XXXXXXXXXXXXXXXX

№ п/п	Інвентарний номер	Назва будівель та споруд	Дата побудови (згідно Довідки вих №01-07-3 від 01 липня 2019 р)	Дата введення в експлуатацію.	Початкова вартість, грн.	Балансова (залишкова) вартість станом на	Стан
					без ПДВ	01.06.2019 р.	
						в грн., без ПДВ	
НЕРУХОМІСТЬ							
1	A	Адміністративна будівля	01.01.1985	26.07.2012			
2	44	Адміністративно - битовий комплекс, модуль	31.10.2016	31.10.2016			
3	69	Вбиральня	02.04.2003	02.04.2003			
4	I	Вимощення	01.01.1985	26.07.2012			
5	1800	Естакада	02.04.2003	02.04.2003			
6	67	Зливна яма	02.04.2003	02.04.2003			
7	K1	Колодязь	01.11.2012	01.11.2012			
8	K	Колодязь	01.01.1985	26.07.2012			
9	40	Комбикормовий цех	01.01.1985	26.07.2012			
10	9,10	Майстерні	01.01.1985	26.07.2012			
11	45	Навіс	08.11.2016	08.11.2016			
12	36	Навіс	01.01.1985	26.07.2012			
13	38	Навіс	01.01.1985	26.07.2012			
14	68	Навіс	01.01.1985	26.07.2012			
15	45	Навіс	30.12.2016	30.12.2016			
16	64	Норійна башта	04.01.2012	04.01.2012			
17	65	Норійний прямок	04.01.2012	04.01.2012			
18	48-60	Огорожі	01.01.1985	26.07.2012			
19	12	Побутове приміщення	01.01.1985	26.07.2012			
20	62	Силос для зберігання зерна №3	04.01.2012	04.01.2012			
21	63	Силос для зберігання зерна №4	04.01.2012	04.01.2012			
22	39	Склад	01.01.1985	26.07.2012			
23	4	Склад	01.01.1985	26.07.2012			
24	5	Склад	01.01.1985	26.07.2012			
25	42	Склад	01.01.1985	26.07.2012			
26	41	Склад	01.01.1985	26.07.2012			
27	37	Склад готової продукції	01.01.1985	26.07.2012			
28	43	Сушильний комплекс	01.01.1985	26.07.2012			
ВСЬОГО							
ОБЛАДНАННЯ							

1	63-1	Норія №3 (конвеєр вертикальний мод. SEH 50/23, C=100 т/ч, H=9,75м)	04.01.2012			задовільний
2	64-1	Норія №1 (конвеєр вертикальний мод. SEH 50/23, C=100 т/ч, H=34,75 м)	04.01.2012			задовільний
3	64-2	Норія №2 (конвеєр вертикальний мод. SEI 50/23, C=100 т/ч, H=24 м)	04.01.2012			задовільний
4	4401	Обладнання для сушіння зерна SUKUP TE 20129	02.09.2010			задовільний
5	66	Самотьочне обладнання(нові силоса)	04.01.2012			задовільний
6	6011	Система блисквозахисту	30.12.2011			задовільний
7	65-1	Транспортер №2 (конвеєр горизонтальний мод. КТIFb30/33, C=100 т/ч, L=28,2 м)	04.01.2012			задовільний
8	65-2	Транспортер №3(реверсний) (конвеєр горизонтальний мод. КТIFb30/33, C=100 т/ч, L=28,2 м)	04.01.2012			задовільний
9	62-1	Транспортер верхній №1 (конвеєр горизонтальний мод. КТIFb30/33, C=100 т/ч, L=46,6 м)	04.01.2012			задовільний
ВСЬОГО						

По вул. XXXXXXXXXXXXXXXXX

№ п/п	Інвентарний номер	Назва будівель та споруд	Дата побудови (згідно Довідки вих №01-07-3 від 01 липня 2019 р)	Дата введення в експлуатацію.	Початкова вартість, грн.	Балансова (залишкова) вартість станом на	Стан
					без ПДВ	1.06.2019 р.	
						в грн., без ПДВ	
НЕРУХОМІСТЬ							
1	65	Башта	01.01.1985	02.04.2003			
2	3000	Будівля силосного корпусу	01.01.1985	02.04.2003			
3	3000	Будівля силосного корпусу	01.01.1985	02.04.2003			
4	61	Буднкер 1	02.09.2010	02.09.2010			
5	62	Бункер 2	02.09.2010	02.09.2010			
6	63	Бункер № 1	28.06.2013	28.06.2013			
7	64	Бункер № 2	28.06.2013	28.06.2013			
8	72	Бункер відходів	01.01.1985	02.04.2003			
9	3400	Ваги	01.01.1985	02.04.2003			
10	3500	Вагова	01.01.1985	02.04.2003			
11	I	Вимощення	01.01.1985	02.04.2003			
12	I	Вимощення	31.07.2015	31.07.2015			
13	26	Водокачка	01.01.1985	02.04.2003			

14	68	Ворота	26.07.2012	26.07.2012			
15	69	Ворота	26.07.2012	26.07.2012			
16	70	Ворота	26.07.2012	26.07.2012			
17	2100	ГУАР	01.01.1985	02.04.2003			
18	II	Естокада	26.07.2012	26.07.2012			
19	22a	Завантажувальний бункер	01.01.1985	02.04.2003			
20	3200	Кладова лабораторії	01.01.1985	02.04.2003			
21	4500	Котельна	01.01.1985	02.04.2003			
22	2400	МОБ	01.01.1985	02.04.2003			
23	34a	Навіс	01.01.1985	02.04.2003			
24	21	Операторська	01.01.1985	02.04.2003			
25	25	Підземна транспорту галерея ГУАР	01.01.1985	02.04.2003			
26	25a	Підземний резервуар	01.01.1985	02.04.2003			
27	2200	Пожежна водойма	01.01.1985	02.04.2003			
28	4400	Прохідна	01.01.1985	02.04.2003			
29	2700	Сарай	01.01.1985	02.04.2003			
30	26a	Свердловина	28.07.2009	28.07.2009			
31	23	Сушарка	01.01.1985	02.04.2003			
27	46	Трансформаторна	01.01.1985	02.04.2003			
28	46	Трансформаторна	18.06.2014	18.06.2014			
ВСЬОГО							
ОБЛАДНАННЯ							
1	2434	Аспіраційна мережа	31.10.2013				задовільний
2	3001	Аспіраційна мережа	14.07.2009				задовільний
3	2418	Бункер наземний перевантажувальний БНП-12/5.5	02.09.2013				задовільний
4	2416	Ваги електронні автомобільні 80тн.	30.08.2013				задовільний
5	1810	Вентилятор аспіраційний В-50	01.11.2008				задовільний
6	2019	Вентилятор ВСД-6,3п РОБ-2	30.09.2013				задовільний
7	3002	Вентилятор ВЦП силкорпус №2	04.08.2009				задовільний
8	3002	Вентилятор ВЦП силкорпус №2	04.08.2009				задовільний
9	3001A	Вентилятор ВВД-5	10.09.2011				задовільний
10	2472	Газовий Модем	28.11.2014				задовільний
11	1700	Газопровід	02.09.2005				задовільний
12	A1	Газопровід адмінбудівля	22.06.2015				задовільний
13	3003	Грузовий ліфт	02.04.2003				задовільний
14	2101	ГУАР-30	02.04.2003				задовільний
15	2101	ГУАР-30 (правий)	02.04.2003				задовільний
16	2301	ДСП-32	02.04.2003				задовільний
17	2302	ДСП-32	02.04.2003				задовільний

18	4001A	Електрокотел	25.12.2009			задовільний
19	.0258	Загрузчик сухого зерна	31.12.2008			задовільний
20	2537	Компресор	14.09.2016			задовільний
21	2534	Конвеєр ланцюговий скребковий КЦС	31.07.2016			задовільний
22	2807	Лебідка тягова (верхня будівля)	31.12.2017			задовільний
23	3004	Лебідка тягова ТП-8	07.05.2007			задовільний
24	2000	Лінія зовнішнього енергопостачання (цех № 18)	19.02.2009			задовільний
25	2536	Норія 175(№7)	31.07.2016			задовільний
26	2535	Норія 175№6)	31.07.2016			задовільний
27	2401	Норія Н-175(№5 РОБ1)	02.04.2003			задовільний
28	4304	Норія НЦ 100(№2 РОБ2)	02.09.2010			задовільний
29	4303	Норія НЦ 100(№4 РОБ2)	02.09.2010			задовільний
30	1804	Норія НЦ-100(норія №5)	02.11.2008			задовільний
31	4301	Норія-НЦ2х20(№1 РОБ2)(от ГУАРА)	02.09.2010			задовільний
32	4312	Охолоджувач зерна ОБВ-40	02.09.2010			задовільний
33	4311	Охолоджувач зерна ОБВ-40	02.09.2010			задовільний
34	1801	Приймальний бункер (шнековий транспортер)(РОБ2 отходний бункер)	02.11.2008			задовільний
35	.0257	Причіп перевантажувальний двовісний ULW-20	31.12.2008			задовільний
36	2538	Розпилювач "ТЕНОР 90"	14.09.2016			задовільний
37	4307	Самотьоче обладнання (зерносушильного комплексу)	02.09.2010			задовільний
38	2405	Сепаратор БСХ-100	29.08.2011			задовільний
39	4313	Сепаратор БСХ-100	29.08.2011			задовільний
40	2417	Сепаратор БСХ-100	30.09.2013			задовільний
41	2404	Сепаратор БСХ-100зПК	21.11.2008			задовільний
42	2301*	Стрічковий транспортер з сушилки(внизу елеватор)	02.04.2003			задовільний
43	1808	Стрічковий транспортер загрузочної галереї склада	02.11.2008			задовільний
44	3005	Стрічковий транспортер на силос	02.04.2003			задовільний
45	2302*	Стрічковий транспортер на сушилку	02.04.2003			задовільний
46	1806	Стрічковий транспортер нижній малий	02.12.2008			задовільний
47	1805	Стрічковий транспортер підземного(нижнього) складу сировини	02.11.2008			задовільний
48	4305	Транспортер верхній 10 м	02.09.2010			задовільний
49	4306	Транспортер нижній 5 м	02.09.2010			задовільний
50	3006*	Транспортер стрічковий підземної галереї	02.04.2003			задовільний
51	0259*	Трансформатор ОСЗ-2,5 220/36 однофазовий сухий	08.12.2005			задовільний
52	0260*	Трансформатор ОСЗ-2,5 220/36 однофазовий сухий	31.03.2006			задовільний
53	0258*	Упаковщик сухого зерна Agromes EGS900	21.01.2009			задовільний
ВСЬОГО						

Так як представником ТОВ «_____» було частково надано Акти приймання – передачі (внутрішнього переміщення) основних засобів (інвентарні номери: 65-1,64-1,64-2,63-1, 65-2,62-1, 66) та Договір поставки обладнання № 21/01 від 21 січня 2011 р., оцінювачем була здійснена перевірка на вірність первісної балансової вартості з вищевказаними документами.

Приклад 1. Інвентарний номер 64-1 (Норія №1, балансова ВАРТІСТЬ - 317 639,97 грн, дата введення в експлуатацію - 04.01.2012 р.). В акті прийому - передачі - коротка х-ка об'єкта: конвеєр вертикальний мод. SE 50/23 C = 100 т / з Н = 34,75 м. Якщо проаналізувати наданий Договір поставки Обладнання від 21.01.2011 року: позиція 5 (вертикальний ковшовий конвеєр для транспортування зерна безперервної Дії моделі SEH 50/23 C = 100 т / з Н = 34,8 м - 222 300,03 грн. Різниця: 95 339,94 грн

Представником ТОВ «_____» був наданий коментар, що в «Договоре указана стоимость оборудования «конвеер вертикальный мод. SE 50/ 23 C=100 т/з Н=34,75 м.», которое было смонтировано в конечный объект «Нория №1». В процессе монтажа были использованы дополнительные материалы, что и увеличило стоимость».

Згідно Балансової довідки вих. №80 від 01 червня 2019 року:

Цією довідкою підтверджується наявність у власності **ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА** «_____» (код за ЄДРПОУ 32685180) (далі – Підприємство) нерухомого майна, що зазначене в нижченаведеній таблиці та розташоване за адресою: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, а саме:

№ п/п	Літера на плані	Інвентарний номер	Назва будівель та споруд	Дата побудови	Дата введення в експлуатацію (на підставі Договору купівлі продажу нерухомого майна від 26.12.2016 р.)	Початкова вартість, грн.	Балансова (залишкова) вартість станом на
						без ПДВ	1.06.2019 р.
							в грн., без ПДВ
НЕРУХОМІСТЬ							
1	Б-1	НА-000172	Вагова	01.01.1988	26.12.2016		
2	Б-1	НА-000186	Прибудова	01.01.2009	26.12.2016		
3	А-1	НА-000173	Гараж	01.01.1988	26.12.2016		
4	В-1	НА-000187	Торгівельно - виставковий павільйон	01.01.2009	26.12.2016		
5	Г	НА-000181	Навіс	01.01.2009	26.12.2016		
6	Д	НА-000267	Навіс	01.01.1988	26.12.2016		
7	Е	НА-000183	Навіс	01.01.2009	26.12.2016		
8	Ж	НА-000190	Вбиральня	01.01.1990	26.12.2016		
9	З	НА-000176	Господарча будівля	01.01.1990	26.12.2016		
10	И	НА-000184	Навіс	01.01.2009	26.12.2016		
11	№1	НА-000192	Ворота	01.01.1990	26.12.2016		
12	№2,4	НА-000185	Паркан	01.01.1990	26.12.2016		
13	№ 3	НА-000198	Паркан	01.01.1990	26.12.2016		
14	№5	НА-000179	Колодязь	01.01.1990	26.12.2016		
15	І	НА-000178	Замощення	01.01.1990	26.12.2016		
ВСЬОГО							

Згідно Листа вих. № 208-01/01 від 03.06.2019 р., ТОВ «_____»
(замовник оцінки) надає своє підтвердження наступним фактам:

- 1) ТОВ «_____» та ФГ «_____» володіють комплексом нерухомого майна в с. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX за наступними адресами:
 - вулиця XXXXXXXXXXXXXXXX
 - вулиця XXXXXXXXXXXXXXXX
 - вулиця XXXXXXXXXXXXXXXX
 - вулиця XXXXXXXXXXXXXXXX
- 2) Зазначені вище об'єкти нерухомого майна разом складають комплекс будівель елеватора в с. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- 3) Комплекс зазначеного вище рухомого майна є тим обладнанням, яке забезпечує належну роботу елеватора в XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- 4) На даний момент ТОВ «_____» акредитувало в АТ «Українська Залізниця» зазначений елеватор в XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Об'єкт оцінки являє собою комплекс – елеватор силосного типу, загальною ємністю зерносховищ 43 000 тон (згідно Довідки вих. № 20/06-1 від 20 червня 2019 р.), в тому числі:

- силосний корпус № 1, № 2 - 21 000 т,
- силоси для зберігання зерна (металеві) - 16 700 т,
- склад (секторний) - 3500 т,
- склад (підлоговий) - 1800 т

Уточнення:

- 1) Склад секторний- 3500 т. – згідно Технічного паспорту від 01 червня 2019 року – це комбікормовий цех № 40 (висота 9 м) – відноситься до силосного зберігання;
- 2) Склад (підлоговий) -1800 т. – згідно Технічного паспорту від 01 червня 2019 року – це склад № 5 (висота 3,5 м, об'єм 2667 куб.м) – відноситься до напільного зберігання;

Вищевказану ємність зерносховищ (43 000 т) згідно Довідки вих. № 20/06-1 від 20 червня 2019 р., оцінювач приймає як достовірну та використовує в подальших розрахунках.

ПРИМІТКА:

В наданій Замовником редакції звіту технічного обстеження елеватора зазначено:

Зберігання (дані надані ТОВ «Павлоградзернопродукт» на технологічній схемі (даної схеми у нас немає)):

*Елеватор (силосні корпуси № 1 і № 2) - $2 * 10\,500 = 21\,000\text{ т.}$;*

Секторний склад - $3\,500\text{ т.}$;

*Нові силосу (силосні корпуси № 3 і № 40 - $2 * 8\,500\text{ т} = 17\,000\text{ т.}$*

Сумарно обсяг зберігання - 41 500 т.

У декларації про готовність об'єкта до експлуатації вказано обсяг зберігання в нових металевих силосах - 8 359 т кожен, тобто в 2-х силосах - 16 718 т, що трохи менше, зазначених на технологічній схемі

Сумарно обсяг зберігання - 41 218 т.

Згідно даних сайту <https://tripoli.land/elevators/pavlogradzernoprodukt-tov>:

Единовременное хранение: 37 000 т

Адрес: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Отгрузка: Авто Ж/д

В 2002 году в Павлограде образовано ООО «_____» как торговое предприятие, а в 2003 году приобретен главный актив – VXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Поначалу это было небольшое торговое предприятие, которое за 15 лет выросло в одного из крупнейших операторов складской логистики в Днепропетровской области. Мощность перевалки предприятия составляет 250 тысяч тонн зерновых и масличных культур, что позволяет быстро реагировать на динамичное изменение цен как в покупке так и в продаже. Результатом такой деятельности стала мощная торгово-закупочная структура с многолетними экономическими связями. Причем доверительные партнерские отношения построены как с сельхозпроизводителями, так и с лидерами международной торговли. В последнее время мы начали самостоятельно экспортировать зерно и продукты переработки по прямым контрактам. Активная коммерческая деятельность подкреплена мощной производственной базой. Мощность сертифицированного элеватора составляет 37 000 тонн, что позволяет строить надежные и долгосрочные отношения с сельхозпроизводителями не только Днепропетровской области, но и с ближайшими соседями. Благодаря удобной транспортной инфраструктуре, наличию автомобильной и железной дороги и развитой логистике, созданы идеальные условия для развития делового сотрудничества.

Кроме того в течение одних суток предприятие «_____» может принимать для хранения до 2500 тонн зерновых и масличных культур. А при отгрузке пропускная способность в сутки составляет 1200 тонн сырья в железнодорожные вагоны и 700 тонн в автобуксировочные вагоны. Тип зернового склада представляет собой складские помещения для долгосрочного хранения зерна в железобетонных и металлических вертикальных силосах производства США, что обеспечивает качественное хранение продукции длительное время. Для контроля и мониторинга качества хранящегося зерна при элеваторе работает современная лаборатория, оснащенная всей необходимой аппаратурой и укомплектованная опытными специалистами. Огромным плюсом является также наличие собственного автопарка, который насчитывает 35 современных автомобилей-зерновозов, что несомненно положительно влияет на бизнес процессы. Выполнение всех обязательств и условий договоров, высококлассный сервис и профессиональная команда из почти 200 человек опытных специалистов — это основы, на которые мы полагаемся в своей работе. Кроме этого, мы являемся одним из крупнейших налогоплательщиков не только района, но и области.

Згідно Договору оренди землі від 03 липня 2018 року, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX сільська рада XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX на підставі рішення XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX сільської ради № 443-35/VII від 15.06.2018 року надає ТОВ «_____» в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,4717 га, кадастровий № 1225980500:02:001:0002 із земель промисловості, зв'язку, енергетики та іншого призначення для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (код КВЦПЗ – 11.02), яка знаходиться в межах населеного пункту с. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Договір укладено на 49 років.

Згідно Договору оренди земельної ділянки від 01 січня 2010 року, у відповідності до рішення XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX сільської ради від 25.01.2010 року № 317-35/V XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX надає ТОВ «_____» в строкове платне користування земельну ділянку для обслуговування виробничих об'єктів, яка знаходиться в межах населеного пункту за адресою: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

В оренду передається земельна ділянка для обслуговування виробничих об'єктів загальною площею 1,1140 га, в тому числі землі промисловості – 1,1140 га. Кадастровий номер земельної ділянки 1225980500:02:001:0001. Договір укладено на 49 років.

Згідно Договору оренди земельної ділянки від 06 травня 2011 року, у відповідності до рішення XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX сільської ради № 42-5/VI від 05.05.2011 року,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX надає ТОВ «_____» в строкове платне користування земельну ділянку для обслуговування господарських будівель та споруд, які знаходяться за адресою вул. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. В оренду передається земельна ділянка загальною площею - 2,2194 га. Кадастровий номер земельної ділянки – 1225980500:02:001:0676. На земельній ділянці знаходяться наступні господарські будівлі та споруди: склади, лабораторія, вагові, об'єкти інфраструктури, виробничі двори з твердим покриттям. **Договір укладено на 18 років.**

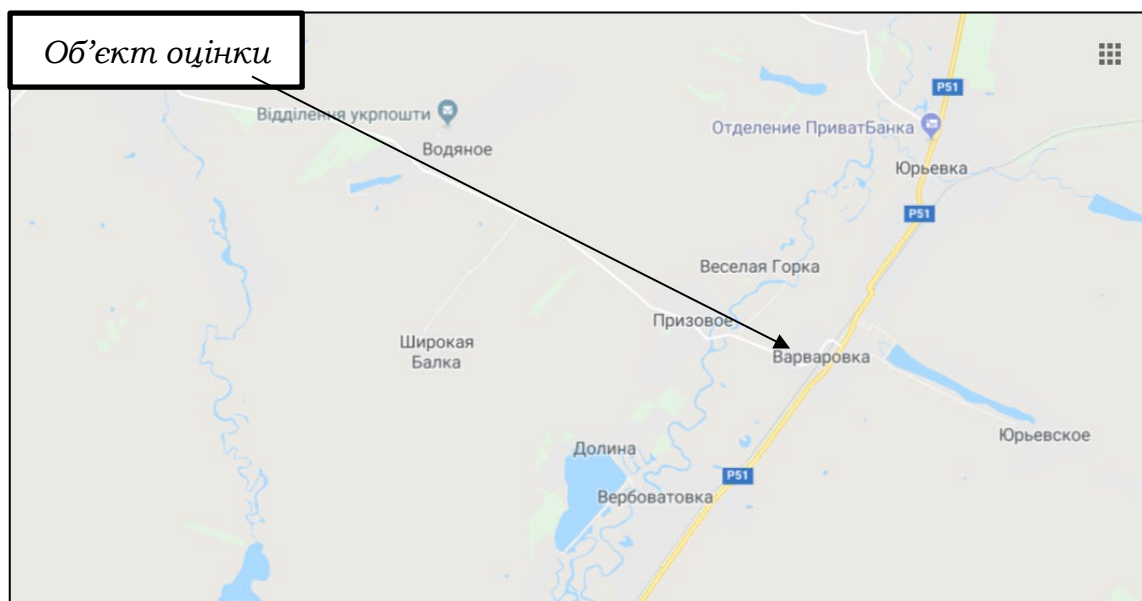
Згідно Договору оренди землі від 27 листопада 2017 року, у відповідності до рішення XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX сільської ради № 304-28/УП від 21.11.2017 року, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX надає ФГ «_____» в довгострокове платне користування земельну ділянку для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівною та іншої промисловості під майновим комплексом, яка знаходиться на території XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX сільської ради за адресою: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. В оренду передається земельна ділянка загальною 0,6673 га (забудовані землі), із земель комунальної власності на території XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX сільської ради. Кадастровий номер земельної ділянки – 1225980500:02:001:0311. На земельній ділянці розміщені об'єкти нерухомого майна, належні ФГ «_____». Договір укладено на 49 років.

Згідно наданої Довідки ТОВ «_____», даний елеватор має можливість надавати послуги з відвантаження залізничним транспортом та з 01.10.2017 року включений до переліку так званих **«маршрутних елеваторів»**.

Завдяки цьому за період з 01.01.2018 по 01.07.2019 ціни на послуги елеватору ТОВ «_____» зросли на 20%.

Завдяки цьому за період з 01.01.2018 по 01.07.2019 обсяг зберігання елеватору ТОВ «_____» зріс на 10%.

РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ НА КАРТІ



9. Характеристика об'єкта оцінки

9.1. Характеристика основних засобів

Об'єкт оцінки складають будівлі та споруди, а також обладнання.

За своєю специфікою оцінювані основні засоби можна розподілити на такі, що можуть бути вільно продані на ринку подібного майна і такі, у яких ринок купівлі-продажу обмежений або відсутній. Тобто оцінювач робить припущення, про можливість розрахунку певної частини основних засобів в межах порівняльного підходу із використанням подібних об'єктів, аналогів, а вартість іншої частини основних засобів доцільно розрахувати із використанням витратного підходу, методом заміщення.

10. Визначення вартості рухомого і нерухомого майна

10.1. Визначення вартості рухомого і нерухомого майна із застосуванням витратного підходу

Як уже зазначалось вище за текстом звіту до частини об'єктів, у робочому стані, для яких існує ринок продажу подібних об'єктів, буде використано порівняльний підхід, зокрема метод зіставлення цін продажу (пропонування), для іншої частини об'єктів - витратний підхід, зокрема метод заміщення.

Розрахунок вартості майна буде проведений на підставі первісної балансової вартості, наданої замовником, з урахуванням індексів зміни вартості будівельних робіт (дані Міністерства регіонального розвитку будівництва та житлово – комунального господарства України (МІНРЕГІОН)) та індексів цін виробників промислової продукції (опубліковані на сайті Державної служби статистики України) - до відповідних періодів. Так, оцінювач вважає, що оскільки на нашому ринку майже вся продукція пропонується посередниками, які впливають на зміну цін, іноді навіть більше, ніж зміни цін у країн-виробників. Крім того у оцінювача відсутня детальна інформація щодо країн-виробників кожного оцінюваного об'єкту. Тому оцінювач зробив припущення, що індекси зміни вартості будівельних робіт та індекси зміни цін виробників, оприлюдненні українським комітетом статистики, більш точно будуть характеризувати реальну зміну вартості заміщення об'єктів; до ринкової вартості відповідних періодів.

При розрахунках з використанням витратного підходу, було враховано інформацію підприємства щодо дати передачі майна у власність ТОВ «_____»-».

Дата побудови старої частини елеватора документально не підтверджується (в Технічному паспорті на виробничий будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами від 04 червня 2019 р. – вказано 1985 рік). На підставі Довідки вих №01-07-3 від 01 липня 2019 р., нерухомість, придбана 02.04.2003 року та розташована за адресами XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX згідно балансових довідок № 1 від 03.06.2019 р. та ; 4 від 03.06.2019 року, а також нерухомість, придбана 26.07.2012 року та розташована за адресою XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX згідно балансової довідки № 3 від 03.06.2019 року, орієнтовно була побудована в 1985 році. Дата побудови іншої нерухомості, вказаної в перелічених вище довідках, відповідає даті придбання.

Отже, при подальших розрахунках, оцінювач, для визначення коефіцієнту придатності за сукупним зносом, по старій частині будівель та споруд елеватора використовуватиме дату – **01.01.1985 р.**

Обладнання, куплене зі старою частиною нерухомого майна (1985 р.) – зі слів замовника оцінки було або відновлено, або модернізовано (дати і вартість відображені в Балансових довідках).

При розрахунках з використанням витратного підходу, було враховано інформацію щодо дати передачі майна у власність ФГ «_____» на підставі Договору купівлі – продажу нерухомого майна від 26 грудня 2016 р. (дата придбання в балансовій довідці).

Так як в Балансовій довідці, наданої ФГ «_____»-, відсутні чіткі дані щодо року побудови будівель та споруд, з розумною долею обережності оцінювач враховуватиме всі дати станом на 01 січня відповідного року (наприклад, 1988 рік - 01.01.1988 р.)

Визначення фізичного зносу може провадитися по укрупненим показникам відповідно до таблиці 10.1.1:

Таблиця 10.1.1

Визначення коефіцієнта фізичного зносу*

Характеристика технічного стану устаткування	Знос, %
Нове устаткування, у відмінному стані, можливі лише прироботні відмови	до 5
Безвідмовно працююче устаткування, після недовгої експлуатації, без виявлених дефектів і несправностей	5—20
Устаткування з невеликими дефектами експлуатації, які не обмежують його працездатність, устаткування після капремонту, у хорошому стані	20—35
Устаткування в задовільному стані, можуть бути деякі обмеження у виборі режимів роботи, що усуваються при міжремонтному обслуговуванні або поточному ремонті	35—50
При роботі устаткування спостерігаються відмови, для ліквідації яких потрібно позапланові ремонти, є обмеження на вибір режимів роботи і максимальні навантаження	50—75
Устаткування, працююче з частими відмовами, вимагає капітального ремонту основних вузлів, у поганому стані	75—90
Устаткування, непридатне до застосування по основному призначенню	більше 90

* А.П. Ковалев и др. «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств», Москва, "Интерреклам", 2003, стр.76, Таблица 3.2.1

Оцінювач, як правило, в змозі визначити фізичний знос досить точно тільки в ситуаціях, коли він добре знайомий з об'єктом оцінки. У інших випадках при визначенні коефіцієнта фізичного зносу оцінювач може запросити кваліфікованих фахівців в області експлуатації устаткування для консультацій по його технічному стану (незалежних експертів). Дуже корисними для оцінювача при цьому являються аргументація відповідей фахівців і інформація про джерела цієї аргументації.

Також, визначення фізичного зносу може проводитися **методом строку життя**. Визначення залишкового строку економічного життя об'єктів оцінки ґрунтується на таких припущеннях:

подальше користування об'єктом оцінки відбувається за поточних умов експлуатації та за умови проведення необхідних робіт, передбачених вимогами до їх технічної експлуатації; проведення реконструкції, реставрації, інших подібних поліпшень не передбачається.

Початок експлуатації визначається за інформацією про рік створення об'єкта оцінки.

Строк економічного життя визначається з урахуванням строків технічної експлуатації (нормативних строків служби), встановлених для обладнання залежно від галузі господарства та виду об'єкта оцінки. Строк технічної експлуатації може визначатися на підставі галузевих нормативних документів. У разі відсутності нормативних документів строк технічної експлуатації може визначатися на підставі Єдиних норм амортизаційних відрахувань на повне відновлення основних фондів народного господарства СРСР, затверджених постановою Ради Міністрів СРСР від 22.10.90 N 1072.

Строк технічної експлуатації, встановлений у нормативних документах, є строком використання обладнання за звичайних умов їх експлуатації. Він збільшується у разі проведення їх капітального ремонту, реконструкції, реставрації тощо. При визначенні строку технічної експлуатації обладнання враховується факт проведення зазначених робіт до дати оцінки на підставі наявних підтвердних документів.

Якщо передбачуваний строк економічного життя об'єктів, що оцінюються, відрізняється від строку технічної експлуатації, встановленого нормативними документами для подібних об'єктів, у звіті має бути відображена відповідна інформація про прогнозований залишковий строк економічного життя.

Залишковий строк економічного життя обладнання визначається на підставі аналізу їх фізичного (технічного) стану, а також впливу чинників, що зумовлюють наявність функціонального та економічного зносу. Для цього можуть використовуватися експертні оцінки відповідних фахівців, надані на основі аналізу фізичного (технічного) стану об'єкта оцінки.

Під час застосування методу строку життя сукупний знос визначається за формулою

$$З = \text{ФВ} / (\text{ФВ} + \text{ЗСЕЖ}),$$

де ФВ - фактичний вік оцінюваних об'єктів; ЗСЕЖ - залишковий строк економічного життя.

Коефіцієнт сукупного зносу, визначений за методом строку життя, дорівнює

$$K_z = 1 - З.$$

В даному звіті фізичний знос для будівель та споруд буде розрахований методом строку життя при цьому строк корисного використання визначається згідно «Єдиних норм амортизаційних відрахувань на повне відновлення основних фондів народного господарства СРСР, затверджених постановою Ради Міністрів СРСР від 22.10.90 N 1072 (приклади наведені нижче)

Так, для цегляних будівель та споруд - нормативний термін експлуатації 65 років (780 місяців)

10002	Здания со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные, железобетонные или деревянные; перекрытия железобетонные или деревянные	65
-------	--	----

Малюнок 1.

Для силосів для зберігання зерна - нормативний термін експлуатації 40 років (480 місяців)

20331	Битумохранилища с железобетонными и металлическими резервуарами, вертикальные шламосейны	40
-------	--	----

Малюнок 2.

Для залізничної під'їзної колії №15 - нормативний термін експлуатації 70 років (840 місяців)

20216	Подъездные и другие железнодорожные пути предприятий и организаций (ширококолейные)	70
-------	---	----

Малюнок 3.

Для більшості споруд (навіси, колодці, вимощення та ін.) - нормативний термін експлуатації 30 років (360 місяців)

20338	Колодцы:	15
20339	деревянные	30
	кирпичные	

20239	Постоянные снегозащитные заборы:	30
	железобетонные	

10204	Здания сборно-щитовые, каркасные и фахверковые; фундаменты на деревянных ступьях или бутовых столбах; стены каркасные; перекрытия деревянные	30
-------	--	----

20328	Водонапорные башни:	
20329	кирпичные и железобетонные	70
20330	металлические	30

30101	Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): керамические	50
30102	железобетонные, бетонные и чугунные	40
30103	асбоцементные	30

Малюнок 4.

Для бункерів (металевих) - нормативний термін експлуатації 25 років (300 місяців)

20343	Сооружения сборно-разборные металлические под склады и мастерские	25
-------	---	----

Малюнок 5.

Для ваг - нормативний термін експлуатації 25 років (300 місяців)

42602	Автомобильные весы: стационарные	25
-------	-------------------------------------	----

Малюнок 6.

Для воріт, парканів - нормативний термін експлуатації 45 років (540 місяців)

20341	Заборы каменные, металлические, бетонные и железобетонные	45
-------	---	----

Малюнок 7.

Для свердловини - нормативний термін експлуатації 25 років (300 місяців)

20310	Водоприемные сооружения (артезианские скважины) для закрытых источников с погружными и глубинными насосами	25
20311	Водоприемные сооружения (артезианские скважины) для закрытых источников с эрлифтами	25

Малюнок 8.

Для трансформаторів - нормативний термін експлуатації 30 років (360 місяців)

40603	Силовое электротехническое оборудование и распределительные устройства	30
-------	--	----

Малюнок 9.

Що стосується нормативних термінів експлуатації обладнання, з розумною долею обережності оцінювач використав дані, наведені в Технічному дослідженні Елеватора в XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, а також згідно «Єдиних норм амортизаційних відрахувань на повне відновлення основних фондів народного господарства СРСР, затверджених постановою Ради Міністрів СРСР від 22.10.90 N 1072.

Ті об'єкти, які не були списані та продовжують використовуватись після закінчення строку корисного використання отримали додатковий ресурс 12 місяців.

Визначення вартості за витратним підходом методом заміщення (відтворення)

Витратний підхід достатньо широко застосовується для оцінки спеціалізованих об'єктів, а також при оцінці застарілих основних засобів, випуск яких на даний час не здійснюється.

Для визначення ринкової вартості об'єкту оцінки на засадах визначення залишкової вартості заміщення (відтворення) початковою базою служать вартість відтворення або вартість заміщення.

Вартість відтворення - це поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є *ідентичним* об'єкту оцінки.

Використовується для визначення вартості універсальних машин та обладнання, а також спеціалізованого обладнання, яке виготовлено на базі універсального. Цей метод дозволяє на основі цін та техніко-економічних характеристик об'єктів аналогів за вирахуванням усіх видів зносу визначити вартість об'єкта, що оцінюється. Заснований на принципі заміщення та базується на підборі об'єктів, які ідентичні об'єкту оцінки по корисності та функціональному застосуванню.

Вартість майна визначена за витратним підходом методом заміщення (відтворення) визначається за формулою:

$$B = B_{\text{п}} - Z$$

де $B_{\text{п}}$ – вартість придбання;

Z – сукупний знос, %.

При визначенні вартості об'єкта методом заміщення (відтворення) за вартість аналога (вартість придбання $B_{\text{п}}$) можуть прийматися: відпускні ціни заводів-виробників, ціни на нове аналогічне майно вітчизняного і закордонного виробництва, ціни торговельно-посередницьких фірм, ціни вказані в численних довідниках, на сайтах мережі Інтернет, в журналах “Прайси” та “Прайс-листи” тощо.

Оцінювачем був проведений маркетинговий аналіз та виконані роботи по збору даних продажу об'єктів, ідентичним об'єктам, що оцінюються. Також, оцінювач провів детальне вивчення Актів приймання передачі, наданих замовником оцінки. Враховуючи той факт, що у відкритих джерелах інформації відсутні данні щодо вартості придбання нового ідентичного обладнання, було прийнято рішення вартість відтворення розрахувати відштовхуючись від ціни придбання згідно первинних документів, при цьому до уваги брались витрати лише на купівлю саме обладнання, без додаткових витрат, пов'язаних із доставкою, встановленням, пуск налагодженням та ін.

Вартість обладнання визначена за витратним підходом методом заміщення (відтворення) визначається за формулою:

$$B = B_{\text{п}} - Z$$

де $B_{\text{п}}$ – вартість придбання (в даному звіті вартість відтворення);

Z – сукупний знос, % (в даному звіті – дані згідно Актів технічного стану).

Додатково був врахований коефіцієнт на рівні 5%, який враховує витрати на демонтаж, що пов'язано із тим, що об'єктом оцінки є індивідуально визначене майно, яке у випадку його реалізації буде потребувати переміщення, що відповідно буде вимагати додаткових витрат та коефіцієнт, що враховує втрату інвестиційної привабливості обладнання на рівні 5%. Гарантійне обслуговування - зобов'язання компанії по безкоштовному виконанню робіт по технічному обслуговуванню обладнання, а також усуненню виявлених недоліків. Гарантійний термін - строк протягом якого надається гарантійне обслуговування, який вказується у гарантійному талоні або в оригінальних документах на покупку обладнання. В даному випадку, з розумною долею обережності, оцінювач враховує той факт, що оцінювані основні засоби (обладнання) вже частково втратили потенційну інвестиційну привабливість у вигляді гарантійного технічного обслуговування, на відміну від нового обладнання, в ціну якого також включене гарантійне обслуговування.

Розрахунок вартості майна буде проведений на підставі фактичних витрат, понесених на придбання устаткування з урахуванням індексів зміни вартості до ринкової вартості відповідних періодів.

Значення індексів зміни вартості промислової продукції до ринкової вартості відповідних періодів станом на дату оцінки (за даними Держкомстату http://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2016/ct/icv/icv_u/icv_pm16_u.html).

Таблиця 10.1.2.

Індекси цін виробників промислової продукції у 2003 році												
2003 рік	Січень	Лютий	Березень	Квітень	Травень	Червень	Липень	Серпень	Вересень	Жовтень	Листопад	Грудень
Обробна промисловість	100,4	100,9	101,8	100,8	100	99,7	101,3	101,1	100,8	101	101,9	101,5
Коефіцієнт зміни ціни	1,004	1,009	1,018	1,008	1	0,997	1,013	1,011	1,008	1,01	1,019	1,015
Значення коефіцієнта перерахування	9,5781	9,5399	9,4548	9,2876	9,2139	9,2139	9,2416	9,1230	9,0237	8,9521	8,8635	8,6982

Індекси цін виробників промислової продукції у 2004 році												
2004 рік	Січень	Лютий	Березень	Квітень	Травень	Червень	Липень	Серпень	Вересень	Жовтень	Листопад	Грудень
Обробна промисловість	101,8	103,2	102,5	103,5	102,2	101,2	100,5	101,9	101,6	101,7	102,3	100,7
Коефіцієнт зміни ціни	1,018	1,032	1,025	1,035	1,022	1,012	1,005	1,019	1,016	1,017	1,023	1,007
Значення коефіцієнта перерахування	8,5697	8,4182	8,1572	7,9582	7,6891	7,5236	7,4344	7,3974	7,2595	7,1452	7,0258	6,8678

Індекси цін виробників промислової продукції у 2005 році												
2005 рік	Січень	Лютий	Березень	Квітень	Травень	Червень	Липень	Серпень	Вересень	Жовтень	Листопад	Грудень
Обробна промисловість	100,1	102,5	101,8	101,7	100,8	98,8	98,3	101,1	101,8	100,2	99,5	100,3
Коефіцієнт зміни ціни	1,001	1,025	1,018	1,017	1,008	0,988	0,983	1,011	1,018	1,002	0,995	1,003
Значення коефіцієнта перерахування	6,8201	6,8133	6,6471	6,5296	6,4205	6,3695	6,4469	6,5584	6,4870	6,3723	6,3596	6,3916

Індекси цін виробників промислової продукції у 2006 році												
2006 рік	Січень	Лютий	Березень	Квітень	Травень	Червень	Липень	Серпень	Вересень	Жовтень	Листопад	Грудень
Обробна промисловість	100,5	100,4	100,7	101,5	101	100,9	101	101,5	100,7	101,7	100,8	100,3
Коефіцієнт зміни ціни	1,005	1,004	1,007	1,015	1,01	1,009	1,01	1,015	1,007	1,017	1,008	1,003
Значення коефіцієнта перерахування	6,3725	6,3408	6,3155	6,2716	6,1789	6,1177	6,0631	6,0031	5,9144	5,8733	5,7751	5,7293

Індекси цін виробників промислової продукції у 2007 році												
2007 рік	Січень	Лютий	Березень	Квітень	Травень	Червень	Липень	Серпень	Вересень	Жовтень	Листопад	Грудень
Переробна промисловість	100,8	100,7	101,4	102,2	102	101,4	102	101,6	101,8	102,6	102,5	102,2
Коефіцієнт зміни ціни	1,008	1,007	1,014	1,022	1,02	1,014	1,02	1,016	1,018	1,026	1,025	1,022
Значення коефіцієнта перерахування	5,7122	5,6669	5,6275	5,5498	5,4303	5,3238	5,2503	5,1474	5,0663	4,9767	4,8506	4,7323

Індекси цін виробників промислової продукції у 2008 році												
2008 рік	Січень	Лютий	Березень	Квітень	Травень	Червень	Липень	Серпень	Вересень	Жовтень	Листопад	Грудень
Переробна промисловість	103	103,2	104,8	106,2	104	103,3	104,5	101,5	97,4	95,7	94,2	100
Коефіцієнт зміни ціни	1,03	1,032	1,048	1,062	1,04	1,033	1,045	1,015	0,974	0,957	0,942	1
Значення коефіцієнта перерахування	4,6304	4,4955	4,3561	4,1566	3,9139	3,7634	3,6432	3,4863	3,4348	3,5265	3,6850	3,9119

Індекси цін виробників промислової продукції у 2009 році												
2009 рік	Січень	Лютий	Березень	Квітень	Травень	Червень	Липень	Серпень	Вересень	Жовтень	Листопад	Грудень
Переробна промисловість	101,6	102,5	100,3	100,7	100,1	100,8	100,4	102,5	103,8	102,6	100,6	100,5
Коефіцієнт зміни ціни	1,016	1,025	1,003	1,007	1,001	1,008	1,004	1,025	1,038	1,026	1,006	1,005
Значення коефіцієнта перерахування	3,9119	3,8503	3,7564	3,7452	3,7192	3,7155	3,6860	3,6713	3,5818	3,4507	3,3633	3,3432

Індекси цін виробників промислової продукції у 2010 році												
2010 рік	Січень	Лютий	Березень	Квітень	Травень	Червень	Липень	Серпень	Вересень	Жовтень	Листопад	Грудень
Переробна промисловість	101,3	102,4	102	103,4	102	98,8	99,5	100,7	101,3	102,1	101,3	101,2
Коефіцієнт зміни ціни	1,013	1,024	1,02	1,034	1,02	0,988	0,995	1,007	1,013	1,021	1,013	1,012
Значення коефіцієнта перерахування	3,3266	3,2839	3,2069	3,1440	3,0406	2,9810	3,0172	3,0324	3,0113	2,9727	2,9116	2,8742

Індекси цін виробників промислової продукції у 2011 році												
2011 рік	Січень	Лютий	Березень	Квітень	Травень	Червень	Липень	Серпень	Вересень	Жовтень	Листопад	Грудень
Переробна промисловість	101,3	102,9	102,1	102,2	100,9	100,8	101,4	100,8	100,3	99,2	98,7	99,3
Коефіцієнт зміни ціни	1,013	1,029	1,021	1,022	1,009	1,008	1,014	1,008	1,003	0,992	0,987	0,993
Значення коефіцієнта перерахування	2,8401	2,8037	2,7247	2,6687	2,6113	2,5880	2,5675	2,5321	2,5120	2,5045	2,5247	2,5580

Індекси цін виробників промислової продукції у 2012 році												
2012 рік	Січень	Лютий	Березень	Квітень	Травень	Червень	Липень	Серпень	Вересень	Жовтень	Листопад	Грудень
Переробна промисловість	99,6	100,4	100,9	101,2	100,5	99,1	98,3	99,6	100,6	100,2	99,4	100
Коефіцієнт зміни ціни	0,996	1,004	1,009	1,012	1,005	0,991	0,983	0,996	1,006	1,002	0,994	1
Значення коефіцієнта перерахування	2,5760	2,5863	2,5760	2,5530	2,5227	2,5101	2,5329	2,5767	2,5870	2,5716	2,5665	2,5820

Індекси цін виробників промислової продукції у 2013 році												
2013 рік	Січень	Лютий	Березень	Квітень	Травень	Червень	Липень	Серпень	Вересень	Жовтень	Листопад	Грудень
Переробна промисловість	99,6	101,1	100,1	99,7	99,5	99,8	99,9	100,1	100,1	99,9	99,8	100,2
Коефіцієнт зміни ціни	0,996	1,011	1,001	0,997	0,995	0,998	0,999	1,001	1,001	0,999	0,998	1,002
Значення коефіцієнта перерахування	2,5820	2,5924	2,5642	2,5616	2,5693	2,5822	2,5874	2,5900	2,5874	2,5848	2,5874	2,5926

Індекси цін виробників промислової продукції у 2014 році												
2014 рік	Січень	Лютий	Березень	Квітень	Травень	Червень	Липень	Серпень	Вересень	Жовтень	Листопад	Грудень
Переробна промисловість	100	101,2	103,7	108	103,7	101,6	100,9	102	102,4	101,7	102,8	102,1
Коефіцієнт зміни ціни	1	1,012	1,037	1,08	1,037	1,016	1,009	1,02	1,024	1,017	1,028	1,021
Значення коефіцієнта перерахування	2,5874	2,5874	2,5567	2,4655	2,2829	2,2014	2,1667	2,1474	2,1053	2,0560	2,0216	1,9665

Індекси цін виробників промислової продукції у 2015 році												
2015 рік	Січень	Лютий	Березень	Квітень	Травень	Червень	Липень	Серпень	Вересень	Жовтень	Листопад	Грудень
Переробна промисловість	102,2	108,4	109,5	101,3	99,6	100,6	100,2	100,2	100	100	100,4	99,8
Коефіцієнт зміни ціни	1,022	1,084	1,095	1,013	0,996	1,006	1,002	1,002	1	1	1,004	0,998
Значення коефіцієнта перерахування	1,9261	1,8846	1,7386	1,5878	1,5674	1,5737	1,5643	1,5612	1,5581	1,5581	1,5581	1,5519

Індекси цін виробників промислової продукції у 2016 році												
2016 рік	Січень	Лютий	Березень	Квітень	Травень	Червень	Липень	Серпень	Вересень	Жовтень	Листопад	Грудень
Переробна промисловість	100,2	101,1	102,7	102,3	104	101,5	101	99,3	102,1	102,4	101	102,9
Коефіцієнт зміни ціни	1,002	1,011	1,027	1,023	1,04	1,015	1,01	0,993	1,021	1,024	1,01	1,029
Значення коефіцієнта перерахування	1,5550	1,5519	1,5350	1,4946	1,4610	1,4048	1,3840	1,3703	1,3800	1,3516	1,3199	1,3068

Індекси цін виробників промислової продукції у 2017 році												
2017 рік	Січень	Лютий	Березень	Квітень	Травень	Червень	Липень	Серпень	Вересень	Жовтень	Листопад	Грудень
Переробна промисловість	102,7	103,7	101,5	100,6	100,5	99,5	100,2	101,2	102	103,1	101	101,2
Коефіцієнт зміни ціни	1,027	1,037	1,015	1,006	1,005	0,995	1,002	1,012	1,02	1,031	1,01	1,012
Значення коефіцієнта перерахування	1,2700	1,2366	1,1925	1,1749	1,1679	1,1621	1,1679	1,1656	1,1518	1,1292	1,0952	1,0844

Індекси цін виробників промислової продукції у 2018 році												
2018 рік	Січень	Лютий	Березень	Квітень	Травень	Червень	Липень	Серпень	Вересень	Жовтень	Листопад	Грудень
Переробна промисловість	102,3	101,2	100,2	100,7	100,3	99,5	99,8	101,6	101,8	101,1	99,7	98,9
Коефіцієнт зміни ціни	1,023	1,012	1,002	1,007	1,003	0,995	0,998	1,016	1,018	1,011	0,997	0,989
Значення коефіцієнта перерахування	1,0715	1,0474	1,0350	1,0329	1,0257	1,0226	1,0277	1,0298	1,0136	0,9957	0,9849	0,9879

Індекси цін виробників промислової продукції у 2019 році												
2019 рік	Січень	Лютий	Березень	Квітень	Травень	Червень	Липень	Серпень	Вересень	Жовтень	Листопад	Грудень
Переробна промисловість	99,6	99,4	100,4	100,5	100,1							
Коефіцієнт зміни ціни	0,996	0,994	1,004	1,005	1,001							
Значення коефіцієнта перерахування	0,9989	1,0029	1,0090	1,0050	1,0000							

Значення індексів зміни вартості будівельних робіт (дані Міністерства регіонального розвитку будівництва та житлово – комунального господарства України (МІНРЕГІОН)) наведені в таблиці 10.1.3.

Таблиця 10.1.3.

Станом на 01.01.2019 року (такі самі як на 01.10.2018 рік)

Період	Індекси зміни вартості будівельних робіт (без урахування ПДВ)
01.01.1991	51,46
01.01.2003	9,76
01.01.2007	5,12
01.01.2013	2,42
01.01.2014	2,38
01.01.2015	2
01.01.2016	1,58
01.01.2017	1,24
01.01.2018	1,06
01.04.2018	1,03
01.07.2018	1,02
01.10.2018	1

Станом на 01.01.2015 року

Період	Індекси зміни вартості будівельних робіт (без урахування ПДВ)
01.01.1991	23,5
01.01.2003	4,3
01.01.2007	2,51
01.01.2009	1,68
01.01.2010	1,58
01.01.2011	1,48
01.01.2012	1,34
01.01.2013	1,29
01.01.2014	1,26
01.04.2014	1,23
01.07.2014	1,1
01.10.2014	1,03
01.01.2015	1

Розрахунок індексу станом на 2012 р. : $1,34 \cdot 2 = 2,68$

Розрахунок індексу станом на 2009 р. : $1,68 \cdot 2 = 3,36$

Розрахунок індексу станом на 2010 р. : $1,58 \cdot 2 = 3,16$

<i>Станом на 01.01.2013 року (такі самі як на 01.07.2012 рік)</i>	
Період	Індекси зміни вартості будівельних робіт (без урахування ПДВ)
01.01.1991	21,25
01.01.2003	4,03
01.01.2007	2,11
01.01.2008	1,79
01.01.2009	1,34
01.01.2010	1,26
01.01.2011	1,17
01.01.2012	1,06
01.04.2012	1,026
01.07.2012	1

<i>Станом на 01.01.2008 року</i>	
Період	Індекси зміни вартості будівельних робіт (без урахування ПДВ)
01.01.1991	12
01.01.1996	5,77
01.01.1997	4,59
01.01.1998	4,13
01.01.1999	3,4
01.01.2000	3,14
01.01.2001	2,49
01.01.2002	2,33
01.01.2003	2,24
01.01.2004	2,13
01.01.2005	1,7
01.01.2006	1,46
01.01.2007	1,18
01.04.2007	1,13
01.07.2007	1,09
01.10.2007	1,03
01.01.2008	1

Розрахунок індексу станом на 2005 р. : $1,7 \cdot 1,79 \cdot 1,29 \cdot 2 = 7,85$

Коефіцієнти інфляції за 2019 р. (згідно <https://index.minfin.com.ua/economy/index/inflation/>) наведено в таблиці 10.1.4.

Таблиця 10.1.4.

	Січень	Лютий	Березень	Квітень	Травень	Червень	Липень	Серпень	Вересень	Жовтень	Листопад	Грудень
2019	101	100,5	100,9	101	100,7							
Коефіцієнт	1,01	1,005	1,009	1,01	1,007							
Коефіцієнт інфляції з січня по травень 2019 р. (для будівель та споруд)							1,042					

Аналіз найбільш ефективного використання. Враховуючи, що об'єктом оцінки є будівлі, обладнання, устаткування, що в більшості випадків може функціонувати лише за призначенням, що визначено заводом-виробником, на думку оцінювача найбільш ефективним використанням об'єктів оцінки є їх фактичне використання, яке полягає у виконанні своїх функцій, передбачених заводом виробником.

Оцінюване майно, може бути корисним досить великій групі потенційних покупців і з найбільшою ефективністю може бути використано тільки по прямому функціональному призначенню.

Таблиця з результатами розрахунків наведена нижче.

Розрахунок майна за адресою: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

№ п/п	Літера на плані	Інвентарний номер	Назва будівель та споруд	Дата побудови (згідно Довідки вих №01-07-3 від 01 липня 2019 р)	Дата введення в експлуатацію.	Початкова вартість, грн.	Балансова (залишкова) вартість станом на	Нормативний термін експлуатації, місяців	Залишок ресурсу, місяців	Коефіцієнт придатності за сукупним зносом	Індекс цін виробників (станом на травень 2019 р.)/Індекси зміни вартості будівельних робіт (станом на 01.01.2019 р)	Коефіцієнт інфляції (з 01.01.2019 по 31.05.2019 - для нерухомості)	Значення коефіцієнту перерахунку	Витрати на демонтаж	Коефіцієнт, що враховує втрату інвестиційної привабливості обладнання	Залишкова вартість відновлення / заміщення, грн. без ПДВ
						без ПДВ	01.06.2019 р.									
НЕРУХОМІСТЬ																
1	I	2433	Змощення	29.11.2013	29.11.2013			180	114	0,63	2,42	1,042	2,5216			
2	№1,2,3,5,6	3А	Будівля розвантажувально - навантажувального призначення	01.01.1985	02.04.2003			360	12	0,03	9,76	1,042	10,1699			
3	№4	2842	Залізнична колія четвертої категорії(колія №15)	05.02.2018	05.02.2018			840	825	0,98	1,06	1,042	1,1045			
4	№ 7	302А	Побутове приміщення (тимчас)	30.12.2009	30.12.2009			240	127	0,53	1,26	1,042	1,3129			
ВСЬОГО																
ОБЛАДНАННЯ																
1		7000	Ваги вагонні тензометричні ВВЕТ-150-ТД.1-ЕП.2-ДП-С		07.10.2010			180	77	0,43	2,9116		2,9116	0,95	0,95	
Всього																

Таблиця 10.1.6

Розрахунок майна за адресою: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

№ п/п	Інвентарний номер	Назва будівель та споруд	Дата побудови (згідно Довідки вих №01-07-3 від 01 липня 2019 р)	Дата введення в експлуатацію.	Початкова вартість, грн.	Балансова (залишкова) вартість станом на	Стан	Нормативний термін експлуатації, місяців	Залишок ресурсу, місяців	Коефіцієнт придатності за сукупним зносом	Індекс цін виробників (станом на травень 2019 р.)/Індекси зміни вартості будівельних робіт (станом на 01.01.2019 р)	Коефіцієнт інфляції (з 01.01.2019 по 31.05.2019 - для нерухомості)	Значення коефіцієнту перерахунку	Витрати на демонтаж	Коефіцієнт, що враховує втрату інвестиційної привабливості обладнання	Вартість, відновлення/заміщення, грн. без ПДВ (отримана за результатами індексації)	Залишкова вартість відновлення / заміщення, грн. без ПДВ
					без ПДВ	01.06.2019 р.											
						в грн., без ПДВ											
НЕРУХОМІСТЬ																	
1	A	Адміністративна будівля	01.01.1985	26.07.2012				780	368	0,47	2,68	1,042	2,7926				
2	44	Адміністративно - битовий комплекс, модуль	31.10.2016	31.10.2016				780	749	0,96	1,24	1,042	1,2921				
3	69	Вбиральня	02.04.2003	02.04.2003				360	167	0,46	9,76	1,042	10,1699				
4	I	Вимощення	01.01.1985	26.07.2012				360	12	0,03	2,68	1,042	2,7926				
5	1800	Естакада	02.04.2003	02.04.2003				360	167	0,46	9,76	1,042	10,1699				
6	67	Зливна яма	02.04.2003	02.04.2003				360	167	0,46	9,76	1,042	10,1699				
7	K1	Колодязь	01.11.2012	01.11.2012				360	282	0,78	2,42	1,042	2,5216				
8	K	Колодязь	01.01.1985	26.07.2012				360	12	0,03	2,68	1,042	2,7926				
9	40	Комбикормовий цех	01.01.1985	26.07.2012				780	368	0,47	2,68	1,042	2,7926				
10	9,10	Майстерні	01.01.1985	26.07.2012				780	368	0,47	2,68	1,042	2,7926				
11	45	Навіс	08.11.2016	08.11.2016				360	330	0,92	1,24	1,042	1,2921				
12	36	Навіс	01.01.1985	26.07.2012				360	12	0,03	2,68	1,042	2,7926				
13	38	Навіс	01.01.1985	26.07.2012				360	12	0,03	2,68	1,042	2,7926				

14	68	Навіс	01.01.1985	26.07.2012				360	12	0,03	2,68	1,042	2,7926				
15	45	Навіс	30.12.2016	30.12.2016				360	331	0,92	1,24	1,042	1,2921				
16	64	Норійна башта	04.01.2012	04.01.2012				360	272	0,76	2,68	1,042	2,7926				
17	65	Норійний приямок	04.01.2012	04.01.2012				360	272	0,76	2,68	1,042	2,7926				
18	48-60	Огорожі	01.01.1985	26.07.2012				360	12	0,03	2,68	1,042	2,7926				
19	12	Побутове приміщення	01.01.1985	26.07.2012				780	368	0,47	2,68	1,042	2,7926				
20	62	Силос для зберігання зерна №3	04.01.2012	04.01.2012				480	392	0,82	2,68	1,042	2,7926				
21	63	Силос для зберігання зерна №4	04.01.2012	04.01.2012				480	392	0,82	2,68	1,042	2,7926				
22	39	Склад	01.01.1985	26.07.2012				780	368	0,47	2,68	1,042	2,7926				
23	4	Склад	01.01.1985	26.07.2012				780	368	0,47	2,68	1,042	2,7926				
24	5	Склад	01.01.1985	26.07.2012				780	368	0,47	2,68	1,042	2,7926				
25	42	Склад	01.01.1985	26.07.2012				780	368	0,47	2,68	1,042	2,7926				
26	41	Склад	01.01.1985	26.07.2012				780	368	0,47	2,68	1,042	2,7926				
27	37	Склад готової продукції	01.01.1985	26.07.2012				780	368	0,47	2,68	1,042	2,7926				
28	43	Сушильний комплекс	01.01.1985	26.07.2012				780	368	0,47	2,68	1,042	2,7926				
ВСЬОГО																	
ОБЛАДНАННЯ																	
1	63-1	Норія №3 (конвеєр вертикальний мод. SEH 50/23, C=100 т/ч, H=9,75м)	04.01.2012			задовільний	144	56	0,39	2,5863		2,5863	0,95	0,95			
2	64-1	Норія №1 (конвеєр вертикальний мод. SEH 50/23, C=100 т/ч, H=34,75 м)	04.01.2012			задовільний	144	56	0,39	2,5863		2,5863	0,95	0,95			
3	64-2	Норія №2 (конвеєр вертикальний мод. SEI 50/23, C=100 т/ч, H=24 м)	04.01.2012			задовільний	144	56	0,39	2,5863		2,5863	0,95	0,95			
4	4401	Обладнання для сушіння зерна SUKUP TE 20129	02.09.2010			задовільний	180	76	0,42	2,9727		2,9727	0,95	0,95			
5	66	Самотьочне обладнання(нові силоса)	04.01.2012			задовільний	144	56	0,39	2,5863		2,5863	0,95	0,95			
6	6011	Система блисквозахисту	30.12.2011			задовільний	144	55	0,38	2,576		2,5760	0,95	0,95			

7	65-1	Транспортер №2 (конвеєр горизонтальний мод. КТІFb30/33, C=100 т/ч, L=28,2 м)	04.01.2012			задовільний	144	56	0,39	2,5863		2,5863	0,95	0,95		
8	65-2	Транспортер №3(реверсний) (конвеєр горизонтальний мод. КТІFb30/33, C=100 т/ч, L=28,2 м)	04.01.2012			задовільний	144	56	0,39	2,5863		2,5863	0,95	0,95		
9	62-1	Транспортер верхній №1 (конвеєр горизонтальний мод. КТІFb30/33, C=100 т/ч, L=46,6 м)	04.01.2012			задовільний	144	56	0,39	2,5863		2,5863	0,95	0,95		
ВСЬОГО																

Таблиця 10.1.7

Розрахунок майна за адресою: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

№ п/п	Інвентарний номер	Назва будівель та споруд	Дата побудови (згідно Довідки вих №01-07-3 від 01 липня 2019 р)	Дата введення в експлуатацію.	Початкова вартість, грн.		Балансова (залишкова) вартість станом на	Стан	Джерело інформації щодо пропозиції до продажу ідентичних та аналогічних об'єктів	Вартість, об'єкта аналога <u>бувшого у використанні</u> , грн. з ПДВ	Вартість, об'єкта аналога <u>бувшого у використанні</u> , грн. без ПДВ	Торг	Вартість <u>нового</u> об'єкта аналога, грн. з ПДВ	Вартість <u>нового</u> об'єкта аналога, грн. без ПДВ	Нормативний термін експлуатації, місяців	Залишок ресурсу, місяців	Коефіцієнт придатності за сукупним зносом	Індекс цін виробників (станом на травень 2019 р.)/Індекси зміни вартості будівельних робіт (станом на 01.01.2019 р.)	Коефіцієнт інфляції (з 01.01.2019 по 31.05.2019 - для нерухомості)	Значення коефіцієнту перерахунку	Витрати на демонтаж	Коефіцієнт, що враховує втрату інвестиційної привабливості об'єкта	Вартість, відновлення/заміщення, грн. без ПДВ (отримана за результатами індексації)	Залишкова вартість відновлення / заміщення/, грн. без ПДВ
					без ПДВ	1.06.2019 р.																		
						в грн., без ПДВ																		

НЕРУХОМІСТЬ																								
1	65	Башта	01.01.1985	02.04.2003											360	12	0,03	9,76	1,042					
2	3000	Будівля силосного корпусу	01.01.1985	02.04.2003											480	68	0,14	9,76	1,042					
3	3000	Будівля силосного корпусу	01.01.1985	02.04.2003											480	68	0,14	9,76	1,042					
4	61	Буднкер 1	02.09.2010	02.09.2010											300	196	0,65	3,16	1,042					

5	62	Бункер 2	02.09.2010	02.09.2010										300	196	0,65	3,16	1,042					
6	63	Бункер № 1	28.06.2013	28.06.2013										300	229	0,76	2,42	1,042					
7	64	Бункер № 2	28.06.2013	28.06.2013										300	229	0,76	2,42	1,042					
8	72	Бункер відходів	01.01.1985	02.04.2003										300	12	0,03	9,76	1,042					
9	3400	Ваги	01.01.1985	02.04.2003										300	12	0,03	9,76	1,042					
10	3500	Вагова	01.01.1985	02.04.2003										780	368	0,47	9,76	1,042					
11	I	Вимощення	01.01.1985	02.04.2003										360	12	0,03	9,76	1,042					
12	I	Вимощення	31.07.2015	31.07.2015										360	314	0,87	2	1,042					
13	26	Водокачка	01.01.1985	02.04.2003										360	12	0,03	9,76	1,042					
14	68	Ворота	26.07.2012	26.07.2012										540	458	0,85	2,68	1,042					
15	69	Ворота	26.07.2012	26.07.2012										540	458	0,85	2,68	1,042					
16	70	Ворота	26.07.2012	26.07.2012										540	458	0,85	2,68	1,042					
17	2100	ГУАР	01.01.1985	02.04.2003										780	368	0,47	9,76	1,042					
18	II	Естокада	26.07.2012	26.07.2012										360	278	0,77	2,68	1,042					
19	22a	Завантажувальний бункер	01.01.1985	02.04.2003										300	12	0,03	9,76	1,042					
20	3200	Кладова лабораторії	01.01.1985	02.04.2003										780	368	0,47	9,76	1,042					
21	4500	Котельня	01.01.1985	02.04.2003										780	368	0,47	9,76	1,042					
22	2400	МОБ	01.01.1985	02.04.2003										780	368	0,47	9,76	1,042					
23	34a	Навіс	01.01.1985	02.04.2003										780	368	0,47	9,76	1,042					
24	21	Операторська	01.01.1985	02.04.2003										780	368	0,47	9,76	1,042					
25	25	Підземна транспорту галерея ГУАР	01.01.1985	02.04.2003										780	368	0,47	9,76	1,042					
26	25a	Підземний резервуар	01.01.1985	02.04.2003										300	12	0,03	9,76	1,042					
27	2200	Пожежна водойма	01.01.1985	02.04.2003										360	12	0,03	9,76	1,042					
28	4400	Прохідна	01.01.1985	02.04.2003										780	368	0,47	9,76	1,042					
29	2700	Сарай	01.01.1985	02.04.2003										780	368	0,47	9,76	1,042					
30	26a	Свердловина	28.07.2009	28.07.2009										300	182	0,61	3,36	1,042					

31	23	Сушарка	01.01.1985	02.04.2003										780	368	0,47	9,76	1,042						
27	46	Трансформаторна	01.01.1985	02.04.2003										360	12	0,03	9,76	1,042						
28	46	Трансформаторна	18.06.2014	18.06.2014										360	301	0,84	2,38	1,042						
Всього																								
1	2434	Аспіраційна мережа	31.10.2013			задовільний								120	53	0,44	2,5874							
2	3001	Аспіраційна мережа	14.07.2009			задовільний								120	12	0,09	3,6713							
3	2418	Бункер наземний перевантажувальний БНП-12/5,5	02.09.2013			задовільний								180	112	0,62	2,5848							
4	2416	Ваги електронні автомобільні 80тн.	30.08.2013			задовільний	https://prom.ua/p/455695920-vesy-avtomobilnye-yba.html				440 000,00	366 666,67	300	231	0,77									
5	1810	Вентилятор аспіраційний В-50	01.11.2008			задовільний								144	18	0,13	3,9119							
6	2019	Вентилятор ВСД-6,3п РОБ-2	30.09.2013			задовільний								144	76	0,53	2,5848							
7	3002	Вентилятор ВЦП силкорпус №2	04.08.2009			задовільний								144	27	0,19	3,5818							
8	3002	Вентилятор ВЦП силкорпус №2	04.08.2009			задовільний								144	27	0,19	3,5818							
9	3001A	Вентилятор ВВД-5	10.09.2011			задовільний								144	52	0,36	2,5045							
10	2472	Газовий Модем	28.11.2014			задовільний								144	90	0,63	1,9665							
11	1700	Газопровід	02.09.2005			задовільний								720	556	0,77	6,3723							
12	A1	Газопровід адмінбудівля	22.06.2015			задовільний								720	673	0,93	1,5643							
13	3003	Грузовий ліфт	02.04.2003			задовільний	-							180	12	0,06	9,2139							
14	2101	ГУАР-30	02.04.2003			задовільний	https://www.olx.ua/obvyavlenie/avtomobilerazgruzchik-guar-30-IDIFveu.html#70ac946537	160 000,00	133 333,33	0,95				180	12	0,06	9,2139							
15	2101	ГУАР-30 (правий)	02.04.2003			задовільний	-							180	12	0,06	9,2139							
16	2301	ДСП-32	02.04.2003			задовільний								180	12	0,06	9,2139							
17	2302	ДСП-32	02.04.2003			задовільний								180	12	0,06	9,2139							
18	4001A	Електрокотел	25.12.2009			задовільний								144	31	0,22	3,3266							
19	.0258	Загрузчик сухого зерна	31.12.2008			задовільний								144	19	0,13	3,9119							
20	2537	Компресор	14.09.2016			задовільний								144	112	0,78	1,3516							
21	2534	Конвеєр ланцюговий скребковий КЦС	31.07.2016			задовільний								144	110	0,76	1,3703							
22	2807	Лебідка тягова (верхня будівля)	31.12.2017			задовільний								144	127	0,88	1,0715							
23	3004	Лебідка тягова ТП-8	07.05.2007			задовільний								144	12	0,08	5,3238							
24	2000	Лінія зовнішнього енергопостачання (цех № 18)	19.02.2009			задовільний								540	417	0,77	3,7564							

25	2536	Норія 175(№7)	31.07.2016			задовільний							144	110	0,76	1,3703						
26	2535	Норія 175№6)	31.07.2016			задовільний							144	110	0,76	1,3703						
27	2401	Норія Н-175(№5 РОБ1)	02.04.2003			задовільний							144	12	0,06	9,2139						
28	4304	Норія НЦ 100(№2 РОБ2)	02.09.2010			задовільний							144	40	0,28	2,9727						
29	4303	Норія НЦ 100(№4 РОБ2)	02.09.2010			задовільний							144	40	0,28	2,9727						
30	1804	Норія НЦ-100(норія №5)	02.11.2008			задовільний							144	18	0,13	3,9119						
31	4301	Норія-НЦ2х20(№1 РОБ2)(от ГУАПа)	02.09.2010			задовільний							144	40	0,28	2,9727						
32	4312	Охолоджувач зерна ОБВ-40	02.09.2010			задовільний	https://prom.ua/p-144510519-ohladitel-zerna-obv.html				75 000,00	62 500,00	180	76	0,42							
33	4311	Охолоджувач зерна ОБВ-40	02.09.2010			задовільний	https://prom.ua/p-144510519-ohladitel-zerna-obv.html				75 000,00	62 500,00	180	76	0,42							
34	1801	Приймальний бункер (шнековий транспортер)(РОБ2 отходный бункер)	02.11.2008			задовільний							144	18	0,13	3,9119						
35	.0257	Причіп перевантажувальний двовісний ULW-20	31.12.2008			задовільний							144	19	0,13	3,9119						
36	2538	Розпилювач "ТЕНОР 90"	14.09.2016			задовільний	http://vadohimika.com.ua/portati-vnyy-raspylitel-tenor-90s-perenosnoy				93 000,00	77 500,00	120	88	0,73							
37	4307	Самостійне обладнання (зерносушильного комплексу)	02.09.2010			задовільний							144	40	0,28	2,9727						
38	2405	Сепаратор БСХ-100	29.08.2011			задовільний	https://cmc-agro.uaprom.net/p24100626-separatory-bsh-100.html				94 500,00	78 750,00	144	51	0,35							
39	4313	Сепаратор БСХ-100	29.08.2011			задовільний	https://cmc-agro.uaprom.net/p24100626-separatory-bsh-100.html				94 500,00	78 750,00	144	51	0,35							
40	2417	Сепаратор БСХ-100	30.09.2013			задовільний	https://cmc-agro.uaprom.net/p24100626-separatory-bsh-100.html				94 500,00	78 750,00	144	76	0,53							
41	2404	Сепаратор БСХ-100зПК	21.11.2008			задовільний							144	18	0,13	3,9119						
42	2301*	Стрічковий транспортер з сушилки(внизу елеватор)	02.04.2003			задовільний							144	12	0,06	9,2139						
43	1808	Стрічковий транспортер загрузочної галереї складу	02.11.2008			задовільний							144	18	0,13	3,9119						
44	3005	Стрічковий транспортер на силос	02.04.2003			задовільний							144	12	0,06	9,2139						
45	2302*	Стрічковий транспортер на сушилку	02.04.2003			задовільний							144	12	0,06	9,2139						
46	1806	Стрічковий транспортер нижній малий	02.12.2008			задовільний							144	19	0,13	3,9119						
47	1805	Стрічковий транспортер підземного(нижнього) складу сировини	02.11.2008			задовільний							144	18	0,13	3,9119						

48	4305	Транспортер верхній 10 м	02.09.2010			задовільний							144	40	0,28	2,9727						
49	4306	Транспортер нижній 5 м	02.09.2010			задовільний							144	40	0,28	2,9727						
50	3006*	Транспортер стрічковий підземної галереї	02.04.2003			задовільний							144	12	0,06	9,2139						
51	0259*	Трансформатор ОСЗ-2,5 220/36 однофазовий сухий	08.12.2005			задовільний	https://prom.ua/p646448247-transformator-naprivazheniya-odnofaznyi.html			8 325,00	6 937,50	120	12	0,07								
52	0260*	Трансформатор ОСЗ-2,5 220/36 однофазовий сухий	31.03.2006			задовільний	https://prom.ua/p646448247-transformator-naprivazheniya-odnofaznyi.html			8 326,00	6 938,33	120	12	0,07								
53	0258*	Упаковщик сухого зерна Agromes EGS900	21.01.2009			задовільний							144	20	0,14	3,8503						
ВСЬОГО																						

Таблиця 10.1.8

Розрахунок майна за адресою: XXXXXXXXXXXXXXXX

№ п/п		Літера на плані	Інвентарний номер	Назва будівель та споруд	Дата побудови	Дата введення в експлуатацію (на підставі Договору купівлі продажу нерухомого майна від 26.12.2016 р.)		Початкова вартість,грн.	Балансова (залишкова) вартість станом на	Нормативний термін експлуатації, місяців	Залишок ресурсу, місяців	Коефіцієнт придатності за сукупним зносом	Індекс цін виробників (станом на травень 2019 р.)Індекси зміни вартості будівельних робіт (станом на 01.01.2019 р)	Коефіцієнт інфляції (з 01.01.2019 по 31.05.2019 - для нерухомості)	Значення коефіцієнту перерахунку	Вартість, відновлення/заміщення, грн. без ПДВ (отримана за результатами індексації)	Залишкова вартість відновлення / заміщення, грн. без ПДВ
НЕРУХОМІСТЬ																	
1	Б-1	НА-000172	Вагова	01.01.1988	26.12.2016					780	404	0,52	1,24	1,042	1,2921		
2	Б-1	НА-000186	Прибудова	01.01.2009	26.12.2016					780	656	0,84	1,24	1,042	1,2921		
3	А-1	НА-000173	Гараж	01.01.1988	26.12.2016					780	404	0,52	1,24	1,042	1,2921		
4	В-1	НА-000187	Торгівельно -	01.01.2009	26.12.2016					780	656	0,84	1,24	1,042	1,2921		

			виставковий павільйон												
5	Г	НА-000181	Навіс	01.01.2009	26.12.2016			360	236	0,66	1,24	1,042	1,2921		
6	Д	НА-000267	Навіс	01.01.1988	26.12.2016			360	12	0,03	1,24	1,042	1,2921		
7	Е	НА-000183	Навіс	01.01.2009	26.12.2016			360	236	0,66	1,24	1,042	1,2921		
8	Ж	НА-000190	Вбиральня	01.01.1990	26.12.2016			360	12	0,03	1,24	1,042	1,2921		
9	З	НА-000176	Господарча будівля	01.01.1990	26.12.2016			360	12	0,03	1,24	1,042	1,2921		
10	И	НА-000184	Навіс	01.01.2009	26.12.2016			360	236	0,66	1,24	1,042	1,2921		
11	№1	НА-000192	Ворота	01.01.1990	26.12.2016			360	12	0,03	1,24	1,042	1,2921		
12	№2,4	НА-000185	Паркан	01.01.1990	26.12.2016			360	12	0,03	1,24	1,042	1,2921		
13	№ 3	НА-000198	Паркан	01.01.1990	26.12.2016			360	12	0,03	1,24	1,042	1,2921		
14	№5	НА-000179	Колодязь	01.01.1990	26.12.2016			360	12	0,03	1,24	1,042	1,2921		
15	І	НА-000178	Замощення	01.01.1990	26.12.2016			180	12	0,03	1,24	1,042	1,2921		
ВСЬОГО															

11. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ З ВИКОРИСТАННЯМ ПОРІВНЯЛЬНОГО ПІДХОДУ, НА ОСНОВІ СПІВСТАВЛЕННЯ З ЕЛЕВАТОРАМИ

Порівняльний підхід ґрунтується на прямому порівнянні оцінюваного об'єкта з іншими об'єктами, які продані, або пропонуються для продажу. В основі даного підходу лежить принцип заміщення, відповідно до якого ринкова вартість об'єкта визначається ціною, що заплатить типовий покупець за подібний по якості й корисності об'єкт на відкритому конкурентному ринку за умов угоди, що відповідає визначенню поняття «ринкова вартість».

Об'єкт оцінки являє собою комплекс - елеватор силосного типу, загальною потужністю **43 000 тон зерна**. В даному випадку оцінювач проведе розрахунок виходячи лише із ємності елеватору та співставляючи його із подібними елеваторними комплексами, які пропонуються до продажу на території України. При розрахунках буде опосередковано включена вся нерухомість та обладнання, розраховані в рамках вищезазначених підходів, що пов'язано із тим, що подібні елеваторні комплекси продаються із будівлями, спорудами та обладнанням, необхідним для функціонування елеватору і у разі проведення окремого розрахунку обладнання буде мати подвійне включення вартості активів у вартість майнового комплексу.

Отже, оцінювачем було зроблено маркетингове вивчення пропозицій продажу елеваторів з подальшим коригуванням вартості. В таблиці 11.1.1 наведені пропозиції з продажу подібних об'єктів.

Таблиця 11.1.1.

№	Адреса	Ємність зберігання, т	Додаткова інформація*	Джерело інформації	Ціна, грн	Ціна 1 т зберігання, грн
1	Дніпропетровська обл., Софіївський р-н	42000	42 000 т. Елеватор. Днепропетровская область, Софиевский район. Цена \$ 1,6 млн Дільниця 1 нараховує адміністративну будівлю, виробничо-технологічну лабораторію, караульне приміщення, механічну майстерню, сім авто гаражів, вагову, сушарку та сім складів підлогового зберігання. В адміністративній будівлі розташована адміністрація підприємства та бухгалтерія. Виробничо-технологічна лабораторія (ВТЛ) має окреме приміщення. Працює тут чотири спеціаліста. Лабораторне обладнання і устаткування дозволяє визначати основні показники на високоточному рівні. Щороку у ВТЛ проводиться акредитація. На ваговій першій дільниці розташовані автомобільні ваги РС-30 та РС-25. Сушарка ДСП-32 служить для видалення зайвої вологості із зернових продуктів за допомогою тепло- і вологообміну з гарячим теплоносієм. Паливом, яке застосовується, є дизельне паливо. До сушарки також підведено природний газ середнього тиску. Склади цегляні з бетонною підлогою та дерев'яним дахом. Місткість кожного 2,625 тис. тон. Склади обладнані технологічним обладнанням для завантаження зерна в склад та подальшого його вивантаження. В елеваторний комплекс входять також робочі будівлі, обладнані норіями НЦ-100, Вібросепаратором БЦС-100 продуктивністю 100 тон на годину; автомобілерозвантажувачі ГУАР-30 та два АПП-25; аспіраційна мережа з циклоном, та інші механізми для вивантаження і навантаження зерна. Дільниця 2 (поточна лінія) включає 9 складів підлогового зберігання, три робочі будівлі, сушарку, вагову, склад ПММ, приміщення для несення караульної служби. На поточній лінії функціонує залізнична колія для завантаження зерна у вагони. Склади, загальною місткістю 23,6 тис. тон, обладнані нижніми та верхніми транспортними магістралями зерна ТМ-62 (потужність 60 т/год.), працює вентиляція, електроосвітлення. Робочі будівлі МОБ-1, РОБ-13 та РОБ-15 механізовані вібросепараторами БЦС-100, норійним обладнанням НЦ-100, аспіраційними мережами. Ваги РС-30 переобладнані на електронну систему зважування. Сушарка ДСП-32 також працює на дизельному паливі.	http://3dpoisk.ua/ehlevatory/42-tys-t-dnepropetrovska-obl-ast-sofievs-kijj-rajjon.html	42 996 117	1 024

			На території поточної лінії знаходиться склад ПММ ємністю 250 м куб., до якого підведено залізничну колію. Обидві ділянки забезпечені первинними засобами пожежегасіння. На території підприємства розташовані три підземні водоймища по 150 м куб. кожне. На озброєнні є мотопомпа. Електроустаткування забезпечується двома потужними трансформаторами. Максимально можлива добова робота: — приймання автотранспортом – 1200 тон; — очистка зерна – 2400 тон; — відвантаження автотранспортом – 600 тон; — відвантаження залізничним транспортом – 980 тон. Сертифікація підприємства проводиться щороку. Роботу підприємства забезпечують 38 працівників. Есть фотографии и подробная презентация от Хозяина			
2	Вінницька обл	35000	35.000 тонн хранения.Есть газовая сушилка,5 авто приемников, Производство 50 т./час, Участок земли 7 Га. в аренде на 49 лет Своя Ж/Д ветка 300 метров. В районе много паевых с/х земель. Можно увеличить мощности, до 50.000 тонн хранения. Объём хранения операционный, тн.:Соответствует паспортной 35 тис т. хранения. Мощность приёмки тн./сутки: 50 тонн/час Мощность сушки тн./сутки.: ДСП-32*2=64 (нория 100 тонная и оборудование) Мощность отгрузки тн./сутки.: отгрузка автомобилей — 2000 тонн, жд — 1000 тонн Наличие ж/д: да, 340 м., в собственности Наличие газа: Да Год постройки: 1982 год. Тип хранения: Напольного, механизированные (+4 склада не механизированные) Земельный участок, га. / форма собственности: 2 территории, 5,1 га. и 2,2 га. в собственности частной. Веса (тип, электронные или механические): одни электронные 80 тонн, двое механических 50 тонн Разгрузчики, тип.: станция разгрузки автомобилей 5 шт., 2 полноценных один назад платформа. один назад с прицепом и 3 десятитонных Вентиляция, тип: аспирация тип — циклоны, часть складов имеют аэрацию Штат (количество персонала):42 чел. Очистка, тип: БЦС-100 Покрытие на территории (асфальт, гравий, грунт): Асфальт, бетон, щебенка. Электроснабжение (общая мощность, тип подстанций): 2 ТП 0,43 Перечень документов (на участок, газ, ж.д.ветку и т.д.): всё есть, частная собственность на строения и землю.	http://3dpoisk.ua/ehlevatory/35-tys-t-ehl-vinnickaya-obl.html	67 181 433	1 919

			Задолженность по предприятию: нет. Ведется ли операционная деятельность: проводится деятельность вялотекущая. 			
3	Миколаївська обл.	49850	К продаже предлагается 100% корпоративных прав линейного элеватора в николаевской обл 170 км от Николаева Элеватор состоит из 6 силосных банок мощностью хранения 49.85 тыс. тонн. Год постройки - 2012 Площадь участка: 3.4 га, участок газифицирован п Ж/д отгрузка: нет 3. Элеватор К продаже предлагается 100% корпоративных прав линейного элеватора . Элеватор состоит из 6 силосных банок мощностью хранения 49.85 тыс. тонн. Характеристики элеватора Одесса Николаев Значение Оборудование Объем хранения т 49,848 Силоса Лимит приемки авто т/сутки 1,600 Автовесы КОДА 80 - 2 шт Мощность по сушке т/сутки 1,200 МС - 3180 Мощность по очистке т/час 80 КБС 12704.00 – 2шт. 	https://unidom.ua/obyavlenie/prodazha-elevatora-cdeda1	147 799 152	2 965
4	Одеська обл.	175640	общие мощности хранения 176 тыс тонн: элеватор силосного типа общей емкостью хранения 113 300 т., склады напольного хранения общей емкостью 62 340 т. Элеватор полностью укомплектован оборудованием по сушке и очистке, которые позволяют одновременно работать с большим количеством зерновых и масличных культур - общая площадь территории составляет 21 га – на основании договора аренды земли сроком на 49 лет с 2004г -спрос на мощности хранения в регионе, в котором собирается около 1.5 млн тонн урожая в радиусе 100 км.	-	134 362 865	765

			-привлекательная логистика : 120 км. От морского порта Ильичевск (глобальные рынки) и 110 км от морского- речного порта Измаил (страны ЕС) -имеет все необходимые разрешения и сертификаты для осуществления хозяйственной деятельности -лаборатория аккредитована и сертифицирована Общие мощности хранения 175 640 т: -элеватор силосного типа общей емкостью хранения 113 300 т - склады напольного хранения в количестве 21 шт общей емкостью хранения 62 340 т - комплекс позволяет одновременно хранить более 10 видов культур- элеватор оснащен системой термометрии и аспирации , точечным пылевыми фильтрами, пожарной сигнализацией - Склады напольного хранения оснащены системой термометрии и пожарной сигнализации Склады напольного хранения механизированы Очистка , Сушка, Транспорт:оборудование для очистки продукции :- сепаратор БЦСМ -100- 3 шт.- сепаратор БЦСМ 502 – 2 шт - сепаратор КБС- 1 шт Сушилки : - ДСП 32 ОТ, производительностью 32 т/ч, 768 т/сутки - ДСП 32 ОТ-2, производительностью 64 т/ч, 536 т/сутки - ДСП 32 ОТ, производительностью 32 т/ч, 768 т/сутки - ДСП 32 ОТ, производительностью 32 т/ч, 768 т/сутки Собственные транспортные средства: - Тепловоз ТГМ – 246 - Тепловоз ЧМЕ – 2 - грузовой а/м ЗИЛ 45021 - грузовой а/м ЗИЛ 554М -Автопогрузчик (кар) -Трактор ЮМЗ -6 -Цистерна 63Б-17.02.01.00 Пожарный а/м АЦ 40/130/65 ПРИЕМКА И ОТГРУЗКА Приемка: Мощность элеватора по приемке: - автотранспорт -167 т/ч, 4000 т/сутки -жд транспорт – 58 т/ч, 1400 т/сутки(20 вагонов в сутки одновременно Комплекс оснащен следующими мощностями по приемке продукции : - Элеватор : автоприем 4 пункта приема: -ГУАР – 30 в количестве 2 шт - У15УРВС – грузоподъемность 80 т с возможностью разгрузки автомобиля без расцепки У15УРВГ – грузоподъемность 60 т Склады напольного хранения: - У15УРВС - грузоподъемность 60 т -ГУАР – 30 в количестве 3 шт ОТГРУЗКА мощность элеватора по отгрузке: - автотранспорт – 83 64 т/ч, 2000 т/сутки - жд транспорт 8864 т/ч, 2100 т/сутки (30 вагонов в сутки одновременно)			
--	--	--	--	--	--	--

						
5	Херсонська обл	20000	В комплекс входит: 1) Элеватор 20 тыс. тонн (автодорожный) из них 15 тыс. силосного содержания и 5 тыс. напольного хранения. 2) Комбикормовый завод — 300 тонн в сутки. 3) Крупозавод — 50 тонн в сутки, где производится крупа, пшеничная, ячневая, перловая, кукурузная, гороховая, гречневая, пшено. 4) Мельница на пневмотранспорте, внедрена новая технология — производительностью 50 тонн в сутки муки, трех сортного помола, 75% выход, 5) Линия переработки подсолнечника — 10 тонн в сутки, имеется возможность увеличить переработку до 200 тонн в сутки. 6) На предприятии имеется трех этажное здание, площадью 2тыс. кв. метров, где можно внедрить новые виды деятельности, например, производство макарон, разлив масла в бутылки, или другие виды деятельности. 7) Административное двух этажное здание. 8) Предприятие имеет асфальтированную территорию 4 га, на которой расположена трансформаторная подстанция 1000 кВт, артезианская скважина, а также до территории предприятия подведен природный газ. Предприятие не работает три года (законсервировано) и на данный момент не сертифицировано. Для пуска предприятия необходимо 500-600 000 грн. Есть договоренность о сертификации в течение месяца. На расстоянии 20км возможно построение отгрузочного терминала на реке Днепр.	http://3dpoisk.ua/ehlevatory/agrokompleks-s-ehlevatorom-khersonskaya-obl.html	26 872 573	1 344



6	Одеська обл.	30762	Элеватор SCAFCO на 30 000 тонн за 2670000\$ Характеристики зернохранилища.- объем 39 834 м3 в шести силосах по 6639 м3. Данный объем позволяет хранить 30 762 тонны подработанной пшеницы;- производительность автоприёмки зерна 100 тн/час;- загрузка силосов 100 тн/час;- ж/д приёмка 100 тн/час;- предварительная очистка влажного зерна 120 тн/час;- зерносушилка 420 тонн/сутки;- управление отходами с отгрузкой на автотранспорт;- отгрузка на ж/д транспорт 150 тн/час.Зернохранилище спроектировано с учетом территориально-климатических условий Украины.- Сейсмическая зона – 1 (до 7 баллов);- Снеговая нагрузка на крышу силоса – до 122 кг/м2. Ветровая нагрузка – до 144 км/ч.Стенки силоса изготовлены из американской высокопрочной формуемой стали с пределом текучести Fu по стандарту ASTM- A653 не менее 57000 psi, что составляет 400 Мпа. Цинковое покрытие G115 по стандарту США ASTM-A1063, что составляет не менее 350 гр/м2.Метизы – специальный элеваторный болт с полимерной шайбой и антикоррозийным покрытием JS-1000. Класс прочности болта – 10.9.2 670 000 USD (87 USD на тонну хранения).Стоимость указана для оборудования с доставкой в порт Одесса, включая НДС 20%, таможенную очистку, предпроектные работы и шеф-монтаж.В эту стоимость включено оборудование импортного производства в составе:Силоса основного хранения, SCAFCO, США;Силос влажного зерна с коническим днищем, SCAFCO, США;Все транспортные системы, SCAFCO, США;Самотёчный транспорт, дистрибуторы, перекидные клапана и шиберы, SCAFCO, США;Зерносушилка, Mathews Company, США;Бункеры для отходов, SCAFCO, США;Сепаратор, Зерносушилка, Sukup, США. http://agro-ukraine.comПодробнее: http://agro-ukraine.com/ru/trade/m-550719/zernovoj-ehlevator-scafco-na-30-000-tonn-kupit/ 	http://agro-ukraine.com/ru/trade/m-550719/zernovoj-ehlevator-scafco-na-30-000-tonn-kupit/	71 749 770	2 332

Аналіз даних з таблиці 11.1.1 свідчить про наявність певної кількості пропозицій до продажу елеваторних комплексів на території України. Разом з тим, вартість елеваторів залежить від типу, місця розташування, ємності, загальної площі, технічного стану, наявності під'їзних шляхів, наявності земельної ділянки, комунікації.

Для визначення реальної вартості 1 тони ємності для оцінюваного елеватору необхідно провести коригування вартості 1 тони ємності для об'єктів - аналогів.

Коригування проводиться із застосуванням поправок до вартості 1 тони ємності елеватору наступним чином: якщо аналог має переваги до оцінюваного об'єкта, то приймається поправка зі знаком (-), якщо аналог має недоліки до оцінюваного об'єкта, то приймається поправка зі знаком (+).

Коригування та визначення ринкової вартості 1 тони ємності оцінюваного елеватору надане в таблиці нижче.

Коригування на торг.

Ціни об'єктів-аналогів є цінами пропозиції. Реальні ціни, по яких укладаються договори, як правило, нижче цін пропозиції. Застосована при проведенні цієї оцінки величина поправки на торг визначена на основі аналітичних досліджень та фахової думки експертів агро ринку, що міститься в оприлюднених аналітичних коментарях. Поправка на торг в цьому випадку вона буде прийнята на рівні до 10%.

Коригування залежно від ємності зберігання елеватору.

Враховується той факт, що за інших рівних умов ціна за 1 тону зберігання об'єктів більшої ємності нижче, ніж меншої ємності. Адже загальна вартість продажу об'єкту великої ємності в цілому складає значну суму коштів і достатньо важко знайти покупця на велику ємність через обмеженість поточних можливостей щодо залучення коштів або необхідність фінансування угоди за рахунок вивільнення оборотних коштів.

Визначити різницю на 1 тоні зберігання невеликої ємності (до 10 000 тон), середньої (10 000-50 000 тон), великої (50 000-100 000 тон), та чітко прослідкувати тенденції на ринку з цього приводу досить складно, тому коригування на загальну площу зберігання приймається оцінювачами з точки зору логіки та ймовірної поведінки продавця.

Коригування залежно від ємності зберігання елеватору розраховувалось за наступною формулою:

$$K = (S_{on} / S_{oo})^T$$

де: K – розрахований коефіцієнт коригування;

S_{on} – ємність об'єкту порівняння;

S_{oo} – ємність об'єкту оцінки;

T – 0,1 (показник ступеню, який враховує вплив закону економії на масштабах (коефіцієнт «гальмування ціни»)

Коригування на спосіб зберігання.

Напольне зберігання зерна не потребує будівництва вертикальних силосів, що спрощує технологію побудови елеватору, водночас напольне зберігання програє вертикальним силосам за своєю ефективністю, раціональністю використання площі. Тому вартість напольних елеваторів є нижчою, у порівнянні із вертикальними силосами.

Дане коригування було розраховане шляхом виведення мультиплікатору, що враховує спосіб зберігання зерна в елеваторі (напільний, з/б силоси/металеві силоси). Так, окремо було розраховано три групи елеваторів, з врахуванням коригування лише на ємність (**аналоги наведені в додатках до звіту**).

№ з/п	Характеристика				Ціна пропозиції, грн з ПДВ	Ціна пропозиції, грн/т зберігання, з ПДВ	Коригування на об'єм зберігання	Вартість, грн./т з ПДВ
	Місце розташування	Об'єм зберігання, т	Тип зберігання	Логістика				
	Підлогове зберігання (напільне)						43 000	
1	Дніпропетровська	42 000	підлогове	авто/ ЗД	42 996 117	1 024	1,00	1 024
2	Дніпропетровська	80 000	підлогове	авто/ ЗД	42 996 117	537	1,06	569

3	Вінницька	35 000	підлогове	авто/ ЗД	67 181 433	1 919	0,98	1 881
Мінімальне значення						537		569
Максимальне значення						1919		1881
Середньоарифметичне значення						1160		1158

№ з/п	Характеристика				Ціна пропозиції, грн з ПДВ	Ціна пропозиції, грн/т зберігання, з ПДВ	Коригування на об'єм зберігання	Вартість, грн./т з ПДВ
	Місце розташування	Об'єм зберігання, т	Тип зберігання	Логістика				
	Силосне зберігання - З/Б силоси						43 000	
1	Одеська обл.	175 640	З/Б силоси, підлогове	авто/ ЗД	134 362 865	765	1,15	880
2	Херсонська обл.	20 000	З/Б силоси, підлогове	авто/ ЗД	26 872 573	1 344	0,93	1250
Мінімальне значення						765		880
Максимальне значення						765		1 250
Середньоарифметичне значення						765		1 065

№ з/п	Характеристика				Ціна пропозиції, грн з ПДВ	Ціна пропозиції, грн/т зберігання, з ПДВ	Коригування на об'єм зберігання	Вартість, грн./т з ПДВ
	Місце розташування	Об'єм зберігання, т	Тип зберігання	Логістика				
	Силосне зберігання - металеві силоси						43 000	
1	Миколаївська обл.	49 850	силосное, ж/б силоса	авто/ ЗД	147 799 152	2 965	1,01	2 995
2	Одеська обл.	30 762	силосное, ж/б силоса	авто/ ЗД	71 749 770	2 332	0,97	2 262
Мінімальне значення						2 965		2 262
Максимальне значення						2 965		2 995
Середньоарифметичне значення						2 965		2 629

Одиничний показник:

Мультиплікатор	Характеристика	силоси З/Б	підлогове	силоси металеві
	Одиничний показник, грн з ПДВ	1 065	1 158	2 629

Розрахунок коефіцієнту мультиплікатору по відношенню до об'єкта оцінки:

№ з/п (аналогу порівняння)	Об'єкт оцінки,	43 000 т	24 500 т	1 800 т	16 700 т	Ціна пропозиції, грн з ПДВ	Ціна пропозиції, грн./т зберігання з ПДВ	мультиплікатор
	Місце розташування	Об'єм зберігання, т.	Тип зберігання: ЗБ силоси	Тип зберігання: підлогове (напільне)	Тип зберігання: метал. силоси			
	Змішані силоси							
1	Дніпропетровська обл.	42 000	0	42 000	0	42 996 117	1 024	1,45
2	Вінницька обл.	35 000	0	35 000	0	67 181 433	1 919	1,45
3	Миколаївська обл.	49 850	0	0	49 850	147 799 152	2 965	0,64
4	Одеська обл.	175 640	113 300	62 340	0	134 362 865	765	1,53
5	Херсонська обл.	20 000	15 000	5 000	0	26 872 573	1 344	1,54
6	Одеська обл.	30 762	0	0	30 762	71 749 770	2 332	0,64

Коригування на період побудови.

Елеватори, побудовані за радянські часи, без використання сучасних технологій зберігання – програють елеваторам, які будувалися в сучасних умовах, переймаючи передовий світовий досвід. Сучасні металеві елеватори, побудовані із використанням сучасних матеріалів та технологій вигідно відрізняються від бетонних елеваторів, побудованих за радянські часи.

Коригування на загальний технічний стан.

Величина поправки на загальний технічний стан визначалася шляхом використання ринкової інформації про укрупнені середні вартісні показники проведення ремонтних робіт різного якісного типу та їх порівняння з технічним станом оцінюваного об'єкта. На даний час на ринку нерухомості поки що серед продавців відсутні усталені критерії градації приміщень за їх технічним станом. Нормативно-правові акти, що використовуються при проведенні оцінки нерухомості, також не містять чіткого визначення типів приміщень за їх технічним станом в частині внутрішнього оздоблення. Використовуваний нормативний акт Правила визначення фізичного зносу житлових будинків (СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009), затверджений наказом Мінжитлокомунгоспу від 03.02.2009 року №21, стосується визначення фізичного зносу житлових будинків та їх основних конструктивних елементів. Однак, він не у повній мірі відображує сучасні підходи до оцінки споживчих характеристик внутрішнього оздоблення приміщень.

Враховуючи зазначене, під час проведення цієї оцінки використовується найбільш поширена класифікація приміщень за технічним станом:

Фізичний знос, %	Оцінка технічного стану	Загальна характеристика технічного стану
0-20	Добрий	Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту
21-40	Задовільний	Елементи будівлі в цілому придатні для експлуатації, але потребують ремонту, який найдоцільніший на цій стадії
41-60	Незадовільний	Експлуатація елементів будинку можлива лише при умові проведення їх ремонту
61-80	Ветхий	Стан несучих конструктивних елементів аварійний, а не несучих – дуже ветхий. Обмежене виконання елементами будинку своїх функцій
81-100	Непридатний	Елементи будинку знаходяться у зруйнованому стані. При зносі 100% залишки елемента повністю ліквідовані

Відповідно до цієї класифікації уточнено технічний стан об'єктів порівняння з метою уніфікації подальших розрахунків.

Слід відзначити, що сучасні тенденції на ринку нерухомості України свідчать про досить виражений вплив на рівень ціноутворення такого поняття, як «надлишкові витрати». Зокрема, в ряді регіонів України (в першу чергу, в малих містах, селищах міського типу) іноді обсяги необхідних витрат на проведення ремонтних робіт залежно від технічного стану приміщень через низький рівень цін пропозиції на приміщення з ремонтом та без нього є такими, що «не компенсуються ринком». Іншими словами, певна частка необхідних витрат не призводить до відповідного приросту (зменшення) рівня ринкової вартості. Підтвердженням цього є дослідження співвідношення рівня цін пропозиції подібних за усіма іншими ознаками приміщень з різним технічним станом. Тобто наявний економічний знос необхідних витрат.

Коригування на наявність залізничної гілки.

Відсутність залізничної гілки значно звужує можливості використання елеватору та відповідно впливає на його вантажооборот в бік зменшення.

Коригування на забезпеченість комунікаціями.

Визначалися або шляхом оцінки величини необхідних витрат на створення (наявність/відсутність) певної характеристики, або шляхом порівняльної оцінки впливу фактору на ціну пропозиції при абстрагуванні від впливу інших факторів.

Коефіцієнт, що враховує індекс покриття регіону. Відображає залежність в дефіциті / профіциті елеваторів з урахуванням посівних площ по регіонах.

№ з/п	Найменування	*Виробництво культур зернових і зернобобових у масі після доробки у 2018 році (Господарства усіх категорій), тис. ц	**Потужність елеваторів станом <u>на 2018 рік</u> <u>(згідно даних на 07 березня 2019 року)</u> станом тис.	Індекс покриття регіону
1	Вінницька	59 110,90	3331,766	0,564
2	Волинська	12 372,00	651,550	0,527
3	Дніпропетровська	34 874,70	2824,930	0,810
4	Донецька	13 444,00	960,745	0,715
5	Житомирська	24 240,80	1128,400	0,465
6	Закарпатська	3 759,00	88,000	0,234
7	Запорізька	22 333,00	1913,100	0,857
8	Івано-Франківська	8 045,30	427,209	0,531
9	Київська	40 815,30	2149,849	0,527
10	Кіровоградська	37 631,70	3520,740	0,936
11	Луганська	11 594,10	862,600	0,744
12	Львівська	14 400,00	741,154	0,515
13	Миколаївська	26 734,20	3750,600	1,403
14	Одеська	43 199,40	4721,740	1,093
15	Полтавська	63 417,60	4642,650	0,732
16	Рівненська	12 595,20	780,865	0,620
17	Сумська	44 701,00	2208,980	0,494
18	Тернопільська	26 318,90	1636,300	0,622
19	Харківська	38 291,90	2687,759	0,702
20	Херсонська	22 677,00	1872,920	0,826
21	Хмельницька	38 610,50	2421,522	0,627
22	Черкаська	46 440,10	2381,460	0,513
23	Чернівецька	5 864,20	212,600	0,363
24	Чернігівська	49 094,50	2034,260	0,414
		700 565,30	47 951,6990	

* - згідно даних http://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2017/sq/pvzu/arch_pvzu.htm

** - згідно даних <https://elevatorist.com/rating/rejting-obschih-elevatornyih-moschnostey-po-oblastyam-ukrainyi>

Коригування залежно від покриття регіону розраховувався за наступною формулою:

$$K = (S_{on} / S_{oo})^T$$

де: К – розрахований коефіцієнт коригування;

S_{on} – індекс покриття регіону об'єкту порівняння;

S_{oo} – індекс покриття регіону об'єкту оцінки;

T – 0,25 (показник ступеню, який враховує вплив закону економії на масштабах (коефіцієнт «гальмування ціни»)

Коригування на фактор маршрутності елеватору.

Згідно наданої Довідки ТОВ «_____», даний елеватор має можливість надавати послуги з відвантаження залізничним транспортом та з 01.10.2017 року включений до переліку так званих **«маршрутних елеваторів»**.

Завдяки цьому за період з 01.01.2018 по 01.07.2019 ціни на послуги елеватору ТОВ «_____» зросли **на 20%**.

Завдяки цьому за період з 01.01.2018 по 01.07.2019 обсяг зберігання елеватору ТОВ «_____» зріс на **10%**.

Те, що даний елеватор входить до списку «маршрутних», також підтверджується даними згідно <https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1PNRcAOOjCDVz8XIB46WMpEJ-DAkXam-a&ll=48.9240783729975%2C29.186146250000093&z=6> та <https://elevatorist.com/spetsproekt/85-marshrutnaya-orientatsiya>.

За даними: <https://elevatorist.com/spetsproekt/85-marshrutnaya-orientatsiya> (інформація надана мовою джерела):

«Укрзалізниця» встряхнула элеваторный рынок и заставила его пересмотреть критерии успешности зернохранилищ. Теперь элеватор «красен» не мощностями хранения, а возможностями железнодорожной отгрузки. Или ты грузишь маршруты, и в ТОПе, или получаешь менее радужный вариант.

Прошлогодние авралы с вагонами инвентарного парка «Укрзалізниця» и возмущения зерновиков по этому поводу требовали от железнодорожников действий, и они их сделали.

Потихоньку начали наращивать парк зерновозов. За 7 месяцев 2018 г. он увеличился с 15 159 зерновозов до 18 430.

Помимо этого, железнодорожники перешли из обороны в наступательные действия — начали диктовать свои, порой жесткие, правила игры.

Сначала напугали всех закрытием 170 малоэффективных станций. Пока зерновики приходили в себя и протестовали, «Укрзалізниця» ослабила свой приговор и уменьшила количество «казненных» до 27-ми станций.

Параллельно «Укрзалізниця» начинает сильнее акцентироваться на приоритете маршрутных отгрузок, то есть, в поставке вагонов отдают предпочтение тем элеваторам, которые за сутки способны погрузить 54 вагона. Долю таких отправок хотят увеличить с нынешних 5-6% до 30%.

Чтобы зернохранилища быстрее прониклись темой маршрутных отгрузок, их интерес подогревают экономически. Если для повагонной отправки вагонная составляющая тарифа за перевозку в пределах Украины рассчитывается, исходя из скорости доставки 200 км/сутки, то для маршрутной — 320 км/сутки. То есть оплата одного и того же расстояния для вагонной и маршрутной отправки считается за разное количество дней.

К примеру, если состав идет на расстояние 600 км, то для вагонной отправки доставка рассчитывается как за три дня, а для маршрутной — это менее чем два. Разница в оплате примерно 10%.

Однако это не предел. По словам директора по экономике и финансам «Укрзалізниця» Андрея Рязанцева, УЗ будет пытаться больше заинтересовать клиентов таким видом перевозки и видит наилучший для этого способ — увеличение разницы в стоимости между повагонной и маршрутной отправкой грузов.

Из более тысячи украинских зернохранилищ, маршрутные отгрузки способны осуществлять только 54 предприятия. Такую статистику озвучила «Укрзалізниця». Эти элеваторы в выигрыше уже на старте.

Такая ситуация с железнодорожными отгрузками заставила элеваторщиков думать по-новому. Уже на уровне проектов будущих строительства сразу учитывают возможности железной дороги.

«Если раньше место для нового элеватора выбирали по принципу — «строимся здесь, тут нет конкурентов», то теперь критерии кардинально поменялись. Потенциальные инвесторы смотрят, прежде всего, на наличие железнодорожной станции, и на ее пропускные способности, только потом принимают решения о строительстве зернохранилища», — говорит руководитель проектов Zernotorg.com.ua и Zernovoz.in.ua Александр Мащенко.

Зашевелились и действующие элеваторы. У кого есть такие возможности, пытаются модернизировать свои узлы ж/д отгрузки. Но, по мнению экспертов, модернизировать имеет смысл только современные зернохранилища. Старые советские ХПП, которые строились для длительного хранения, а не для мощной перевалки, вряд ли есть смысл реанимировать.

«В любом случае необходимо считать рентабельность, но как правило, выгоднее построить новый элеватор с нуля, на новом месте, с мощной железнодорожной развязкой, чем реконструировать старое ХПП», — говорит Владислав Дишкант.

Учитывая, что старых зернохранилищ в Украине довольно много, можно предположить, в ближайшие годы строительство элеваторов будет в активной фазе.

Формирование маршрутных отправок зависит не только от технических возможностей элеватора. Самое главное — наличие зерна у поставщиков. Его на элеваторе должно быть достаточно для погрузки маршрута, и тут опять-таки в выигрыше крупные элеваторы.

«Если у элеватора оборот 20 тыс. т в год, даже если он увеличит плечо подвоза зерна, все равно, он отгрузит только несколько маршрутов. И что дальше, будет стоять пустой?» — говорит руководитель Белозаводского элеватора Сергей Щербань.

Еще один фактор — экспедиторы. Как правило, с одним элеватором работают сразу несколько представителей трейдеров. Они формируют партию и могут ее собирать на разных элеваторах. Единственный выход в таком случае — делать сборный маршрут или договариваться с другими экспедиторами, которые работают на одном зернохранилище, при условии, если они везут свой товар в один порт.

За даними:

https://cfts.org.ua/articles/logistika_zerna_kuda_vedut_marshruty_ukrzaliznytsi_1483?fbclid=IwAR1odf6abf-6LKx6VKJeuJY7wX8PkDSGar3dqCyZbD0U2_lI13TzSbHRuoE (інформація надана мовою джерела):

Еще весной "Укрзалізниця" презентовала участникам аграрного рынка свое видение вопроса сокращения количества железнодорожных станций. Речь шла о 177 малодейственных станциях из которых 60 предлагалось закрыть полностью, еще 110 станций закрыть, с возможностью дальнейшего восстановления.

Но, поскольку УЗ не имеет права самостоятельно закрывать станции, компания пошла другим путем и искусственно ограничила поставку вагонов - в Месплане заявки на вагоны на малодейственные станции не подтверждаются.

У компании есть весомые аргументы насчет закрытия станций. Говорят, что терпят большие убытки. "Около 6 млрд грн прямых расходов идут на содержание инфраструктуры", - отмечал финансовый директор УЗ Андрей Рязанцев. Однако, чтобы не бросать бизнес на произвол судьбы, в "Укрзалізниці" предлагают вариант компенсации расходов компании на малодейственных станциях. При этом гарантии на подачу вагонов все равно не будет. "Чтобы не делать резких движений мы озвучили механизм компенсации работы малодейственных станций... Чтобы решить этот вопрос без ответа местных органов", - заявлял операционный директор "Укрзалізниці" Вячеслав Еремін. По его словам, порядка 10 клиентов уже подписали с УЗ дополнительные соглашения.

Маршрутные отправки

Еще одно, так сказать, нововведение этого сезона - маршрутные отправки. В ж/д компании далеко не всегда справляются с повагонной отправкой, и руководство "Укрзалізниці" неоднократно говорило о приоритете маршрутных отправок. Но этим довольны не все игроки рынка. Крупные агрохолдинги в выигрыше - им и своевременная отправка, и скидки, а вот мелким компаниям - сложнее.

"Мы должны увеличить с 10 до 20 количество маршрутных отправок зерновых грузов в сутки. Такие отправки охватят 80% наличного парка, что даст возможность уменьшить оборот вагонов... В целом, маршрутизация увеличит количество перевозок зерна", - анонсировал руководитель УЗ Евгений Кравцов. Ходили даже слухи, что с ноября "Укрзалізниця" полностью

перейдет на маршрутные отправки, но в комментарии ЦТС директор департамента стратегического развития и инвестиционной политики Антон Саболевский их развеял.

В одной из компаний, которая пожелала остаться неизвестной, рассказывают, что все элеваторы на Западной Украине забиты, потому что УЗ не вывозит зерно, а кукуруза стоит в поле. Особенно критическую ситуацию отмечают на Львовской и Приднестровской магистралах. Выход видят один - отмена маршрутов.

В компании "Дельта Вилмар" подтверждают, что в западном регионе ситуация не из лучших. "У нас 800 ж/д элеваторов, из которых только 50-70 может грузить маршруты, и все они принадлежат основным крупным компаниям", - рассказывает Валерий Ткачев. По его словам, полноценно работать с маршрутами может только Юго-Западная железная дорога. Там расположено 30 маршрутных станций. На Южной - 17, Одесской - 12, Львовской - 5, Приднестровской - 1, Донецкой - 0. Таким образом, по словам Ткачева, отрезанными от инфраструктуры остались целые области: Запорожская, Днепропетровская, Донецкая. "Маршрутизация приводит к монополизации рынка, потому что 80% элеваторов отрезаны от инфраструктуры", - объясняет он.

Аналитики подтверждают тот факт, что сейчас на рынке сложились не совсем честные условия. "Только 5-7 компаний могут полноценно грузить маршруты. Они, фактически, оказываются единственными, кто получает регулярный доступ к железной дороге, поэтому остальные конкурентно проигрывают", - отмечает руководитель ЦТС-Консалтинг Андрей Шкляр. Однако, в самой маршрутизации, по мнению аналитиков, ничего плохого нет. Такая модель подразумевает более эффективное использование всего: вагонов, локомотивов, подъездных путей. Другой вопрос в том, как эта модель была внедрена.

"УЗ вышла и сказала: теперь грузим маршруты, потому что повагонная отправка нам не выгодна. И это произошло в середине сезона. Если бы УЗ правильно прокоммуницировала и за год-два сообщила о том, что будет вводить маршрутные отправки, все прошло бы безболезненно, потому что компании успели бы инвестировать в элеваторы и подъездные пути", - объясняет Андрей Шкляр. Вдобавок, УЗ должна дать значительную разницу в тарифе на повагонные и маршрутные отправки. Потому что именно за счет этой разницы компании должны будут провести инвестиции в инфраструктуру.

РЕЗЮМЕ

Подытоживая все сказанное, в сухом остатке ситуация с маршрутными отправками выглядит таким образом:

- «Укрзалізниця» намерена увеличить количество маршрутных перевозок до 30%.
- Железная дорога заявляет о возможном более существенном разрыве в тарифах для маршрутных и повагонных отправок.
- Элеваторы с маршрутными отправками уже сегодня в более выгодном положении с вагонами инвентарного парка.
- Идет активная модернизация элеваторов.
- Есть вероятность того, что часть старых элеваторов будут неспособны выдержать конкуренцию с маршрутиками. Их будут использовать только как склады для хранения продукции для внутренней переработки.
- Если зерновой рынок проведет модернизацию, самой «Укрзалізнице» придется тоже приложить усилия, чтобы обеспечить вагонами всех, кто сможет грузить маршруты.

Для підтвердження наданої інформації, оцінювачем були проаналізовані Договори складського зберігання (Договір складського зберігання № 83 від 22 січня 2019 року та Договір складського зберігання № 17 від 02 липня 2019 року) ПрАТ «Харківський комбікормовий завод» (не маршрутний елеватор) та співставлено з Договором № 14 складського зберігання зерна від 19 червня 2019 року ТОВ «_____».

Вид послуг (робіт), грн (в т.ч. ПДВ)	ПрАТ «Харківський комбікормовий завод» (не маршрутний елеватор)		Відсоток удорожчання
	Договір складського зберігання № 17 від 02 липня 2019 року	Договір складського зберігання № 17 від 02 липня 2019 року	
Зберігання, 1 т. за добу	1,68	1,8	7%

Тобто можна припустити, що на збільшення вартості зберігання, яке простежується в наданих Договорах можуть впливати ще зовсім інші чинники, не пов'язані з маршрутністю (наприклад, зміна врожайності або маркетингова політика самого елеватора)

Вид послуг (робіт), грн (в т.ч. ПДВ)	ТОВ «_____» (маршрутний елеватор)	
	Договір № 14 складського зберігання зерна від 19 червня 2019 року	
Зберігання, 1 т. за добу	2,4	

Якщо співставити Договір № 14 складського зберігання зерна від 19 червня 2019 року ТОВ «_____» з Договором складського зберігання № 17 від 02 липня 2019 року ПрАТ «Харківський комбікормовий завод» (вид послуг - зберігання, 1 т. за добу), то різниця становить біля 25% ($1,8/2,4 = 0,75$). Враховуючи, що в цих 25% міститься також «немаршрутний фактор» тобто подорожчання, яке пов'язано з загально економічними факторами, віднімаємо 7% (визначені розрахунково): $25\% - 7\% = 18\%$.

Таким чином, оцінювач, шляхом вище приведених розрахунків пересвідчився у наявній тенденції зростання вартості послуг саме маршрутного елеватора. В той же час для виведення цього коефіцієнту розрахунковим шляхом – бракує даних для аналізу. Тому, в подальших розрахунках коефіцієнт маршрутності буде врахований на підставі довідки наданої ТОВ «_____» та складатиме 20%.

Розрахунок наведений в таблиці 11.1.2.

Таблиця 11.1.2.

Параметри		Об'єкт оцінки	Аналог					
			1	2	3	4	5	6
Ємність зберігання, тон		43000						
Ціна одиниці порівняння, грн.								
Можливість торгу	Поправка, %.		торг можливий	торг можливий	торг можливий	торг можливий	торг можливий	торг можливий
	Скоригована ціна, грн.							
Період побудови	XX століття (1985 р) стара частина (модернізувалась); XXI століття (добудовувались нові металеві силоса та ін.)		XX століття	XX століття (1982 р.)	2012 року побудови	XX століття	XX століття	XX століття
	Поправка, %.							
	Скоригована ціна, грн.							

Загальний технічний стан	в задовільному стані		в задовільному стані	в задовільному стані	в доброму стані	в задовільному стані	в задовільному стані	в задовільному стані
	Поправка, %.							
	Скоригована ціна, грн.							
Наявність залізничної колії	наявна		наявна	наявна	наявна	наявна	наявна	наявна
	Поправка, %.							
	Скоригована ціна, грн.							
Наявність комунікацій	наявні		електрика, газ, водопостачання, каналізація	електрика, газ, водопостачання, каналізація	електрика, газ, водопостачання, каналізація	електрика, газ, водопостачання, каналізація	трансформаторна підстанція 1000 кВт, артезіанська скважина, газ, каналізація	наявні всі комунікації
	Поправка, %.		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Скоригована ціна, грн.							
Коефіцієнт, що враховує індекс покриття регіону (відображає залежність в дефіциті / профіциті елеваторів з урахуванням посівних площ по регіонах)	0,810	Дніпропетровська	Дніпропетровська	Вінницька	Миколаївська	Одеська	Херсонська	Одеська
	Коефіцієнт							
	Скоригована ціна, грн.							
Коригування на об'єм зберігання	43 000							
	Коефіцієнт							
	Скоригована ціна, грн.							
Мультиплікатор, що враховує способ зберігання зерна в елеваторі (напільний, з/б силоси/металеві силоси)	Силосний корпус № 1, № 2 - 21 000 т, силоси для зберігання зерна (металеві) - 16 700 т, склад (секторний) - 3500 т, склад (підлоговий) - 1800 т		напільне зберігання	напільне зберігання	6 силосних банок	силосне зберігання - 113 300 т, напільне зберігання - 62 340 т.	силосне зберігання - 15 000 т, напільне зберігання - 5 0000 т.	6 силосних банок
	Коефіцієнт							
	Скоригована ціна, грн.							

Коригування на фактор маршрутності елеватору	маршрутний елеватор (згідно довідки)	не маршрутний елеватор	не маршрутний елеватор	не маршрутний елеватор	не маршрутний елеватор	не маршрутний елеватор	не маршрутний елеватор
	Поправка, %.						
	Скоригована ціна, грн.						
Середня ціна одиниці порівняння за вирахуванням граничних значень, грн. з ПДВ		1910					

Відповідно до пункту 20 НСО № 2, узгодження отриманих величин порівняння здійснюється:

- за величинами вартостей об'єктів порівняння, що найчастіше зустрічаються;
- на основі визначення середньозваженої вартості;
- за вартістю об'єкта порівняння, яка зазнала найменших коригувань;
- на основі вартостей об'єктів порівняння, інформація про ціни продажу (ціни пропонування) та характеристики яких найбільш достовірні;
- із застосуванням інших оціночних процедур, що обґрунтовуються у звіті про оцінку майна.

Ґрунтуючись на професійному принципі обачливості та застережливості при проведенні оцінки, оцінювач вважає за доцільне для подальших розрахунків ринкової вартості об'єкта оцінки прийняти середнє значення вартості одиничного показника, за вирахуванням граничних значень.

Тоді вартість майнового комплексу відповідно буде складати:

$$\begin{aligned} & \text{XXXXXXX} * 43\,000 = \text{XXXXXXXXXX} \text{ грн. – з ПДВ} \\ & \text{XXXXXXXXXXXX} / 1,2 = \text{XXXXXXXXXXXX} \text{ грн. – без ПДВ} \end{aligned}$$

де:

- 43 000 т – ємність оцінюваного елеватору;
- 1,2 – коефіцієнт, що враховує ПДВ у вартості об'єкта.

Вартість будівель, споруд та обладнання, що розташовані за адресами: XXXXXXXXXXXXXXXX (зазначені вище об'єкти нерухомого та рухомого майна разом складають комплекс будівель елеватора в XXXXXXXXXXXXXXXX, визначена порівняльним підходом, становить:

без врахування ПДВ:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX гривень, що еквівалентно XXXXXXXXXXXXXXXX USD

в тому числі (розділивши загальну вартість на питому вагу кожної позиції):

№ п/п	Літера на плані	Інвентарний номер	Назва будівель та споруд	Дата побудови	Дата введення в експлуатацію.	Початкова вартість, грн.	Питома вага, в %	Вартість попозиційно, грн без ПДВ
						без ПДВ		
НЕРУХОМІСТЬ (вул. XXXXXXXXXXXXXXXX)								
1	I	2433	Змощення	29.11.2013	29.11.2013			
2	№1,2,3,5,6	3А	Будівля розвантажувально - навантажувального призначення	01.01.1985	02.04.2003			
3	№4	2842	Залізнична колія четвертої категорії(колія №15)	05.02.2018	05.02.2018			
4	№ 7	302А	Побутове приміщення (тимчас)	30.12.2009	30.12.2009			
ОБЛАДНАННЯ (вул. XXXXXXXXXXXXXXXX)								

1		7000	Ваги вагонні тензометричні ВВЕТ-150-ТД.1-ЕП.2-ДП-С	07.10.2010			
НЕРУХОМІСТЬ (вул. XXXXXXXXX)							
1	A		Адміністративна будівля	01.01.1985	26.07.2012		
2	44		Адміністративно - битовий комплекс, модуль	31.10.2016	31.10.2016		
3	69		Вбиральня	02.04.2003	02.04.2003		
4	I		Вимощення	01.01.1985	26.07.2012		
5	1800		Естакада	02.04.2003	02.04.2003		
6	67		Зливна яма	02.04.2003	02.04.2003		
7	K1		Колодязь	01.11.2012	01.11.2012		
8	K		Колодязь	01.01.1985	26.07.2012		
9	40		Комбікормовий цех	01.01.1985	26.07.2012		
10	9,10		Майстерні	01.01.1985	26.07.2012		
11	45		Навіс	08.11.2016	08.11.2016		
12	36		Навіс	01.01.1985	26.07.2012		
13	38		Навіс	01.01.1985	26.07.2012		
14	68		Навіс	01.01.1985	26.07.2012		
15	45		Навіс	30.12.2016	30.12.2016		
16	64		Норійна башта	04.01.2012	04.01.2012		
17	65		Норійний пряминок	04.01.2012	04.01.2012		
18	48-60		Огорожі	01.01.1985	26.07.2012		
19	12		Побутове приміщення	01.01.1985	26.07.2012		
20	62		Силос для зберігання зерна №3	04.01.2012	04.01.2012		
21	63		Силос для зберігання зерна №4	04.01.2012	04.01.2012		
22	39		Склад	01.01.1985	26.07.2012		
23	4		Склад	01.01.1985	26.07.2012		
24	5		Склад	01.01.1985	26.07.2012		
25	42		Склад	01.01.1985	26.07.2012		
26	41		Склад	01.01.1985	26.07.2012		
27	37		Склад готової продукції	01.01.1985	26.07.2012		
28	43		Сушильний комплекс	01.01.1985	26.07.2012		
ОБЛАДНАННЯ (вул. XXXXXXXX)							
1	63-1		Норія №3 (конвеєр вертикальний мод. SEH 50/23, C=100 т/ч, H=9,75м)	04.01.2012			
2	64-1		Норія №1 (конвеєр вертикальний мод. SEH 50/23, C=100 т/ч, H=34,75 м)	04.01.2012			
3	64-2		Норія №2 (конвеєр вертикальний мод. SEI 50/23, C=100 т/ч, H=24 м)	04.01.2012			
4	4401		Обладнання для сушіння зерна SUKUP TE 20129	02.09.2010			
5	66		Самотьочне обладнання(нові силоса)	04.01.2012			
6	6011		Система блисквозахисту	30.12.2011			
7	65-1		Транспортер №2 (конвеєр горизонтальний мод. КТІFb30/33, C=100 т/ч, L=28,2 м)	04.01.2012			

8	65-2	Транспортер №3(реверсний) (конвеєр горизонтальний мод. КТІФб30/33, С=100 т/ч, L=28,2 м)	04.01.2012			
9	62-1	Транспортер верхній №1 (конвеєр горизонтальний мод. КТІФб30/33, С=100 т/ч, L=46,6 м)	04.01.2012			
НЕРУХОМІСТЬ (вул. XXXXXXXX)						
1	65	Башта	01.01.1985	02.04.2003		
2	3000	Будівля силосного корпусу	01.01.1985	02.04.2003		
3	3000	Будівля силосного корпусу	01.01.1985	02.04.2003		
4	61	Буднker 1	02.09.2010	02.09.2010		
5	62	Бункер 2	02.09.2010	02.09.2010		
6	63	Бункер № 1	28.06.2013	28.06.2013		
7	64	Бункер № 2	28.06.2013	28.06.2013		
8	72	Бункер відходів	01.01.1985	02.04.2003		
9	3400	Ваги	01.01.1985	02.04.2003		
10	3500	Вагова	01.01.1985	02.04.2003		
11	I	Вимощення	01.01.1985	02.04.2003		
12	I	Вимощення	31.07.2015	31.07.2015		
13	26	Водокачка	01.01.1985	02.04.2003		
14	68	Ворота	26.07.2012	26.07.2012		
15	69	Ворота	26.07.2012	26.07.2012		
16	70	Ворота	26.07.2012	26.07.2012		
17	2100	ГУАР	01.01.1985	02.04.2003		
18	II	Естокада	26.07.2012	26.07.2012		
19	22а	Завантажувальний бункер	01.01.1985	02.04.2003		
20	3200	Кладова лабораторії	01.01.1985	02.04.2003		
21	4500	Котельня	01.01.1985	02.04.2003		
22	2400	МОБ	01.01.1985	02.04.2003		
23	34а	Навіс	01.01.1985	02.04.2003		
24	21	Операторська	01.01.1985	02.04.2003		
25	25	Підземна транспорту галерея ГУАР	01.01.1985	02.04.2003		
26	25а	Підземний резервуар	01.01.1985	02.04.2003		
27	2200	Пожежна водойма	01.01.1985	02.04.2003		
28	4400	Прохідна	01.01.1985	02.04.2003		
29	2700	Сарай	01.01.1985	02.04.2003		
30	26а	Свердловина	28.07.2009	28.07.2009		
31	23	Сушарка	01.01.1985	02.04.2003		
27	46	Трансформаторна	01.01.1985	02.04.2003		
28	46	Трансформаторна	18.06.2014	18.06.2014		
ОБЛАДНАННЯ (вул. XXXXXXXXXXXX)						
1	2434	Аспіраційна мережа		31.10.2013		
2	3001	Аспіраційна мережа		14.07.2009		
3	2418	Бункер наземний перевантажувальний БНП-12/5.5		02.09.2013		
4	2416	Ваги електронні автомобільні 80тн.		30.08.2013		
5	1810	Вентилятор аспіраційний В-50		01.11.2008		
6	2019	Вентилятор ВСД-6,3п РОБ-2		30.09.2013		
7	3002	Вентилятор ВЦП силкорпус №2		04.08.2009		
8	3002	Вентилятор ВЦП силкорпус №2		04.08.2009		

9	3001A	Вентилятор ВВД-5	10.09.2011			
10	2472	Газовий Модем	28.11.2014			
11	1700	Газопровід	02.09.2005			
12	A1	Газопровід адмінбудівля	22.06.2015			
13	3003	Грузовий ліфт	02.04.2003			
14	2101	ГУАР-30	02.04.2003			
15	2101	ГУАР-30 (правий)	02.04.2003			
16	2301	ДСП-32	02.04.2003			
17	2302	ДСП-32	02.04.2003			
18	4001A	Електрокотел	25.12.2009			
19	.0258	Загрузчик сухого зерна	31.12.2008			
20	2537	Компресор	14.09.2016			
21	2534	Конвеєр ланцюговий скребковий КЦС	31.07.2016			
22	2807	Лебідка тягова (верхня будівля)	31.12.2017			
23	3004	Лебідка тягова ТП-8	07.05.2007			
24	2000	Лінія зовнішнього енергопостачання (цех № 18)	19.02.2009			
25	2536	Норія 175(№7)	31.07.2016			
26	2535	Норія 175№6)	31.07.2016			
27	2401	Норія Н-175(№5 РОБ1)	02.04.2003			
28	4304	Норія НЦ 100(№2 РОБ2)	02.09.2010			
29	4303	Норія НЦ 100(№4 РОБ2)	02.09.2010			
30	1804	Норія НЦ-100(норія №5)	02.11.2008			
31	4301	Норія-НЦ2х20(№1 РОБ2)(от ГУАРа)	02.09.2010			
32	4312	Охолоджувач зерна ОБВ-40	02.09.2010			
33	4311	Охолоджувач зерна ОБВ-40	02.09.2010			
34	1801	Приймальний бункер (шнековий транспортер)(РОБ2 отходный бункер)	02.11.2008			
35	.0257	Причіп перевантажувальний двовісний ULW-20	31.12.2008			
36	2538	Розпилювач "ТЕНОР 90"	14.09.2016			
37	4307	Самотьоче обладнання (зерносушильного комплексу)	02.09.2010			
38	2405	Сепаратор БСХ-100	29.08.2011			
39	4313	Сепаратор БСХ-100	29.08.2011			
40	2417	Сепаратор БСХ-100	30.09.2013			
41	2404	Сепаратор БСХ-100зПК	21.11.2008			
42	2301*	Стрічковий транспортер з сушилки(внизу елеватор)	02.04.2003			
43	1808	Стрічковий транспортер загрузочної галереї склада	02.11.2008			
44	3005	Стрічковий транспортер на силос	02.04.2003			
45	2302*	Стрічковий транспортер на сушилку	02.04.2003			
46	1806	Стрічковий транспортер нижній малий	02.12.2008			
47	1805	Стрічковий транспортер підземного(нижнього) складу сировини	02.11.2008			
48	4305	Транспортер верхній 10 м	02.09.2010			
49	4306	Транспортер нижній 5 м	02.09.2010			
50	3006*	Транспортер стрічковий підземної галереї	02.04.2003			
51	0259*	Трансформатор ОСЗ-2,5 220/36 однофазовий сухий	08.12.2005			
52	0260*	Трансформатор ОСЗ-2,5 220/36 однофазовий сухий	31.03.2006			
53	0258*	Упаковщик сухого зерна Agromec EGS900	21.01.2009			

НЕРУХОМІСТЬ (вул. Залізнична, 2)								
1	Б-1	НА-000172	Вагова	01.01.1988	26.12.2016			
2	Б-1	НА-000186	Прибудова	01.01.2009	26.12.2016			
3	А-1	НА-000173	Гараж	01.01.1988	26.12.2016			
4	В-1	НА-000187	Торгівельно - виставковий павільйон	01.01.2009	26.12.2016			
5	Г	НА-000181	Навіс	01.01.2009	26.12.2016			
6	Д	НА-000267	Навіс	01.01.1988	26.12.2016			
7	Е	НА-000183	Навіс	01.01.2009	26.12.2016			
8	Ж	НА-000190	Вбиральня	01.01.1990	26.12.2016			
9	З	НА-000176	Господарча будівля	01.01.1990	26.12.2016			
10	И	НА-000184	Навіс	01.01.2009	26.12.2016			
11	№1	НА-000192	Ворота	01.01.1990	26.12.2016			
12	№2,4	НА-000185	Паркан	01.01.1990	26.12.2016			
13	№ 3	НА-000198	Паркан	01.01.1990	26.12.2016			
14	№5	НА-000179	Колодязь	01.01.1990	26.12.2016			
15	І	НА-000178	Замощення	01.01.1990	26.12.2016			
ВСЬОГО:								

12. УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ. ВИСНОВКИ

Для визначення ринкової вартості будівель, споруд та обладнання, що розташовані за адресами: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (знаходяться на балансовому обліку ТОВ «_____») та XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (знаходяться на балансі ФГ «_____») (зазначені вище об'єкти нерухомого та рухомого майна разом складають комплекс будівель елеватора в с. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), були використані витратний та порівняльний підходи.

В рамках витратного підходу до об'єктів спеціалізованого майна (нерухомість та обладнання) було використано витратний підхід, зокрема метод заміщення.

До об'єктів неспеціалізованого майна (обладнання) було використано порівняльний підхід, зокрема метод зіставлення цін продажу (пропонування).

За допомогою порівняльного підходу був проведений розрахунок елеватору, як сукупності об'єктів нерухомого майна та обладнання, відштовхуючись від ємності елеватору.

На думку оцінювача, витратний підхід, використаний для розрахунку вартості нерухомого майна та обладнання, не в повній мірі відображає реалії та тенденції, які склалися на ринку елеваторів, тому не може прийматися в якості результуючого. В якості результуючого, на думку оцінювача, доцільно використати порівняльний підхід, який ґрунтується саме на співставленні із подібними елеваторами, які пропонуються до продажу.

Результати оцінки представлені у Висновку про вартість, що додається до Звіту і є невід'ємною частиною цього звіту.

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

ТОВ «БІЗНЕС АССИСТ», (Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №813/16 від 21 жовтня 2016 року на право проведення незалежної оцінки майна, виданий Фондом державного майна України) згідно Договору № 023/06-19 від 11 червня 2019 року із ТОВ «_____» виконало оцінку вартості будівель, споруд та обладнання, що розташовані за адресами: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(знаходяться на балансі ФГ «_____») (зазначені вище об'єкти нерухомого та рухомого майна разом складають комплекс будівель елеватора в с. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Під час проведення оцінки використані **порівняльний та витратний підходи**. Оцінку проведено згідно із Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 2658-III, національними стандартами оцінки майна та Міжнародними стандартами оцінки, а також на підставі інших нормативно-правових актів з оцінки майна.

Дата оцінки – 31 травня 2019 року

Мета оцінки – для XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Вид вартості – ринкова вартість, залишкова вартість заміщення (відтворення)

Ринкова вартість будівель, споруд та обладнання, що розташовані за адресами: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (знаходяться на балансі ФГ «_____») (зазначені вище об'єкти нерухомого та рухомого майна разом складають комплекс будівель елеватора в с. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, становить: без врахування ПДВ: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, в тому числі:

№ п/п	Літера на плані	Інвентарний номер	Назва будівель та споруд	Ринкова вартість попозиційно, грн без ПДВ
НЕРУХОМІСТЬ (вул. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)				
1	I	2433	Змощення	
2	№1,2,3,5,6	3А	Будівля розвантажувально - навантажувального призначення	
3	№4	2842	Залізнична колія четвертої категорії(колія №15)	
4	№ 7	302А	Побутове приміщення (тимчас)	
ОБЛАДНАННЯ (вул. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)				
1		7000	Ваги вагонні тензометричні ВВЕТ-150-ТД.1-ЕП.2-ДП-С	
НЕРУХОМІСТЬ (вул. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)				
1	А		Адміністративна будівля	
2	44		Адміністративно - битовий комплекс, модуль	
3	69		Вбиральня	
4	I		Вимощення	
5	1800		Естакада	
6	67		Зливна яма	

7	K1	Колодязь	
8	K	Колодязь	
9	40	Комбікормовий цех	
10	9,10	Майстерні	
11	45	Навіс	
12	36	Навіс	
13	38	Навіс	
14	68	Навіс	
15	45	Навіс	
16	64	Норійна башта	
17	65	Норійний приямок	
18	48-60	Огорожі	
19	12	Побутове приміщення	
20	62	Силос для зберігання зерна №3	
21	63	Силос для зберігання зерна №4	
22	39	Склад	
23	4	Склад	
24	5	Склад	
25	42	Склад	
26	41	Склад	
27	37	Склад готової продукції	
28	43	Сушильний комплекс	
ОБЛАДНАННЯ (вул. XXXXXXXXXXXXX)			
1	63-1	Норія №3 (конвеєр вертикальний мод. SEN 50/23, C=100 т/ч, H=9,75м)	
2	64-1	Норія №1 (конвеєр вертикальний мод. SEN 50/23, C=100 т/ч, H=34,75 м)	
3	64-2	Норія №2 (конвеєр вертикальний мод. SEI 50/23, C=100 т/ч, H=24 м)	
4	4401	Обладнання для сушіння зерна SUKUP TE 20129	
5	66	Самотьочне обладнання(нові силоса)	
6	6011	Система блисквозахисту	
7	65-1	Транспортер №2 (конвеєр горизонтальний мод. КТІFb30/33, C=100 т/ч, L=28,2 м)	
8	65-2	Транспортер №3(реверсний) (конвеєр горизонтальний мод. КТІFb30/33, C=100 т/ч, L=28,2 м)	
9	62-1	Транспортер верхній №1 (конвеєр горизонтальний мод. КТІFb30/33, C=100 т/ч, L=46,6 м)	
НЕРУХОМІСТЬ (вул. XXXXXXXXXXXXXXXX)			
1	65	Башта	
2	3000	Будівля силосного корпусу	
3	3000	Будівля силосного корпусу	
4	61	Буднker 1	
5	62	Бункер 2	
6	63	Бункер № 1	
7	64	Бункер № 2	
8	72	Бункер відходів	
9	3400	Ваги	

10	3500	Вагова	
11	I	Вимощення	
12	I	Вимощення	
13	26	Водокачка	
14	68	Ворота	
15	69	Ворота	
16	70	Ворота	
17	2100	ГУАР	
18	II	Естокада	
19	22а	Завантажувальний бункер	
20	3200	Кладова лабораторії	
21	4500	Котельна	
22	2400	МОБ	
23	34а	Навіс	
24	21	Операторська	
25	25	Підземна транспорту галерея ГУАР	
26	25а	Підземний резервуар	
27	2200	Пожежна водойма	
28	4400	Прохідна	
29	2700	Сарай	
30	26а	Свердловина	
31	23	Сушарка	
27	46	Трансформаторна	
28	46	Трансформаторна	
ОБЛАДНАННЯ (вул. XXXXXXXXXXXX)			
1	2434	Аспіраційна мережа	
2	3001	Аспіраційна мережа	
3	2418	Бункер наземний перевантажувальний БНП-12/5.5	
4	2416	Ваги електронні автомобільні 80тн.	
5	1810	Вентилятор аспіраційний В-50	
6	2019	Вентилятор ВСД-6,3п РОБ-2	
7	3002	Вентилятор ВЦП силкорпус №2	
8	3002	Вентилятор ВЦП силкорпус №2	
9	3001А	Вентилятор ВВД-5	
10	2472	Газовий Модем	
11	1700	Газопровід	
12	А1	Газопровід адмінбудівля	
13	3003	Грузовий ліфт	
14	2101	ГУАР-30	
15	2101	ГУАР-30 (правий)	
16	2301	ДСП-32	
17	2302	ДСП-32	
18	4001А	Електрокотел	
19	.0258	Загрузчик сухого зерна	
20	2537	Компресор	
21	2534	Конвеєр ланцюговий скребковий КЦС	
22	2807	Лебідка тягова (верхня будівля)	

23	3004	Лебідка тягова ТП-8	
24	2000	Лінія зовнішнього енергопостачання (цех № 18)	
25	2536	Норія 175(№7)	
26	2535	Норія 175№6)	
27	2401	Норія Н-175(№5 РОБ1)	
28	4304	Норія НЦ 100(№2 РОБ2)	
29	4303	Норія НЦ 100(№4 РОБ2)	
30	1804	Норія НЦ-100(норія №5)	
31	4301	Норія-НЦ2х20(№1 РОБ2)(от ГУАРА)	
32	4312	Охолоджувач зерна ОБВ-40	
33	4311	Охолоджувач зерна ОБВ-40	
34	1801	Приймальний бункер (шнековий транспортер)(РОБ2 отходный бункер)	
35	.0257	Причіп перевантажувальний двовісний ULW-20	
36	2538	Розпилювач "ТЕНОР 90"	
37	4307	Самотьочне обладнання (зерносушильного комплексу)	
38	2405	Сепаратор БСХ-100	
39	4313	Сепаратор БСХ-100	
40	2417	Сепаратор БСХ-100	
41	2404	Сепаратор БСХ-100зПК	
42	2301*	Стрічковий транспортер з сушки(внизу елеватор)	
43	1808	Стрічковий транспортер загрузочної галереї склада	
44	3005	Стрічковий транспортер на силос	
45	2302*	Стрічковий транспортер на сушку	
46	1806	Стрічковий транспортер нижній малий	
47	1805	Стрічковий транспортер підземного(нижнього) складу сировини	
48	4305	Транспортер верхній 10 м	
49	4306	Транспортер нижній 5 м	
50	3006*	Транспортер стрічковий підземної галереї	
51	0259*	Трансформатор ОСЗ-2,5 220/36 однофазовий сухий	
52	0260*	Трансформатор ОСЗ-2,5 220/36 однофазовий сухий	
53	0258*	Упаковщик сухого зерна Agromes EGS900	
НЕРУХОМІСТЬ (вул. XXXXXXXXXXXXX)			
1	Б-1	НА-000172	Вагова
2	Б-1	НА-000186	Прибудова
3	А-1	НА-000173	Гараж
4	В-1	НА-000187	Торгівельно - виставковий павільйон
5	Г	НА-000181	Навіс
6	Д	НА-000267	Навіс
7	Е	НА-000183	Навіс
8	Ж	НА-000190	Вбиральня
9	З	НА-000176	Господарча будівля
10	И	НА-000184	Навіс

11	№1	НА-000192	Ворота	
12	№2,4	НА-000185	Паркан	
13	№ 3	НА-000198	Паркан	
14	№5	НА-000179	Колодязь	
15	I	НА-000178	Замощення	
ВСЬОГО:				

В.о. Генерального директора:

_____ ***Мухін О.О.***

Оцінювач:

_____ ***Мухін О.О.***

***Свідоцтво про включення інформації до Державного
реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності
від 10.10.2013 № 10948***

«10» липня 2019 року

ДОДАТКИ:

1.	Копії Балансових довідок №№1-6 від 03 червня 2019 р.
2.	Копія Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 151415446 від 28.12.2018 р.
3.	Копія Технічного паспорту на громадський будинок від 22.12.2018 р.
4.	Копія Договору оренди землі від 03.07.2018 р
5.	Копія Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права № 132999521 від 02.08.2018 р.
6.	Копія Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 34175624 від 26.02.2015 р.
7.	Копія Витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно № 10993979 від 20.06.2006 р.
8.	Копія Витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно № 85362 від 26.02.2003 р.
9.	Копія Договору № 26/02 купівлі – продажу об'єктів нерухомого майна від 26 лютого 2003 р.
10.	Копія Договору купівлі – об'єктів нерухомого майна від 18 лютого 2003 р.
11.	Копія Технічного паспорту на виробничий будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами від 04 червня 2019 р.
12.	Копія Договору оренди земельної ділянки від 01 січня 2010 р.
13.	Копія Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-1202192192015 від 29.01.2015 р.
14.	Копія Свідоцтва про право власності на нерухоме майно від 16.03.2012 р.
15.	Копія Витягу про державну реєстрацію прав № 33562378 від 22.03.2012 р.
16.	Копія Витягу про державну реєстрацію прав № 35103256 від 08.08.2012 р.
17.	Копія Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 4656234 від 10.06.2013 р.
18.	Копія Договору купівлі – продажу нерухомого майна від 23 липня 2012 р.
19.	Копія Технічного паспорту на виробничий будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами від 01 червня 2019 р.
20.	Копія Договору оренди земельної ділянки від 06 травня 2011 р.
21.	Копія Декларації про готовність об'єкта до експлуатації (Реконструкція елеватора с. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).
22.	Копія Довідки ТОВ «ПАВЛОГРАДЗЕРНОПРОДУКТ» вих. №20/60-1 від 20 червня 2019 р. щодо ємності зерносховищ.
23.	Копія Актів приймання – передачі (внутрішнього переміщення) основних засобів (інвентарні номери: 65-1,64-1,64-2,63-1, 65-2,62-1 , 66).
24.	Копія Договору поставки обладнання № 21/01 від 21 січня 2011 р.
25.	Копія Технічного дослідження Елеватора в с. XXXXXXXXXXXXXXX.
26.	Копія Довідки вих. № 01/07-3 від 01 липня 2019 р.
27.	Копія Довідки щодо включення даного елеватору до переліку так званих «маршрутних елеваторів».
28.	Копія Договору складського зберігання № 83 від 22 січня 2019 р. (ПрАТ «Харківський комбікормовий завод» (не маршрутний елеватор);
29.	Копія Договору складського зберігання № 17 від 02 липня 2019 р. (ПрАТ «Харківський комбікормовий завод» (не маршрутний елеватор);
30.	Копія Договору № 14 складського зберігання зерна від 19 червня 2019 р.
31.	Копія Довідки № 80 від 01 червня 2019 р.
32.	Копія Договору купівлі – продажу нерухомого майна від 26 грудня 2016 р.
33.	Копія Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію

	права власності № 170600931 від 14.06.2019 р.;
34.	Копія Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права № 111287827 від 22.01.2018 р.
35.	Копія Технічного паспорту на виробничий будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами від 01 червня 2019 р.
36.	Копія Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-1209756982019 від 14.06.2019 р.
37.	Копія Договору оренди землі від 27 листопада 2017 р.
38.	Копія Листа вих. № 208-01/01 від 03.06.2019 р.
39.	Копії матеріалів Інтернету з пропозиціями продажу подібних об'єктів будівель елеваторів та інші дані довідкового характеру
40.	Таблиці із фотофіксацією.
41.	Копія сертифікату суб'єкта оціночної діяльності
42.	Копії кваліфікаційних документів оцінювача.