



**ИНСТИТУТ
ОЦЕНКИ**

Общество с ограниченной ответственностью
«Институт независимой оценки, экспертизы и
права»
ИНН/КПП 1327006179/132601001 ОГРН 1081327000556
Юридический/почтовый адрес: 430005, РМ, г.Саранск, ул.
Б.Хмельницкого, д. 59, помещение 1а
сайт:<http://expert-saransk.ru>/e-mail: expert13-saransk@yandex.ru

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор ООО «Институт
независимой оценки и
экспертизы»
/О.Б.Ламзина
«01» апреля 2021г.

ОТЧЕТ №366/21

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, транспортных средств,
оборудования и скота (КРС), находящихся в собственности ИП - Главы КФХ
Романова Александра Александровича (02.09.1966 года рождения, место рождения -
дер.Новые Пичингуши Ельниковского района Мордовской АССР, ОГРНИП
309131413300030, ИНН 130700222716)

Договор №366/21 от «02» февраля 2021г.

Заказчик: Глава КФХ Романов Александр Александрович
(ИНН 130700222716, ОГРН 309131413300030),
в лице конкурсного управляющего
Насакина Олега Евгеньевича

Дата оценки: 02.02.2021г.

Дата составления отчета: 01.04.2021г.

Саранск 2021

Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему Глава КФХ Романов А.А.

Уважаемый Олег Евгеньевич!

На основании договора №366/21 от 02 февраля 2021г. оценщик ООО «Институт независимой оценки и экспертизы» произвел оценку рыночной стоимости имущества, находящегося в собственности ИП - Главы КФХ Романова Александра Александровича (02.09.1966 года рождения, место рождения - дер.Новые Пичингуши Ельниковского района Мордовской АССР, ОГРНИП 309131413300030, ИНН 130700222716, адрес места регистрации: Республика Мордовия, Ельниковский район, с. Ельники, ул. Кирова, д. 7, кв. 1).

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов в соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО №1, 2, 3, 10), а также в соответствии с определениями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделок с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Излагаемые в отчетах, используемых при проведении расчетов, условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

В результате выполненных расчётов, с учётом округления, сделанных допущений и ограничивающих условий, оценщик пришёл к заключению, что

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на 02 февраля 2021 года окруженно составляет: 22 705 000 (Двадцать два миллиона семьсот пять тысяч) рублей, в т.ч.:

№	Наименование объекта	Год выпуска	Кол-во	Рыночная стоимость, руб
Объекты недвижимости				
1.	Здание (здание семейной молочной фермы на 100 голов КРС), площадь 1480.20 кв. м. Республика Мордовия, р-н. Ельниковский, д. Мельсины, ул. А.Пиксаева, д. 44		1480,2	4162000
2.	Земельный участок, для с/х производства, площадь 3479790.00 кв. м. Собственность	-	3479790	4490000
3.	Право аренды з/у, договор аренды № 33 от 26.05.09г. на 15 лет, для строительства семейной молочной животноводческой фермы на 100 голов КРС, площадь 14151 кв. м	-	14151	39000
Транспортные средства				
4.	Трактор МТЗ -82.1	2010	1	794000
5.	Трактор МТЗ-1221.2	2010	1	826000
6.	Погрузчик New Holland LM732	2008	1	1849000
Машины и оборудование				
7.	Комбайн кормоуборочный прицепной КСД-2,0	2009	1	201000
8.	Пресс подборщик рулонный ППР-120 «Pelikan»	2010	1	515000
9.	Грабли колесно-пальцевые RCS-8 (5.9)	2008	1	54000
10.	Культиватор КБМ-7,2 ПС	2010	1	286000
11.	Плуг 5-ти корпусный ПЛН-5-35П	2010	1	47000
12.	Борона дисковая БДУ-4х2П с катком	2010	1	177000
13.	Сеялка пневматическая СПУ-6Л-ДУ	2010	1	204000
14.	Оборудование для охлаждения молока (Танк охладитель молока)	2009	1	197000
15.	Доильная площадка «Елочка» тип «Европа 1200» 2x4 мест, оснащенная оборудованием для управления доения «DemaTron 60»	2010	1	1152000
16.	Оборудование для обработки копыт	2010	1	28000
17.	Внутреннее оснащение коровника на 100 фуражных голов со шлейфом	2010	1	117000

18.	Оборудование для содержания телят 13ед.	2010	1	33000
19.	Система поения животных	2010	1	24000
20.	Автоматическая щетка для коров 2ед.	2010	1	215000
21.	Система вентиляции	2010	1	383000
	KPC			
22.	KPC, в т.ч. коровы в количестве 100 голов, телки в количестве 40 голов	-	46700кг	6912000

Если у вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать Вам услуги.

С уважением,
директор ООО «Институт независимой
оценки и экспертизы»

Ламзина О.Б.

СОДЕРЖАНИЕ

1	Основные факты и выводы:
1.1	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки
1.2	Общая информация, идентифицирующая объект оценки
1.3	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке
1.4	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости
2	Задание на оценку
2.1	Объекты оценки
2.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)
2.3	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
2.4	Права, учитываемые при оценке объекта оценки
2.5	Цель оценки
2.6	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения
2.7	Вид стоимости
2.8	Дата оценки Объекта (дата определения стоимости, дата проведения оценки)
2.9	Дата проведения осмотра Объекта
2.10	Срок проведения оценки
2.11	Порядковый номер отчета
2.12	Денежная единица для измерения стоимости
2.13	Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотру
2.14	Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации
2.15	Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)
2.16	Итоговая величина стоимости
2.17	Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость
2.18	Обременения в отношении объекта оценки
2.19	Требования к оформлению документа об оценке
2.20	Допущения, на которых должна основываться оценка:
3	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике
3.1	Заказчик
3.2	Оценщик
4	Применяемые стандарты оценочной деятельности:
4.1	информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки
4.2	обоснование использования тех или иных стандартов при проведении оценки данного объекта оценки
4.3	принятые при проведении оценки объекта оценки допущения
5	Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
5.1	Сведения о юридическом лице, которому принадлежит объект оценки
5.2	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
5.3	Количественные и качественные характеристики объекта оценки:
5.3.1	Характеристика местоположения и текущей ситуации в регионе расположения объекта оценки
5.3.2	Сведения об имущественных правах и наличии обременений
5.3.3	Информация о текущем использовании объекта оценки
5.3.4	Информация о физических свойствах объекта
5.3.5	Объекты недвижимости
6	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость
6.1	анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки
6.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми

	объектами, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта
6.3	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен
6.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке, с приведением интервалов значений этих факторов
6.5	Основные выводы относительно рынка в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы
7	Определение наиболее эффективное использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей
8	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с применением расчётов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки
8.1	Описание процесса оценки
8.2	Обоснование применения подходов к оценке
8.3	Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости
8.3.1	Обоснование применения/отказа от применения затратного подхода
8.3.2	Обоснование применения/отказа от применения доходного подхода
8.3.3	Обоснование применения/отказа от применения сравнительного подхода
8.4	Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода
8.5	Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода
8.5.1	Выбор единицы сравнения
8.5.2	Подбор объектов-аналогов и правила их отбора
8.5.3	Введение корректировок
8.5.4	Описание вносимых корректировок при расчете скорректированной величины единицы сравнения для объектов-аналогов
8.5.5	Расчет рыночной стоимости объекта оценки
9	Согласование результатов
10	Заключение
11	Приложения к отчету

1.	Основные факты и выводы:						
1.1	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки						
	Договор №366/21 от 02.02.2021г.						
1.2	Общая информация, идентифицирующая объект оценки						
	рыночная стоимость объектов недвижимости, транспортных средств, оборудования и скота (КРС), находящихся в собственности (аренде) ИП - Глава КФХ Романова Александра Александровича (02.09.1966 года рождения, место рождения - дер.Новые Пичингуши Ельниковского района Мордовской АССР, ОГРНИП 309131413300030, ИНН 130700222716, адрес места регистрации: Республика Мордовия, Ельниковский район, с. Ельники, ул. Кирова, д. 7, кв. 1).						
1.3	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке						
	Затратный подход	не использовался					
	Доходный подход	не использовался					
	Сравнительный подход	22 706 734 рублей					
	Итоговая величина стоимости объекта оценки						
	22 705 000 (Двадцать два миллиона семьсот пять тысяч) руб.						
1.4	Ограничения и предельы применения полученной итоговой стоимости						
	<ul style="list-style-type: none"> Ни Заказчик, ни третьи лица не могут использовать Отчет (или любую его часть, включая итоговый результат) иначе, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна рассматриваться совместно с допущениями, изложенными в разделе 2.20 настоящего Отчета. При других специальных допущениях, величина итоговой стоимости может быть иной. Рыночная стоимость, определенная в настоящем Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (статья 12 ФЗ от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»). 						
2.	Задание на оценку						
2.1	Объекты оценки						
	№	Наименование объекта	Год выпуска	Балансовая стоимость по данным бухучета, руб.			
	Объекты недвижимости						
1.	Здание (здание семейной молочной фермы на 100 голов КРС), площадь 1480.20 кв. м. Республика Мордовия, р-н. Ельниковский, д. Мельсяны, ул. А.Пиксаева, д. 44			н/д			
2.	Земельный участок, для с/х производства, площадь 3479790.00 кв. м. Собственность			- н/д			
3.	Право аренды з/у, договор аренды № 33 от 26.05.09г. на 15 лет, для строительства семейной молочной животноводческой фермы на 100 голов КРС, площадь 14151 кв. м			- н/д			
	Транспортные средства						
4.	Трактор МТЗ -82.1			2010 22457,64			
5.	Трактор МТЗ-1221.2			2010 52330,50			
6.	Погрузчик New Holland LM732			2008 105932,23			
	Машины и оборудование						
7.	Комбайн кормоуборочный прицепной КСД-2,0			2010 0			
8.	Пресс подборщик рулонный ППР-120 «Pelikan»			2010 0			
9.	Грабли колесно-пальцевые RCS-8 (5.9)			2010 0			
10.	Культиватор КБМ-7,2 ПС			2010 0			
11.	Плуг 5-ти корпусный ПЛН-5-35П			2010 0			
12.	Борона дисковая БДУ-4х2П с катком			2010 0			
13.	Сеялка пневматическая СПУ-6Л-ДУ			2010 0			
14.	Оборудование для охлаждения молока (Танк охладитель молока)			2010 72737,28			
15.	Доильная площадка «Елочка» тип «Европа 1200» 2x4 мест, оснащенная оборудованием для управления доения «DemaTron 60»			2010 0			
16.	Оборудование для обработки копыт			2010 0			
17.	Внутреннее оснащение коровника на 100 фурражных голов со шлейфом			2010 363607,33			
18.	Оборудование для содержания телят			2010 18825,37			

	19.	Система поения животных	2010	116247,75		
	20.	Автоматическая щетка для коров	2010	0		
	21.	Система вентиляции	2010	0		
		КРС				
	22.	КРС, в т.ч. коровы в количестве 100 голов, телки в количестве 40 голов	140	17345806,42		
2.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)					
	Объекты оценки представляют собой объекты недвижимости (ОКС и ЗУ), транспортные средства, оборудование, крупнорогатого скота, находящихся в собственности (аренде) ИП - Главы КФХ Романова Александра Александровича (02.09.1966 года рождения, место рождения - дер.Новые Пичингуши Ельниковского района Мордовской АССР, ОГРНИП 309131413300030, ИНН 130700222716, адрес места регистрации: Республика Мордовия, Ельниковский район, с. Ельники, ул. Кирова, д. 7, кв. 1).					
	Визуальный осмотр объекта оценки оценщиком производился по местонахождению объекта оценки. Техническое состояние объектов оценки определялось оценщиком на основе личного визуального осмотра и представленной информации.					
2.3	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:					
	Заявка на оценку		02.02.2021г.			
	Свидетельство ОГРПН		13ГА №824178; 13ГА №714411			
	Кадастровый паспорт		№13/2013-157715 от 08.11.2013г.; №13/2012-92881 от 25.12.2012г.			
	ПТС (ПСМ)		TC255090; TC347804; TC212665			
	Договор аренды земельного участка		№33 от 26.05.2009г.			
2.4	Права, учитываемые при оценке объекта оценки: объекты оценки принадлежат на праве собственности.					
2.5	Цель оценки: определение обоснованной рыночной стоимости объекта оценки, для совершения сделок, связанных с отчуждением объектов оценки					
2.6	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для совершения сделок, связанных с отчуждением объектов оценки					
2.7	Вид стоимости: рыночная стоимость					
2.8	Дата оценки Объекта (дата определения стоимости, дата проведения оценки): 02.02.2021 г.					
2.9	Дата проведения осмотра Объекта: 02.02.2021г.					
2.10	Срок проведения оценки: с 02.02.2021г. по 01.04.2021г.					
2.11	Порядковый номер отчета: 366/21					
2.12	Денежная единица для измерения стоимости: рубль					
2.13	Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотру: объем работ по осмотру оцениваемого имущества ограничивается визуальным осмотром. Техническое состояние объектов оценки определялось оценщиком на основе визуального осмотра и предоставленных Заказчиком документов.					
2.14	Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации: в порядке и на условиях, определенных заключенным договором на оказание услуг по оценке					
2.15	Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки): не требуется					
2.16	Итоговая величина стоимости: итоговая величина стоимости будет представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления					
2.17	Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость: определение границ интервалов не предусмотрено					
2.18	Обременения в отношении объекта оценки: в отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.					
2.19	Требования к оформлению документа об оценке: в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998, стандартами оценки, обязательными к применению					

	субъектами оценочной деятельности, а также с иными нормативными правовыми актами РФ	
2.20	Допущения, на которых должна основываться оценка: Допущения, на которых должна основываться оценка указаны в разделе 4.3 отчета	
3.	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	
3.1.	Заказчик: ИП Глава КФХ Романов Александр Александрович, (02.09.1966 года рождения, место рождения - дер. Новые Пичингуши Ельниковского района Мордовской АССР, ОГРНИП 309131413300030, ИНН 130700222716, адрес места регистрации: Республика Мордовия, Ельниковский район, с. Ельники, ул. Кирова, д. 7, кв. 1)	
	руководитель: Конкурсный управляющий Насакин Олег Евгеньевич (ИНН 132605639454, СНИЛС 15125132009), действующий на основании решения Арбитражного суда РМ от 26.11.2021г. (дело №А39-11379/2019)	
3.2.	Оценщик: полное наименование: Сухов Эдуард Владимирович серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата и орган, выдавший указанный документ (паспорт): 8918 500173 выдан МВД по РМ 21.03.2019г. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 131500092370 информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов – оценщиков» №642 от 17.08.2007г. место нахождения оценщика: 430000 г.Саранск, ул. Коммунистическая, 13 Телефон: тел.+7-9271858773 Электронная почта: syhov1@yandex.ru номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом Нижегородского Государственного университета им. Н.И.Лобачевского о профессиональной переподготовке ПП №629462 от 29.06.2005г.	
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №008709-1 от 04.04.2018г. «Оценка недвижимого имущества», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 04.04.2018г. №58 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №012254-2 от 17.05.2018г. «Оценка движимого имущества», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 17.05.2018г. №65	
	сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Гражданская ответственность Оценщика застрахована в ООО «Абсолют Страхование», на период с 01.12.20 по 30.11.21г. на три миллиона руб. (полис №009-073-005638/20) стаж работы в области оценочной деятельности: 15 лет.	
	Дополнительно указывается для оценщика, работающего на основании трудового договора	
	Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
	Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки, экспертизы и права»
	ОГРН	1081327000556
	Дата присвоения ОГРН	09 апреля 2008г.
	Местонахождение юридического лица	Республика Мордовия, г.Саранск, ул. Б.Хмельницкого, д. 59, помещение 1а
	Сведения о страховании ответственности компании	Договор №9091R/776/00010/20 от 29 мая 2021г. страхования ответственности юридического лица, выдан АО "АльфаСтрахование", г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. Б, 8 800 333 0 999, 8 927 181 77 69, срок страхования с 03 июня 2021г. по 02 июня 2021г. страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей
	Контактная информация юридического лица	Тел. 8 (8342)314561, 89603300358, e-mail: expert13-saransk@yandex.ru

	<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p> <p>ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
	<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</p>	<p>Оценка проведена Оценщиками ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» лично без привлечения сторонних организаций и специалистов. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчёте (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.</p>
4.	Применяемые стандарты оценочной деятельности:	
4.1	информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки	
	<ul style="list-style-type: none"> - Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности»; - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.; - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г.; - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г.; - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 26.09.2014г. - Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10), утвержденный приказом Минэкономразвития России №328 от 01.06.2015г. - Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО «Оценка недвижимости», утвержденные решением Совета Партнерства НП «СМАОc» от 15.08.2008г. протокол №78 (в действующей редакции) - Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО «Оценка машин и оборудования», утвержденные решением Совета Партнерства НП «СМАОc» от 15.08.2008г. протокол №78 (в действующей редакции) 	
4.2	обоснование использования тех или иных стандартов при проведении оценки данного объекта оценки	
	Использование федеральных стандартов оценки обусловлено обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории РФ, что установлено положениями указанных стандартов.. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОc» от «15» августа 2008 года Протокол №78 от 15.08.2008г. (в действующей редакции) является обязательными для Оценщика, поскольку он является его членом.	
4.3	принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщиков. 2. В данной работе Оценщики основывались на информации, включающей в себя, но не ограниченной, отраслевой статистикой, соответствующим рынком, демографическими и финансовыми данными, полученной за время проведения исследования, а так же из вторичных источников информации и документов, предоставленных владельцами. 3. Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако 	

	<p>Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.</p> <p>4. Перед Оценщиками не ставилась задача, и они не проводили, как часть настоящего исследования, специальные экспертизы - юридическую экспертизу прав собственности, строительно-техническую, технологическую экспертизу оцениваемого имущества и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности.</p> <p>5. От Оценщиков не требуется и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.</p> <p>6. Любые чертежи и рисунки, содержащиеся в отчете, могут отражать приблизительные размеры и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи и рисунки в случае любого другого их использования. Оценщики не проводили измерительной работы на местности и не принимают на себя ответственность за результаты таковых.</p> <p>7. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов, кроме оговоренных в отчете. Оценщики не несут ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.</p> <p>8. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.</p> <p>9. Мнение Оценщиков относительно стоимости собственности действително только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно и на стоимость оцениваемого имущества.</p> <p>10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.</p> <p>11. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.</p> <p>12. Техническое состояние объектов оценки определялось оценщиком на основе личного визуального осмотра и представленной информации.</p>
5.	Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
5.1	Сведения о лице, которому принадлежит объект оценки: ИП Глава КФХ Романов Александр Александрович, (02.09.1966 года рождения, место рождения - дер. Новые Пичингуши Ельниковского района Мордовской АССР, ОГРНИП 309131413300030, ИНН 130700222716, адрес места регистрации: Республика Мордовия, Ельниковский район, с. Ельники, ул. Кирова, д. 7, кв. 1)
	ИНН 131800156868
5.2	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения:
	<p>1. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СМАО». Источник информации: http://smao.ru/nprsmaos</p> <p>2. Анализ рынка:</p> <ul style="list-style-type: none"> • http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/; • https://www.gazeta.ru/business/2020/08/21/13205785.shtml • Справочник оценщика недвижимости-2018 производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 • Справочник Оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018

	<ul style="list-style-type: none"> Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2019 3. Сведения об аналогах объекта оценки. Источник информации: https://www.avito.ru
Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
	Заявка на оценку 02.02.2021г.
	Свидетельство ОГРПН 13ГА №824178; 13ГА №714411
	Кадастровый паспорт №13/2013-157715 от 08.11.2013г.; №13/2012-92881 от 25.12.2012г.
	ПТС (ПСМ) ТС255090; ТС347804; ТС212665
	Договор аренды земельного участка №33 от 26.05.2009г.
5.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки:	
5.3.1 Характеристика местоположения и текущей ситуации в регионе расположения объекта оценки	<p style="text-align: center;">Общая характеристика Республики Мордовия</p>   <p style="text-align: right;"> Код ОКАТО: 89 Цифровой автомобильный код: 13 Площадь, тыс. кв. км.: 26.2 Экономический регион: Волго-Вятский район Округ: Приволжский федеральный округ </p> <p>Географическое положение. Мордовия расположена в центре европейской части России. Ее крайние точки определяются географическими координатами $53^{\circ} 38' - 55^{\circ} 11'$ с. ш. и $42^{\circ} 11' - 46^{\circ} 45'$ в. д. Максимальная протяженность с запада на восток 280 км, с севера на юг – 140 км. Площадь 26,2 тыс. км². Столица Мордовии - Саранск (328 900 человек) находится в 600 км от Москвы. В административном отношении в Мордовии выделяются 22 района и территория, подчиненная Саранскому горсовету. На севере республика граничит с Нижегородской областью, на востоке – с Чувашской Республикой и Ульяновской областью, на юге – с Пензенской, а на западе – с Рязанской областью. Республика входит в Приволжский федеральный округ. Через территорию Мордовии проходят основные железнодорожные магистрали, связывающие центр с Уралом и Сибирью, север с Поволжьем; развита система автомобильных дорог.</p> <p>Территория Мордовии находится в центре Русской равнины, на северо-западных склонах Приволжской возвышенности, которая на западе республики переходит в Окско-Донскую низменность. Наиболее возвышенным является междуречье Алатыря и Суры, где абсолютные отметки достигают 334 м, снижаясь в поймах рек до 89-115 м. Долины Суры, Мокши, Алатыря и их притоков террасированы.</p>  <p>Геологическое строение. Наиболее древними отложениями, имеющими выходы на дневную поверхность, являются верхнекаменноугольные. Они картируются в северо-западных районах республики - по рекам Мокша, Сатис, Уркат. Представлены эти горные породы переслаиванием пачек известняков, доломитов и доломитизированных известняков. Общая мощность отложений каменноугольного возраста до 400 м.</p> <p>Особенности геологического строения определяют минерально-сырьевую потенциал. Сырьевая база Мордовии включает следующие полезные ископаемые: 1) глины, суглинки легкоплавкие для изготовления кирпича; 2) глины, суглинки легкоплавкие для керамзитовых изделий; 3) глины тугоплавкие для строительных материалов; 4) глины для цемента; 5) диатомиты для производства теплоизоляционных материалов; 6) пески для бетона; 7) пески для силикатных изделий; 8) строительные пески; 9) камни строительные; карбонатные породы для строительной</p>

извести; 10) сырье для минеральных красок.

Основные ресурсы подземных вод сосредоточены в водоносной каменноугольно-пермской, средне- и верхнекаменноугольной карбонатной серии. Их потенциальные эксплуатационные запасы по территории Мордовии составляют 2409,9 тыс. м³/сут (в том числе пресных - 2112,5, с минерализацией 1-1,5г/дм³-198,9 и с минерализацией 1,5-3,0г/дм³ -98,5 тыс.м³/сут). Эксплуатационные запасы рассчитаны в объеме 7,7 тыс. м³/сут.

Климат. Приток прямой солнечной радиации в Мордовии изменяется от 5,0 (в декабре) до 58,6 кДж/см² (в июне). Суммарная радиация за год 363,8 кДж/см², радиационный баланс - 92,1 кДж/см². Около 70-80% солнечной энергии идет на испарение, 20-30% затрачивается на нагревание воздуха. Среднегодовая температура воздуха варьирует от 3,5 до 4,0°C. Средняя температура самого холодного месяца (января) изменяется в пределах -11,5-12,3°C, отмечаются понижения температуры до -47°C. Экстремальные значения температуры летом достигают 37°C. Средняя годовая сумма осадков на территории Мордовии-620мм. В течение многолетнего наблюдения отмечались периоды большего и меньшего увлажнения.

Республика Мордовия относится:
к 1-му территориальному поясу;
ко II-му климатическому району;

Агроклиматические ресурсы Мордовии позволяют возделывать различные сельскохозяйственные культуры и заниматься животноводством, что служит хорошей основой для формирования и развития конкурентоспособного рынка продовольственных товаров.

Поверхностные воды. Речная сеть принадлежит бассейнам рек Мокши и Суры. Всего в республике насчитывается 1525 водотоков общей протяженностью более 9 тыс. км. Густота речной сети для всей территории составляет 0,23 км². Водный режим рек характеризуется наличием летней и зимней меженей, весеннего половодья и осенних паводков. Самым многоводным месяцем является апрель, на который приходится более половины объема годового стока.

Мокша - главная река Мордовии, протекает в ее западной части в меридиональном направлении до впадения р. Уркат, далее направление изменяется на субширотное. Мокша является правым притоком р. Оки и впадает в нее в Рязанской области. Ширина русла 60-90 м, глубина 5-8 м. Наиболее крупными притоками Мокши на территории Мордовии являются Вад, Уркат, Сивинь. Река Сура протекает вдоль юго-восточной границы Мордовии. Ширина русла колеблется от 100 до 150 м, глубина - до 10 м. Скорость течения 0,3-1,0м/с. Притоки Суры: Большая Кша, Большая Сарка, Меня, Алатырь. В центральной части республики протекает Инсар - правый приток р.Алатырь. Ширина русла 15-30м, глубина 4-6м.

Почвы и растительность. Почвенный покров Мордовии представлен 12 типами почв, характерных для лесостепной зоны. Наибольшее распространение имеют подзолистые, серые лесные, черноземы, аллювиальные почвы. Подзолистые почвы находятся главным образом в западной и северо-западной Мордовии, а также в левобережьях Алатыря и Суры. Черноземы распространены массивами в центральных частях бассейнов рек Инсар, Пьяна, Меня, Рудня, а также на Мокша-Вадском междуречье. Леса занимают около 26 % территории и расположены в бассейнах рек Вад, Сатис, Сивинь, в долинах Мокши, Суры и Алатыря. В этих районах преобладают хвойные и смешанные леса. В центральной и восточной Мордовии на приводораздельных пространствах распространены широколиственные леса. Основными лесообразующими породами являются сосна обыкновенная, ель обыкновенная, дуб черешчатый, ясень обыкновенный, клен платановидный, вяз гладкий, бородавчатая и пушистая береза, ольха клейкая, липа мелколистная, тополь черный. Лесной потенциал республики представлен запасами хвойных и лиственных пород в объеме 87 млн м³.

Население. Численность населения республики по данным Росстата составляет 803 726 чел. (2018). Плотность населения — 30,76 чел./км² (2018). Городское население — 62,87% (2017).

Административное деление. В состав Республики Мордовия входит 22 района, 7 городов (3 города республиканского подчинения - Саранск, Рузаевка и Ковылкино), 13 посёлков городского типа и 1250 сельских населённых пунктов. В рамках муниципального устройства республики, в границах административно-территориальных единиц Республики Мордовия к 1 января 2016 года образованы 377 муниципальных образования, в том числе: 1 городской округ, 22 муниципальных района, которые включают: 16 городских поселений, 338 сельских поселений.

Промышленность. Республика Мордовия относится к индустриально-аграрному типу регионов РФ.

Она обладает значительным производственно-экономическим, научным и интеллектуальным потенциалом. Ее конкурентными преимуществами являются: выгодное географическое положение, близость к основным центрам потребления продукции; развитые производственная и социальная инфраструктура, а также системы информационных технологий и коммуникаций.

Отсутствие в регионе сырьевых запасов ориентирует республиканскую экономику на активный рост наукоемких, высокотехнологических производств и выпуск конкурентоспособной продукции. Сегодня основная масса промышленной продукции в Мордовии производится на модернизированных или вновь построенных предприятиях, а 18% этой продукции является инновационной.

Приоритетными направлениями инвестиционной деятельности являются производство кабельно-проводниковой продукции, полупроводниковых приборов и силовой преобразовательной техники, развитие вагоностроения, светотехники, цементного производства, пищевых перерабатывающих производств, освоение выпуска новых видов строительных изделий и материалов. В целом за последние девять лет в экономику Мордовии вложено более 160 млрд. рублей инвестиций. А в период до 2018 года в экономику региона планируется привлечь 716 млрд. рублей.

Поддержка новых проектов осуществляется специально созданными в республике Венчурным фондом и Фондом смешанных инвестиций. Региональный инновационный комплекс поддерживается на основе соглашений с такими крупнейшими федеральными институтами развития, как «Роснано», «Ростехнологии», «ММВБ», Фонд содействия развитию малых форм предприятий в научно-технической сфере, а также рядом крупнейших компаний и научных организаций.

Особое внимание уделяется созданию в Мордовии эффективных элементов инновационной системы. Созданы Инжениринго-конструкторская компания, Инновационно-технологический центр, Инжениринго-консалтинговый центр, Центр трансферта технологий, Бизнес-инкубатор малого бизнеса и др. Основными отраслями промышленности Мордовии являются машиностроение и металлообработка. Также развиты чугунолитейное производство, химическая и нефтехимическая промышленность, легкая и пищевая промышленность. Энергетика основана на использовании тепловых электростанций. По данным 2016 года, доля инновационной продукции в общем объеме отгруженной продукции составила до 30 процентов.

Ведущие промышленные предприятия Мордовии входят в число лучших предприятий Приволжского федерального округа и России, тесно сотрудничают с зарубежными партнерами. Так, развиваются совместные проекты предприятий республики с телекоммуникационными компаниями Alcatel и Nokia, функционирует Саранский филиал пивоваренной корпорации «САН ИнБев», филиал группы компаний Danone-Юнимилк «Молочный комбинат „Саранский“»

Машиностроение республики представлено такими крупными предприятиями, как ОАО "Сарэкс", специализирующееся на производстве навесных гидравлических экскаваторов на базе сельскохозяйственных колесных тракторов и сменного оборудования, ОАО "Рузаевский завод химического машиностроения". Широко представлены предприятия, занимающиеся ремонтом сельскохозяйственной техники, автомобилей, железнодорожных вагонов и локомотивов. Важнейшая и географически наиболее распространенная отрасль машиностроения - электротехническая, которая представлена такими крупными предприятиями, как ОАО "Лисма", ОАО "Электровыпрямитель", ОАО "Завод "Сарансккабель"". ОАО "Лисма", производящее лампы накаливания общего назначения, высокоеффективные газоразрядные, галогенные и различные виды специальных ламп. ОАО "Электровыпрямитель" является в России основным разработчиком и изготовителем преобразователей и силовых полупроводниковых приборов. ОАО "Завод "Сарансккабель"" занимается производством высококачественных кабелей.

Химическая отрасль промышленности республики представлена такими крупнейшими предприятиями, как ОАО "Биохимик", производящее медицинские препараты, ОАО "Саранский завод "Резинотехника"" - основной производитель резинотехнических изделий для автомобильной промышленности.

На востоке республики большое развитие получила **строительная** индустрия. В отрасли производятся строительный кирпич, черепица, цемент, шифер, разнообразные железобетонные изделия. Крупнейшим предприятием отрасли является ОАО "Мордовцемент", которое способно производить более 3 млн т цемента в год. Производство кирпича развито практически повсеместно, всего насчитывается более 30 предприятий, большинство из них представляют собой небольшие кирпичные заводы. Наиболее крупные работают в городах Саранск, Рузаевка, Ковылкино и р.п. Кемля.

Обширные леса, занимающие площадь в 744,5 тыс. га, служат сырьевой базой для **деревообрабатывающей** промышленности. Лесоперерабатывающий комплекс позволяет перерабатывать ежегодно до 500 тыс. м³ древесины. Широкая сеть предприятий может вырабатывать до 200 тыс. м³ пиломатериалов, имеются мощности по производству свыше 300 тыс. м³ щитовых жилых домов.

Переработкой древесины занимаются деревообрабатывающие комбинаты, крупнейшие из них - ОАО "Уметский ДОК", Саранский ДОЗ, а также ЖХ-385. На них производятся мебель и мебельные заготовки.

На территории республики находится более 50 предприятий **пищевой промышленности**. В структуре промышленного производства пищевая промышленность составляет 17,2 %. Вырабатываемый ассортимент продукции включает мясо всех сортов и продукты его переработки, животное масло, сыры, муку, кондитерские и макаронные изделия, хлеб, а также водку и ликероводочные изделия. В стоимости валовой продукции промышленности доля **легкой промышленности** составляет только 1,6 %. Она представлена текстильной, швейной, кожевенно-обувной, трикотажной и пеньковой. Практически все предприятия имеют местное значение, но некоторые виды продукции (декоративные и шерстяные ткани, трикотаж) вывозятся в другие регионы России.

Транспортная система республики включает в себя все виды транспорта, которые ориентированы как на обслуживание пассажиров, так и на грузовые перевозки. Аэропорт г.Саранска производит воздушные перевозки на самолетах АН-24 и авиационные работы на самолетах АН-2, АН-24, ЯК-40, ТУ-134, АН-12.

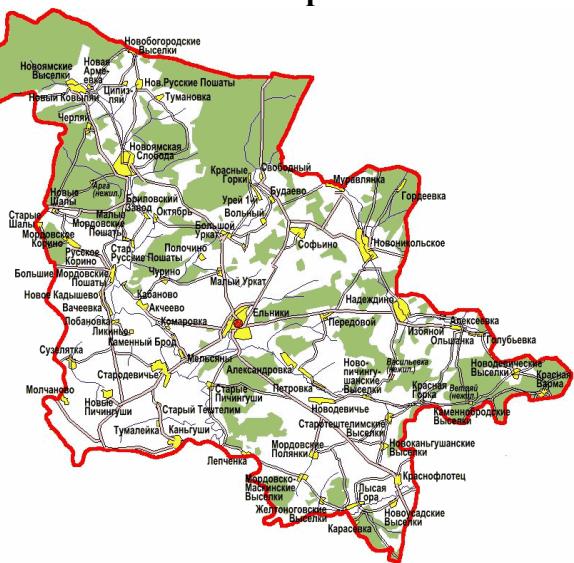
В настоящее время длина железных дорог на территории республики составляет 543,4 км, из них электрифицировано 279,4 км. Для внутренних перевозок большое значение имеет автомобильный транспорт, позволяющий перевозить грузы с минимумом погрузочно-разгрузочных работ. Протяженность автомобильных дорог общего пользования относительно невелика и равна 3,9 тыс. км, из них 3,4 тыс. км (87 %) имеют твердое покрытие. Основой автомобильной транспортной сети республики служат магистрали широтного направления, важнейшими из которых являются: Саранск-Красносльбодск-Торбеево-Зубова Поляна, Саранск-Красносльбодск-Гемников-Тенгушево, Саранск-Чамзинка-Дубенки. В меридиональном направлении действуют автодороги, связывающие республику с Н.Новгородом и Пензой.

Сельское хозяйство, на долю которого приходится более 20% валового продукта, специализируется на производстве зерновых культур (ржнь, пшеница, просо, гречиха), картофеля, сахарной свеклы, овощей, основных видов животноводческой продукции. Площадь сельхозугодий по состоянию на 1 января 2006 г. составляла 1,3 млн га, в их структуре 999 тыс. га пашни, 328,8 тыс. га сенокосов и пастбищ. В центральных и восточных районах доля пашни составляет 80-85 %, что связано с наличием здесь черноземных почв, на которых в основном выращиваются зерновые культуры с преобладанием яровых, а также картофель и сахарная свекла. Животноводство в республике многоотраслевое. Важнейшими отраслями являются мясомолочное скотоводство, птицеводство.

Потенциал развития Республики Мордовия

Экономика любого региона может существовать только как развивающаяся система. Направления, скорость (темперы) и результаты его развития определяются совокупностью факторов, формирующих потенциал развития региона: экономико-географическое положение, наличие и качество природных ресурсов и эффективность их использования, размеры и качество трудовых ресурсов, инвестиционный климат, инновационная активность, инфраструктурная обустроенност и другие. Республика Мордовия имеет выгодное экономико-географическое положение, она расположена в центре европейской части РФ, связана густой сетью железных и автомобильных дорог с другими республиками и областями РФ. Ее территория имеет достаточно хорошую структурную обустроенност. Республика располагает высокообразованными трудовыми ресурсами и достаточно развитым инновационным потенциалом.

Общая характеристика Ельниковского района



	<p>Географическое положение. Ельниковский район расположен в северо-западной части республики. Границит с Нижегородской областью (на севере) и с районами республики Мордовия: на востоке - со Старошайговским, на юге - с Краснослободским, на западе - с Темниковским. Территория района составляет 1056 км², протяженность с запада на восток - 50 км, с севера на юг - 45 км. Связь с г. Саранском осуществляется по автомобильной дороге (140 км).</p> <p>Ландшафты. Район находится в ландшафтах смешанных лесов водноледниковой равнины, юго-восточная часть - в долине р. Мокша.</p> <p>Полезные ископаемые. В районе имеются месторождения: кирпичных суглинков - Ельниковское (с запасами 655 тыс.м³), строительных песков - Александровское (1285 тыс.м³), карбонатных пород на щебень - Будаевское с запасами по необводненному горизонту по категориям А+В+С = 6236 тыс.м³ - балансовые, 1694 тыс.м³ - забалансовые, по обводненному горизонту по категориям А+В+С = 7139 тыс.м³ - балансовые. Проявления: кирпичных суглинков - Вачеевское (58700 тыс.м³), Новокадышевское (2800 тыс.м³), керамзитовых глин - Жданковское (8000 тыс.м³), строительных песков - Лепченское (15500 тыс.м³), Старопичингушское (14400 тыс.м³).</p> <p>Подземные воды. Эксплуатационные запасы подземных вод по каменноугольно-пермскому карбонатному комплексу - 148,6 тыс.м³/сут.</p> <p>Поверхностные воды. Реки - Мокша, Уркат, Варма, верховья р. Алатыря. Суммарная длина постоянных водотоков 310 км. Коэффициент густоты речной сети - 0,34 км/км².</p> <p>Почвы. В структуре почвенного покрова сельскохозяйственных земель - дерново-подзолистые (45 %), серые лесные почвы (21 %), черноземы (16 %), пойменные (11%).</p> <p>Растительность. В структуре естественной растительности преобладают смешанные леса. Под лесом около 27 %.</p> <p>Ельники, село, центр Ельниковского района (с 1935г.). Население 5,9 тыс.чел. (2001г.), преимущественно русские. Расположено на речке М.Варме, в 32км от г.Краснослободска, 137км. от г.Саранск и в 84км от ж/д станции Ковылкино. В селе расположены масло-, крахмальный заводы, деревообрабатывающий комбинат, торфопредприятия, строительные организации, средняя школа, центральная районная больница, ДК, кинотеатр.</p> <p>Мельсяны деревня в Ельниковском районе Мордовии. Находится в трех километрах от районного центра. Входит в состав Ельниковского сельского поселения. Население – 47 человек (2010)</p>
5.3.2	Сведения об имущественных правах и наличии обременений
	Согласно представленных документов, собственником объекта оценки является ИП - Глава КФХ Романов Александр Александрович (02.09.1966 года рождения, место рождения - дер.Новые Пичингуши Ельниковского района Мордовской АССР, ОГРНИП 309131413300030, ИНН 130700222716, адрес места регистрации: РМ, Ельниковский район, с. Ельники, ул. Кирова, д. 7, кв. 1). В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.
5.3.3	Информация о текущем использовании объекта оценки
	На момент осмотра, объекты оценки объект не эксплуатировалось.
5.3.4	Информация о физических свойствах объекта
	



Объекты оценки представляют собой объекты недвижимости (ОКС и ЗУ), транспортные средства, оборудование, крупнорогатый скот, находящихся в собственности (аренде) ИП - Главы КФХ Романова Александра Александровича (02.09.1966 года рождения, место рождения - дер.Новые Пичингуши Ельниковского района Мордовской АССР, ОГРНИП 309131413300030, ИНН 130700222716, адрес места регистрации: РМ, Ельниковский район, с. Ельники, ул. Кирова, д. 7, кв. 1).

Визуальный осмотр объекта оценки оценщиком производился по местонахождению объекта оценки. Техническое состояние объектов оценки определялось оценщиком на основе личного визуального осмотра и представленной информации..

На момент осмотра, часть объектов оценки использовалось в сельхозпроизводстве. Часть оборудования не эксплуатировалось.

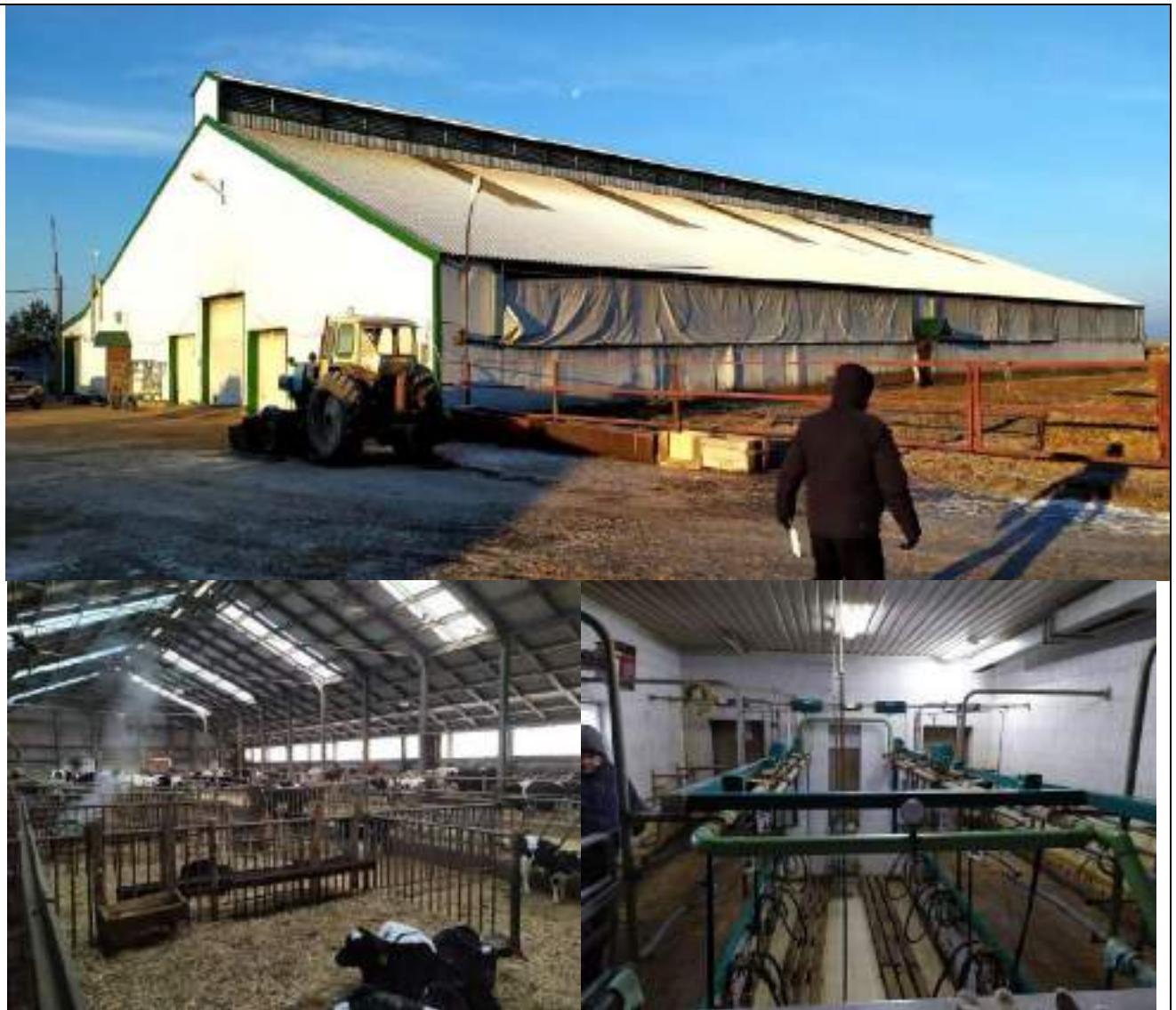
№	Наименование объекта	Год выпуска	Кол-во	Балансовая стоимость по данным бухучета, руб.
Объекты недвижимости				
1.	Здание (здание семейной молочной фермы на 100 голов КРС), площадь 1480.20 кв. м. Республика Мордовия, р-н. Ельниковский, д. Мельсяны, ул. А.Пиксаева, д. 44		1480,2	н/д
2.	Земельный участок, для с/х производства, площадь 3479790.00 кв. м. Собственность	-	3479790	н/д
3.	Право аренды з/у, договор аренды № 33 от 26.05.09г. на 15 лет, для строительства семейной молочной животноводческой фермы на 100 голов КРС, площадь 14151 кв. м	-	14151	н/д
Транспортные средства				
4.	Трактор МТЗ -82.1	2010	1	22457,64
5.	Трактор МТЗ-1221.2	2010	1	52330,50
6.	Погрузчик New Holland LM732	2008	1	105932.23
Машины и оборудование				
7.	Комбайн кормоуборочный прицепной КСД-2,0	2010	1	0
8.	Пресс подборщик рулонный ППР-120 «Pelikan»	2010	1	0
9.	Грабли колесно-пальцевые RCS-8 (5.9)	2010	1	0
10.	Культиватор КБМ-7,2 ПС	2010	1	0
11.	Плуг 5-ти корпусный ПЛН-5-35П	2010	1	0
12.	Борона дисковая БДУ-4х2П с катком	2010	1	0
13.	Сеялка пневматическая СПУ-6Л-ДУ	2010	1	0
14.	Оборудование для охлаждения молока (Танк охладитель молока)	2010	1	72737,28
15.	Доильная площадка «Елочка» тип «Европа 1200» 2x4 мест, оснащенная оборудованием для управления доения «DemaTron 60»	2010	1	0
16.	Оборудование для обработки копыт	2010	1	0
17.	Внутреннее оснащение коровника на 100 фуражных голов со шлейфом	2010	1	363607,33
18.	Оборудование для содержания телят	2010	1	18825,37
19.	Система поения животных	2010	1	116247,75
20.	Автоматическая щетка для коров	2010	1	0
21.	Система вентиляции	2010	1	0
КРС				
22.	КРС, в т.ч. коровы в количестве 100 голов, телки в количестве 40 голов	140	46700кг	17345806,42

5.3.5 Объекты оценки

Объекты недвижимости

1. Здание (здание семейной молочной фермы на 100 голов КРС), площадь 1480.20 кв. м. Республика Мордовия, р-н. Ельниковский, д. Мельсяны, ул. А.Пиксаева, д. 44





187205004.95
Документ

План №4 – План №4

Пл. 4

Информация

Услуги

Статус:	Чтобы узнать
Направление:	Здание семейной молочной животноводческой фермы на 100 голов КРС
Адрес:	Республика Мордовия, р.п. Багаевский, д. Малыгина, ул. Альбукерке, д. 41
Форма собственности:	–
Балансовая стоимость:	1 160 569,85 руб.
Дата открытия ИС:	29.10.2013
Дата окончания срочн.з.	06.11.2013
Дата окончания ИС:	29.10.2013
Дата приемки ИС:	–
Площадь земли:	1 400,148 км.
Координаты земельного участка:	–
Назначение:	Нежилое здание
Основное назначение:	–
Количество зданий в том числе подвалов:	1
Количество подземных этажей:	–
Описание:	Из приват. материала



Кадастровой №	13:07:0205004:99
Техпаспорт БТИ (№, Литера)	н/д
Местоположение	Республика Мордовия, р-н. Ельниковский, д. Мельсяны, ул. А.Пиксаева, д. 44
Год постройки	2012
Группа капитальности	3
Число этажей	1
Площадь по внутреннему обмеру м ²	1480,2 (28,8*50,6)
Состояние объекта	удовлетворительное
Транспортная доступность	доступное
Кадастровая стоимость, руб.	1369569,85
Описание	
Фундамент	бетонный ленточный
Стены наружные и перегородки	металлопрофиль, сэндвичпанели
Перекрытия и покрытия	-
Кровля	скатная металлопрофиль
Окна и двери	пластиковые
Полы	бетонные, плитка
отделка	спайдинг, покраска
Отопление, вентиляция	+/- частичное
Водоснабжение и канализация	+
Электроснабжение и освещение	+
Слаботочные системы	+

2. Земельный участок, для с/х производства, площадь 3479790.00 кв. м. собственность

13:7:0104001:213
Земельный участок

Глан 2 → План 1к → Создать участок ИС →

Информация	Измены
Тип:	Объект недвижимости
вид:	Земельный участок
кадастровый номер:	13:7:0104001:213
Недропользователь:	13:7:0104001
Опис:	Учтенный
Адрес:	Республика Мордовия, Ельниковский район, п. Передовой, ул. Городская
Предназначение:	Земли сельскохозяйственного назначения
Фонд собственности:	-
Кадастровая стоимость:	5 463 270,3 руб.
Дата открытия ИС:	01.01.2012
Дата окончания ИС:	10.01.2034
Дата изменения ИС:	01.01.2034
Дата применения ИС:	-
Площадь гектарами:	3 479 790 км. кв.
Регулирование использования:	Для сельскохозяйственного производства

Местоположение	Республика Мордовия, Ельниковский район, п. Передовой, ул. Городская
кадастровый №	13:07:0104001:213
Площадь, м2.	3 479 790
Категория земельного участка	Земли сельхозназначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного производства
Вид права	собственность
Кадастровая стоимость	5463270,3

3. Право аренды з/у, договор аренды № 33 от 26.05.09г. на 15 лет, для строительства семейной молочной животноводческой фермы на 100 голов КРС, площадь 14151 кв. м

13:7:205004:94
Земельный участок

План → Печати → Создать участок ИС → Из №

Информация	Услуги
Тип: Объект недвижимости	
Вид: Земельный участок	
Кадастровый номер: 13:7:205004:94	
Недвижимый объект: 13:7:205004	
Статус: Учтенный	
Адрес: Республика Мордовия, Ельниковский район, д. Мельсяны, ул. А.Пиксаева, д. № 44	
Изменение границы: Земли сельскохозяйственного назначения	
Форма собственности:	
Балансовая стоимость: 38 207,7 руб.	
Даты изменения ИС: 31.01.2018	
дата актуализации в реестре: 31.01.2014	
Дата установления ИС: 31.01.2014	
Дата признания ИС: -	
Площадь участка: 14 151 кв. м	
Родительское земельное участок: Для сельскохозяйственного производства	
использование: Для сельскохозяйственной деятельности животноводческого и птицеводческого фермеров по 300 голов КРС	

Местоположение	Республика Мордовия, Ельниковский район, д. Мельсяны, ул. А.Пиксаева, д. № 44
кадастровый №	13:07:205004:94
Площадь, м2.	14151
Категория земельного участка	Земли сельхозназначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного производства
Вид права	аренда
Кадастровая стоимость	38207,7

Транспортные средства

4. Трактор МТЗ -82.1



МТЗ -82.1	2010	808105268	8047 МВ 13	TC212665
Техническое состояние	Удовлетворительное. Требуется текущий ремонт.			

5. Трактор МТЗ-1221.2

MTZ-1221.2	2010	12030186	8050 MB 13	TC347804
------------	------	----------	------------	----------

Техническое состояние		Удовлетворительное. Требуется текущий ремонт.
-----------------------	--	---

6. Погрузчик New Holland LM732

New Holland LM732	2008	FNHLM732H8HK73081	8048 MB 13	TC255090
----------------------	------	-------------------	------------	----------

Техническое состояние		Удовлетворительное. Требуется текущий ремонт.
-----------------------	--	---

	Оборудование				
7.	Комбайн кормоуборочный прицепной КСД-2,0				
					
					
	KСD-2,0	2009			
	Техническое состояние	Удовлетворительное. Требуется текущий ремонт.			
8.	Пресс подборщик рулонный ППР-120 «Pelikan»				
					
	Wolagri R12	2010			
	Техническое состояние	Удовлетворительное. Требуется текущий ремонт.			

9. Грабли колесно-пальцевые RCS-8 (5.9)

RCS-8 (5.9) 2008

Техническое состояние Удовлетворительное. Требуется текущий ремонт.

10. Культиватор КБМ-7,2 ПС

КБМ-7,2 ПС 2010

Техническое состояние Удовлетворительное. Требуется текущий ремонт.

11. Плуг 5-ти корпусный ПЛН-5-35П

ПЛН-5-35П 2010

Техническое состояние Удовлетворительное. Требуется текущий ремонт.

12. Борона дисковая БДУ-4х2П с катком

БДМ-4х2П 2010

Техническое состояние Удовлетворительное. Требуется текущий ремонт.

13. Сеялка пневматическая СПУ-6Л-ДУ

СПУ-6Л-ДУ 2010

Техническое состояние Удовлетворительное. Требуется текущий ремонт.

14. Оборудование для охлаждения молока (Танк охладитель молока)

KRYOS 2009

2400 литров

Техническое состояние Удовлетворительное. Требуется текущий ремонт.

15. Доильная площадка «Елочка» тип «Europa 1200» 2x4 мест, оснащенная оборудованием для управления доения «DemaTron 60»



Елочка 2x4

2010

Техническое состояние Удовлетворительное. Требуется текущий ремонт.

16. Оборудование для обработки копыт



Wopa

2010

Техническое состояние Удовлетворительное. Требуется текущий ремонт.

17.

Внутреннее оснащение коровника на 100 фуражных голов со шлейфом



2010

Техническое состояние Удовлетворительное. Требуется текущий ремонт

18. Оборудование для содержания телят

бокс для телят	2010	13 единиц
----------------	------	-----------

Техническое состояние Удовлетворительное. Требуется текущий ремонт

19. Система поения животных

2010	
------	--

Техническое состояние Удовлетворительное. Требуется текущий ремонт.

20.	Автоматическая щетка для коров, 2шт.		
			
	KRAZZMAXX	2010	2 единицы
	Техническое состояние	Удовлетворительное. Требуется текущий ремонт.	
21.	Система вентиляции		
			
	рулонные шторы	2010	120 кв.м. (80м*1,5м)
	Техническое состояние	Удовлетворительное. Требуется текущий ремонт.	
КРС	КРС, в т.ч. коровы в количестве 100 голов, телки в количестве 40 голов		
			
	Техническое состояние	Хорошее. Используются для производства молока. Живой вес определялся на основании предоставленной Заказчиком информации. 100 коров – 37400кг; 40 телок – 9300кг.	

6.	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость
6.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки
	<p>Политические обстоятельства детально не рассматривались. Как правило, в сделке предполагается участие двух российских участников (юридических лиц), каждый из которых вполне владеет информацией о текущей политической ситуации. Иностранные компании, которые могут иметь интерес к сделке, имеют возможность обратиться к профессиональным консультантам (политологам). Оценщик полагает, что внешние geopolитические обстоятельства находят свое отражение через экономические обстоятельства. При этом можно говорить, что на дату оценки риск смены курса развития страны минимален, и внутренняя политика имеет минимальное влияние на рынок объекта оценки.</p> <p>Социально-экономическая ситуация в России в 2020 году.¹</p> <p>По экономическим итогам прошедшего года можно судить, какие тенденции (положительные или отрицательные) ждут россиян в 2021 году в отношении рабочих мест, кредитования и дальнейшей судьбы удаленной работы.</p> <p>Пандемия нанесла удар абсолютно по всем отраслям. В первую очередь удар ощутили компании из сферы услуг: кафе, бары и рестораны, салоны красоты, туристические агентства, фитнес-клубы, химчистки, отели, торгово-развлекательные центры. Официально в перечень отраслей, пострадавших от коронавируса, также включены авиаперевозки, деятельность негосударственных образовательных учреждений, стоматологическая практика, издание газет и книг.</p> <p>Банк России прогнозирует, что спад ВВП составит 4–5%. Мы этот прогноз разделяем, но с долей здравого пессимизма. По нашим оценкам, снижение ВВП составит порядка 5–7%. Кроме того, мы не исключаем и еще более глубокого падения.</p> <p>Можно наблюдать в декабре улучшение динамики по количеству безработных, если сравнивать, например, с самым разгаром пандемии, который пришелся на май-июнь?</p> <p>По подсчетам аналитиков международной аудиторской-консалтинговой сети FinExpertiza, количество безработных в России во время пандемии могло достигнуть рекордной отметки в 9,3 миллиона человек или 12% от экономически активного населения. На сегодня предпосылок для улучшения ситуации на рынке мы пока не видим. 2020 год доказал важность умения вовремя адаптироваться к трансформирующемся реальности. Компании, которым удалось сохранить хорошие показатели в такой сложный период, сумели вовремя перевести процессы в digital. В этой связи можно смело заявить, что самой главной и глобальной тенденцией 2020 года стала цифровизация. Существенно вырос спрос россиян на банковские онлайн-продукты и услуги: виртуальные карты, дистанционное открытие счетов и вкладов.</p> <p>«РГС Банк», к примеру, в 2020 году реализовал онлайн-запись в отделения, предложил клиентам серию виртуальных карт, запустил дистанционные продажи (через сайт и контакт-центр) серии банковских, страховых и сервисных услуг. История с карантинными ограничениями скоро уйдет в прошлое, а банковский рынок только выиграет за счет скачкообразного развития цифровых технологий.</p> <p>Банковский сектор в целом пока проходит этот год сравнительно успешно. Согласно данным Банка России, в период с января по сентябрь 2020 года активы банков выросли почти на 8% и составили более 101 трлн рублей. Объем кредитования граждан и компаний также показал рост на 10% и 8% соответственно.</p> <p>Запас капитала банков оценивается Банком России в 6 трлн рублей, что позволит им списать 11% долгов без нарушения обязательных нормативов. Прибыль банковского сектора за 9 месяцев 2020 года хоть и уменьшилась на 20% по сравнению с аналогичным показателем в 2019 году (что логично в текущих реалиях), однако составила 1,2 трлн рублей. Но качество кредитного портфеля вызывает беспокойство. Банковский сектор сгруппировался и находится в ожидании роста невозвратов по кредитным портфелям. Основные риски еще «зреют» в портфеле, и банкам придется их переварить в последующих периодах, когда закончатся действия кредитных каникул, всевозможных отсрочек платежей, послаблений Банка России и так далее.</p>

¹ <https://news.rambler.ru/sociology/45420632-podvedeny-ekonomicheskie-itogi-2020-goda-v-rossii/>

Победителем будет тот, кто лучше к этому подготовился и оценил свои портфели прагматично и консервативно.

Согласно данным ЦБ РФ, долговая нагрузка граждан планомерно увеличивается со второй половины 2017 года с 8,7% до 10,9% на 1 апреля 2020 года, что на текущий момент действительно является историческим максимумом.

Дело в том, что реальные доходы населения падают, а желание хорошо жить и в полной мере удовлетворять свои потребности остается. И качество кредитного портфеля в связи с этим вызывает беспокойство.

С одной стороны, смягчение денежно-кредитной политики Банка России и рекордно низкая ключевая ставка послужили причиной снижения ставок по кредитам, подогрев спрос на них со стороны граждан. Сегодня на рынке мы наблюдаем более чем привлекательные условия по кредитным продуктам, которыми платежеспособное население готово воспользоваться как в рамках потребительского, так и в рамках ипотечного кредитования.

С другой стороны, в связи с общей ситуацией в экономике на фоне второй волны пандемии, многие банки корректируют свои скоринговые модели и учитывают тенденции кризисного времени, в том числе и по профилю потенциального заемщика. Поэтому кредиты выдаются весьма аккуратно, а темпы выдачи демонстрируют снижение по сравнению с предыдущими периодами.

Несмотря на финансовые, социальные и иные форс-мажоры, которые сопутствовали всему уходящему году, экономика России смогла быстро адаптироваться к новым реалиям. И даже вынести несколько положительных тенденций, таких как развитие цифровизации в банковской сфере, осознанность потребителей, официального возникновения удаленной работы.

В первом полугодии 2020 года существенное влияние на экономику страны оказал фактор распространения пандемии и связанные с ним негативные явления. По оценке Росстата, падение ВВП в первом полугодии 2020 года составило 3,4%. Спад произошел в промышленном секторе, в строительстве, торговле. Снизился объем инвестиций в основной капитал, сократились реальные денежные доходы населения, выросла безработица.

Общие показатели по стране складывались из результатов отдельных регионов, динамика макроэкономических показателей в которых была не всегда однородной. В целях оценки региональных тенденций экономического развития эксперты Рейтингового агентства «РИА Рейтинг» медиагруппы МИА «Россия сегодня» провели анализ социально-экономического развития субъектов РФ в I полугодии 2020 года, результаты которого приведены в аналитическом бюллетене «Социально-экономическое положение регионов РФ – итоги I полугодия 2020 года».²

Одновременно с падением промышленного производства в целом по стране сократилось и число регионов с положительной динамикой. Таких регионов стало 44, что на 11 меньше, чем по итогам первого полугодия прошлого года.

Лидером по росту промышленного производства стала Тюменская область (+28,6%). Такой рост был обусловлен существенным увеличением производства в сфере обработки (+71,2%). Рост обрабатывающего производства в Тюменской области связан с запуском предприятия «Запсибнефтехим».

Второе место по темпам роста промышленного производства заняла Тульская область. По итогам первого полугодия 2020 года промпроизводство здесь выросло на 26,3%. В области произошел существенный рост в обрабатывающем секторе (+29,9%), а также в сфере водоснабжения (+18,9%).

Третью позицию по росту промышленного производства занимает Республика Северная Осетия-Алания (+25,9%). Ключевое влияние на такую высокую динамику оказало увеличение производства электроэнергии.

Помимо Республики Тыва более чем на 10% промышленное производство сократилось в г. Севастополь, Костромской области, Ульяновской области и в Калининградской области. В остальных регионах падение промышленного производства не превысило 10%.

Производство в обрабатывающей сфере по итогам I полугодия 2020 года выросло в 45 регионах. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года их число уменьшилось на двенадцать. Лидером в этой сфере стала Магаданская область. Здесь производство в обрабатывающей сфере в первом полугодии 2020 года выросло на 75,0%. Это произошло в основном

² <https://www.economy.gov.ru/material/file/956cde638e96c25da7d978fe3424ad87/Prognoz.pdf>

за счет существенного роста производства химических веществ и химических продуктов. В тройку лидеров по росту производства в обрабатывающей отрасли также вошли Тюменская область и Республика Алтай, где увеличение производства составило более 30%.

По итогам первого полугодия 2020 года в строительной отрасли в целом по стране произошло небольшое падение. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» снизился на 0,5%. При этом за первое полугодие прошлого года в строительной сфере был рост на 0,1%.

По итогам первого полугодия 2020 года объем инвестиций в основной капитал в РФ снизился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 4,0%. При этом по итогам первого полугодия 2019 года увеличение объема инвестиций составляло 1,1%.

Объем инвестиций в основной капитал увеличился в 44 субъектах РФ. По сравнению с первым полугодием прошлого года число регионов с положительной динамикой объема инвестиций увеличилось на три. Лидером по темпам роста объема инвестиций стала Республика Калмыкия, где показатель увеличился почти в три раза. Еще в четырех регионах рост превысил 30%.

Пандемия коронавируса нанесла существенный урон розничной торговле. По итогам первого полугодия 2020 год сокращение составило 6,4%. При этом за первое полугодие прошлого года рост оборота розничной торговли составлял 2,1%.

Рост оборота розничной торговли произошел лишь в шести субъектах РФ. В Челябинской области оборот розничной торговли сохранился на прежнем уровне, в остальных же 78 регионах было падения показателя. Наиболее существенно оборот розничной торговли вырос в Томской области (+2,3%).

По итогам первого полугодия 2020 года, согласно данным Росстата, реальные денежные доходы населения в РФ по сравнению с аналогичным периодом прошлого года снизились на 3,1%. При этом по итогам первого полугодия 2019 года также было падение, но менее значительное (-0,4%).

Реальные денежные доходы населения в первом полугодии 2020 года выросли в 20 субъектах РФ. Из них наиболее существенный рост (более 3%) зафиксирован в Чукотском автономном округе и в Ямало-Ненецком автономном округе.

В первой половине 2020 г. непростая ситуация в отношении динамики уровня жизни была усугублена экстренными мерами по сдерживанию распространения коронавирусной инфекции, которые предусматривали приостановку деятельности во многих секторах экономики. Несмотря на усилия по поддержке денежных доходов населения, их сокращение было неминуемо – реальные располагаемые денежные доходы населения упали на 8% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

На протяжении полугодия ситуация менялась разнородно. В первом квартале в целом продолжались слабо позитивные тенденции, сложившиеся в предыдущем периоде, на второй квартал пришелся пик негативных последствий карантинных мер. Ускорение роста цен в марте-апреле 2020 г. носило временный характер. К концу первого полугодия темпы инфляции составили чуть более 3% в годовом выражении, т.е. ниже целевого уровня (4%).

Макроструктура потребительских расходов населения претерпела заметные изменения. К концу полугодия существенно снизилась доля расходов на покупку товаров и услуг за счет увеличения доли сбережений, а также незначительного сокращения доли обязательных платежей. Представляется, что эти изменения по большей части носят временный, ситуационный характер и связаны с вынужденной приостановкой экономической деятельности.

Высокая норма сбережений, зафиксированная во втором квартале 2020 г., является следствием вынужденного ограничения текущего потребления в связи с карантинными мерами. На протяжении всего первого полугодия отмечается замедление темпов роста сбережений и использование их на текущее потребление. Второй важной особенностью этого периода стал рост объемов наличных денег у населения.

В первом квартале произошел рост объемов кредитной задолженности, тогда как во втором – темпы ее увеличения заметно снизились. Одновременно происходил незначительный рост доли просроченной задолженности.

Динамика субъективных представлений людей о социально-экономических процессах в первом квартале развивалась в сложившемся тренде последних лет – происходил неспешный рост позитивных оценок, который был основан скорее на ожиданиях, нежели на реальных позитивных изменениях. Социально-экономические трудности периода самоизоляции привели к существенному

ухудшению субъективных оценок, динамика которых к концу полугодия позволяет надеяться, что ситуация перешла в фазу восстановления.

Основным источником денежных доходов населения России являются доходы от работы по найму, в общем объеме которых, в свою очередь, примерно три четверти составляет заработка плата работников организаций. В июне 2020 г. средняя начисленная заработка плата работника организации была равна 52,1 тыс. руб., что в реальном выражении составляет 100,6% к уровню июня 2019 г. Если сравнивать в целом первое полугодие нынешнего и прошлого года, то рост реальной заработной платы работников организаций достиг 2,9%. Рост реальной заработной платы работников организаций происходил в первом квартале (106,2% 1 кв. 2020 г. к 1 кв. 2019 г.), тогда как во втором квартале удалось только сохранить прошлогодний уровень (99,9% 2 кв. 2020 г. ко 2 кв. 2019 г.).

В условиях карантинных ограничений динамика заработной платы существенно различалась по секторам экономики. В наиболее пострадавших отраслях произошло абсолютное снижение заработков, но есть и отрасли, в которых заработки увеличились существенно выше среднего. По данным Росстата, рост заработков (номинальная начисленная заработка плата работников организаций) в секторе «здравоохранение и социальные услуги» в июне 2020 г. составил 117% по сравнению с июнем 2019 г., тогда как в среднем по экономике за этот период заработки увеличились на 103,8%. Аутсайдерами оказались такие сектора как «гостиницы и предприятия общественного питания» – 85%, «спорт и развлечения» – 90%, «железнодорожный пассажирский транспорт» – 77%, «воздушный и космический транспорт» – 78% и еще довольно значительный перечень секторов экономики, в которых произошло абсолютное снижение заработных плат.

К концу первого полугодия 2020 г. средний размер пенсий оценивается на уровне 15,0 тыс. руб. в месяц, что в реальном выражении примерно на 2,9% выше, чем в аналогичном периоде предыдущего года. Рост пенсий в реальном выражении в первом полугодии 2020 г. составил 103,0% по сравнению с первым полугодием предыдущего года. В отличие от динамики заработной платы, реальный рост пенсий на протяжении 6 месяцев нынешнего года был равномерным: 103,2% в первом квартале и 102,7% во втором квартале.

ПОТРЕБИТЕЛЬСКАЯ ИНФЛЯЦИЯ В первом полугодии нынешнего года темпы роста потребительских цен изменились разнонаправленно. Ускорение роста цен в марте-апреле 2020 г. носило временный характер. К концу первого полугодия темпы инфляции составили чуть более 3% в годовом выражении. Общее давление низкого платежеспособного спроса населения, которое в предыдущем периоде становилось все более значимым фактором, определяющим снижение темпов инфляции, в конце первого квартала 2020 г. было временно приостановлено ростом потребительского спроса в связи с возросшими инфляционными ожиданиями (под влиянием изменений валютного курса). Темпы роста цен стали увеличиваться. В первую очередь это происходило за счет базовой инфляции, т.е. роста цен на товары и услуги, не подверженные воздействию сезонных и административных факторов. Однако уже во втором квартале низкий платежеспособный спрос как фактор замедления роста цен опять проявился в полном объеме, рост цен в целом замедлился, а влияние сезонных факторов стало заметнее.

Принудительная приостановка потребительской активности в связи с карантинными мерами стала экстраординарным фактором динамики спроса в этот период. Несмотря на постепенное снятие ограничений в июне 2020 г., в годовом выражении общий индекс потребительских цен оставался почти на 1 п.п. ниже целевого уровня (3,2% и 4,0% соответственно).

Повышение платежеспособного спроса в связи с возросшими инфляционными ожиданиями в первом квартале привело к ускоренному росту цен в группе непродовольственных товаров, а также услуг. Во втором квартале, напротив, цены на продовольствие росли заметно быстрее, чем на остальные группы товаров, особенно в июне.

Агропромышленный комплекс в 2020-2021 годах³

Российский аграрный комплекс за последние годы при мощной поддержке государства смылся с позиций драйвера экономики и казался неуязвимым. Даже в условиях беспощадного COVID-19, который хоть и навел панику на потребительском рынке весной этого года, но не смог остановить поступательное развитие отрасли. По итогам 11 месяцев рост сельхозпроизводства составил 1,5%, положительная динамика, в отличие от других отраслей, ожидается и за весь год. На другой чаше весов - падение в октябре и ноябре.

³ <http://zerno.ru/node/13237>

В уходящем году АПК освоил новую систему господдержки, агриарии резко нарастили закупки сельхозтехники, причем в основном отечественной, и удобрений. В условиях пандемии они справились с полевыми работами и получили второй после рекордного 2017 года урожай зерна - 132,9 млн тонн. Сделан очередной шаг в развитии биржевой торговли зерном - в декабре на Московской бирже запущены поставочные фьючерсы на пшеницу.

Россия сохранила за собой лидерство на мировом рынке пшеницы, активно осваивала новые рынки сбыта и предлагала им не только традиционное сырье, но и продукцию глубокой переработки. Прошлогодний показатель по экспортту в \$25,6 млрд был достигнут уже в начале декабря и тогда же глава Минсельхоза Дмитрий Патрушев на совещании президента с членами правительства доложил, что по итогам года он составит \$28 млрд. Российская продукция поставлялась почти в 160 стран мира.

И все-таки в этом году и внешние, и внутренние факторы привели к тому, что отрасли, которая, казалось бы, давно адаптировалась к рыночной экономике и то и дело напоминала о своей амбициозной задаче зарубежной экспансии, пришлось испытать жесткое регуляторное давление. Во многом из-за роста цен на продовольствие Центробанку пришлось корректировать годовой прогноз по инфляции (по предварительной оценке, из роста прогноза в 0,7 п.п. на ускоренное удорожание сахара и подсолнечного масла пришлось 0,2 п.п., экспортных цен на зерно - 0,3 п.п.).

Цены устремились вверх в самый неподходящий момент: накануне Нового года, когда негативные информационные поводы воспринимаются особенно остро, и в преддверии большой пресс-конференции Владимира Путина, что и вовсе непростительно. Публичная реакция президента на скачок цен была довольно предсказуемой: разнос с последующим комплексом мероприятий по пожаротушению. Дальнейшее читалось и вовсе без труда - "договоренности" с ритейлом и производителями (разумеется, сугубо добровольные) и госрегулирование цен на полках. При этом помимо набора демонстративных воспитательных мер правительство и рынок получили от Путина и вполне содержательный сигнал: субсидирование экспорта на фоне роста цен на внутреннем рынке признано ошибкой.

И именно на экспортном направлении, которое все последние годы считалось одной из явных точек роста АПК, регуляторная рука государства в этом году действовала довольно активно. Весной, в частности, на несколько месяцев был запрещен экспорт подсолнечника, сои и рапса. Затем реальностью стала нетарифная квота на экспорт зерна, которая замаячила на рынке еще в конце 2019 года, но была введена с 1 апреля по 30 июня 2020 года в объеме 7 млн тонн. И хотя многие эксперты зернового рынка говорили, что особой надобности в ней нет и что экспортный потенциал на этот период составляет как раз эти 7 млн тонн и больше вывезти не удастся, "счетчик" включили. Причем реальный - на сайте Минсельхоза данные о выборке квоты демонстрировались открыто, в режиме реального времени.

Теперь рынок ждет новая квота на зерно - с 15 февраля 2021 года в объеме 17,5 млн тонн. Причем она будет тарифной. Ради этого раньше установленного срока (1 июля 2021 года) была "разморожена" нулевая экспортная пошлина на пшеницу. В рамках квоты поставки пшеницы теперь будут облагаться пошлиной в размере 25 евро за тонну, вне квоты - 50% от таможенной стоимости, но не менее 100 евро за тонну. Изменился и механизм распределения квоты - теперь будут действовать исторический принцип и лицензирование.

На введении экспортной пошлины настаивал ряд отраслевых объединений АПК, в частности свиноводы и мукомолы, которые несли убытки от резко возросших цен на зерно. В этом году цены, действительно, под воздействием мирового рынка и слабых урожаев в европейских странах и на Украине "пробили" высокие уровни - в 17-18 тыс. рублей за тонну, а по ряду регионов и выше.

Но если на весенне-летнюю квоту России мировой рынок отреагировал в общем-то спокойно, то реакция на новое ограничение была моментальной - цены на пшеницу резко повысились уже на сообщениях о планах по ее введению. Эксперты предрекли рынку "новый психоз", а производителям зерна - снижение закупочных цен, что, собственно, уже и происходит. Эффектом регулирования станет изъятие из кармана производителей по 25 евро за тонну зерна, а для стабилизации цен на муку и хлеб государство затратит 7,2 млрд рублей на субсидии и компенсации мукомолам и хлебопекам. Как и с предыдущей квотой, эксперты считают, что 17,5 млн тонн соответствуют экспортному потенциалу на период ее действия - с 15 февраля по 30 июня. Нужды в ней не было, поскольку перед появлением информации о ее введении цены на мировом рынке "уже смотрели вниз", отмечали они.

Регуляторный азарт охватил и экспорт других культур. Опасения "перевывоза" подсолнечника, мировая конъюнктура которого в этом сезоне благоприятствует его экспортту (цены

взлетели более чем в два раза, один из аналитиков назвал это сумасшествием), привели к повышению с 9 января экспортной пошлины на него, а также на рапс. До 30 июня ее размер составит 30%, но не менее 165 евро за тонну. В настоящее время пошлина существенно ниже - на подсолнечник 6,5%, но не менее 9,75 евро за тонну, на рапс - 6,5%, но не менее 11,4 евро за тонну.

Повышение пошлины на подсолнечник в этом году агрессивно лоббировала масложировая отрасль, которой не давала покоя 300%-ная, как подсчитали маслодобытчики, маржа его производителей на фоне высоких мировых цен. Впрочем, представителей отрасли не смущало то, что под воздействием роста мировых цен и на масло, которые с легкостью перешагнули рубеж в \$1 тыс. за тонну, они не только активизировали его экспорт, но и резко взвинтили внутренние цены, заставив вмешаться в этот процесс президента страны.

По оценкам экспертов, в настоящее время РФ вывозит до 60% и более произведенного подсолнечного масла. Это самая большая доля по экспортным товарам АПК. По пшенице, к примеру, этот показатель составляет порядка 40%.

А вал запретительных мер в отношении масличных культур нарастает. На период с 1 февраля по 30 июня 2021 года планируется ввести экспортную пошлину и на сою в размере 30%, но не менее 165 евро за тонну. Но эксперты опасаются, как бы это решение не осложнило ход торговых переговоров с Китаем по открытию его рынка для российской свинины, ведь основные объемы российской сои идут на китайский рынок. Свиноводам же, которые уже насытили отечественный рынок и продолжают наращивать производство, китайский рынок нужен как никогда.

Набор регуляторных мер для ограничения экспорта может пополнить и отмена импортной пошлины на сахар-сырец. Про нее уже все порядком подзабыли, поскольку российский сахарный рынок за последние годы достиг самообеспечения. Но нынешняя ситуация, осложненная сокращением посевных площадей под сахарной свеклой, засухой в ряде основных свеклосахарных регионах и 40%-ным снижением урожая, заставила вспомнить и о "хорошо забытом старом". На недавнем совещании у премьер-министра глава Минсельхоза пообещал отменить пошлину на ввоз сырца, если цены на сахар не стабилизируются.

Так что амбициозная цель по экспорту в \$45 млрд, которую, как флаг, несли чиновники от агропрома, натолкнулась в этом году на суровую реальность, связанную как с пандемией, так и с девальвацией рубля, с ситуацией на мировых рынках. Горизонт ее достижения отодвинулся сразу на 6 лет. В соответствии с новым паспортом федерального проекта "Экспорт продукции АПК" (разработан Минсельхозом в соответствии с указом президента "О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года"), ориентир в \$45 млрд перенесен на 2030 год. В прежнем документе этот показатель был предусмотрен на 2024 год. Теперь на этот год установлена новая цель - \$34 млрд. Но финансирование проекта "Экспорт продукции АПК" в 2021 году снизится до 47,7 млрд рублей с утвержденных ранее 66,5 млрд рублей, в 2022 году - до 69,5 млрд рублей с 95,1 млрд рублей. На 2023 год предусмотрено 80,8 млрд рублей.

Эксперты продовольственного рынка назвали новые горизонты экспорта более реалистичными, чем прежние. По данным федерального центра "Агроэкспорт" при Минсельхозе, с 1 января по 13 декабря РФ экспорттировала продукции АПК на \$27,4 млрд против \$23,8 млрд за аналогичный период прошлого года (рост на 16%). В том числе экспорт зерна составил \$9,2 млрд против \$7,6 млрд (рост на 22%), масложировой продукции - \$4,4 млрд против \$3,8 млрд (рост на 16%), мясной и молочной продукции - \$1,09 млрд против \$809 млн (рост на 35%), продукции пищевой и перерабатывающей промышленности - \$4 млрд против \$3,5 млрд (рост на 14%). В то же время стоимость экспорта рыбы снизилась на 2%, до \$5 млрд с \$5,1 млрд годом ранее.

В уходящем году был введен новый механизм господдержки отрасли, когда три вида субсидий - на молоко, единую и несвязанную (так называемую погектарную) - объединили и разделили на две - компенсирующую и стимулирующую. Компенсирующая направлялась на поддержание доходности сельхозпроизводителей, то есть компенсировала выпадающие доходы и распределялась на 1 га площади, на 1 литр молока. Стимулирующая поддерживала перспективные направления АПК, которые регионы выбирали из списка, составленного Минсельхозом.

"Это был новый механизм, и я очень переживала за то, как субъекты к нему отнесутся", - призналась замглавы Минсельхоза Елена Фастова на брифинге в конце ноября. К началу декабря кассовое исполнение по этому механизму превышало 80%, сказала замминистра.

В целом на обе субсидии было выделено 61,4 млрд рублей: 34,3 млрд на компенсирующую и 27,1 млрд - на стимулирующую. Новый механизм позволил увеличить господдержку: если в 2019 году на

	<p>погектарную поддержку было направлено 11,3 млрд рублей, то в этом году на эти цели предусмотрено 8,3 млрд рублей в рамках компенсирующей и 4,6 млрд рублей - стимулирующей субсидии.</p> <p>Субсидирование молочного скотоводства тоже выросло - с 8 млрд рублей в 2019 году до суммарных 12,2 млрд рублей (8,2 млрд рублей из компенсирующей и 4 млрд рублей - из стимулирующей субсидии). Кроме того, в 2020 году выросла поддержка малых форм хозяйствования - до 13,9 млрд рублей с 10,5 млрд рублей в 2019 году. Увеличилось финансирование агрострахования - с 1,7 млрд рублей до 2,2 млрд рублей.</p> <p>Наиболее востребованным направлением, которые регионы сами выбирали для субсидирования, остается производство молока. 67 регионов выбрали это направление в качестве приоритетного, 63 - на 2021 год. Затем следует производство зерновых - 60 и поддержка многолетних насаждений - 55. "Более точечными" направлениями стали развитие овцеводства (28) и льноводство.</p> <p>На 2021 год соотношение субсидий сохраняется. "Мы решили, что сейчас не время снижать компенсирующую субсидию, начнем это делать после пандемии, когда ситуация улучшится", - заявила Фастова. Но объем субсидий снизится до 55,5 млрд рублей. Сократится и финансирование госпрограммы развития АПК в целом. На 2021 год предусмотрено 256,2 млрд рублей, на 2022 год - 279,8 млрд, на 2023 год - 295,5 млрд. В этом году финансирование превышает 300 млрд рублей.</p> <p>Наступающий год также не будет простым для отрасли, считают эксперты. К эху коронавируса добавятся сложности, связанные с регулированием экспорта, с погодой, с зависимостью от импорта семян и других составляющих, с экспортными ограничениями, снижением цен на некоторые виды продукции, валютными колебаниями.</p> <p>Первые и очень предварительные оценки экспертов показывают, что сбор зерна в 2021 году снизится, несмотря на то, что озимый клин превысил 19 млн га, увеличившись почти на 1 млн га. Проблема - в состоянии озимых. Оценка, сделанная Росгидрометом в начале декабря, удручет - 22% посевов находится в плохом состоянии, причем более чем на 2 млн га вообще нет всходов. Эксперты считают, что весной ситуация может поправиться, но не настолько, чтобы снизить долю "плохих озимых" до традиционных 5-7%.</p>
6.2	<p>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта</p> <p>Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).</p> <p>В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).</p> <p>Сегментация рынка недвижимости — это разделение его на однородные группы покупателей. В основу сегментации могут быть положены и характеристики недвижимости, за которой стоят соответствующие группы покупателей.</p> <p>Для лучшего понимания и более глубокого анализа рынок недвижимости рассматривается в двух аспектах:</p> <ul style="list-style-type: none"> - первичный рынок или рынок реализации построенных и введенных в эксплуатацию строительных объектов; - вторичный рынок - рынок бывших в эксплуатации производственных, жилых и коммерческих зданий и сооружений. <p>Различают следующие сегменты рынка недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ жилая недвижимость (жилье); ➤ коммерческая недвижимость; ➤ земельные участки. <p>Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:</p>

Жилая недвижимость (жилье), это индивидуальные и многоквартирные жилые дома и квартиры, находящиеся в собственности гражданина или юридического лица, либо находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предназначенные для постоянного проживания.

Коммерческая недвижимость. Рынок коммерческой недвижимости подразделяется согласно типам предпринимательской деятельности. Функционально ее структурируют по непосредственному назначению, включает в себя:

- офисная недвижимость
- торговая недвижимость
- складская недвижимость
- индустриальная (промышленная) недвижимость
- гостиничная недвижимость

Офисная недвижимость предназначена для осуществления управленческой и представительской функций компаний и сопутствующих им бизнес-процессов (бухгалтерия, архив). К объектам офисной недвижимости относятся: офисные здания и помещения, залы для конференций и презентаций, банки. Для классификации офисной недвижимости используются такие критерии: целевое назначение, возраст и расположение здания; архитектурное, конструкционное, планировочное и отделочное исполнение, инженерные решения, инфраструктура, система управления зданием, сервис и паркинг. Причём если ранее использовался критерий местоположения (чем ближе к центру города, тем выше класс объекта), то в современной практике этот показатель потерял свою важность из-за новых офисных комплексов международного уровня, построенных вне центральных частей крупных городов. И ему на смену пришёл показатель расположения, то есть оценка доступности со стороны транспортных линий.

В мировой практике офисные здания делятся на следующие категории: «A», «B», «C», «D». Процесс присвоения зданию того или иного класса требует тщательного анализа всех его параметров и характеристик. Следует принять во внимание, что границы между классами в большинстве случаев довольно размыты. Классификация офисов в настоящее время приближена к мировым стандартам с разделением на классы – А, В, С, Д. Иногда применяют несколько иную классификацию офисных помещений, подразделяя их по качеству на офисы западного стандарта (что приблизительно соответствует классам «A» и «B», а в последнее время – и «C») и офисы отечественного стандарта (классы «D» и «E»). Данная классификация офисных помещений была разработана на основе зарубежных стандартов и дополнена в соответствии с российскими реалиями. В настоящий момент офисные помещения разделяют на пять основных классов – «A», «B», «C», «D», «E».

Эта классификация является открытой, то есть ряд компаний, работающих в области коммерческой недвижимости, дополняют ее вводя дополнительные подклассы, поэтому возможны обозначение, в котором после указания класса офиса указаны дополнительные знаки, например, «A1», «A+(-)». Рассмотрим характеристики основных классов офисных помещений:

1. Офисные помещения класса «A». Данные офисные помещения являются самыми престижными. Они расположены, как правило, в современных деловых и офисных центрах. Помещения этого класса отличает высокое качество ремонта, свободная планировка, наличие инженерных систем и систем жизнеобеспечения высокого уровня, высокоскоростной интернет и многоканальные системы связи. Офисные центры, в которых расположены объекты класса «A» снабжены подземным паркингом и удобным въездом на территорию, имеют конференц-залы, места бытового обслуживания и отдыха. Обозначения класса «A+» и «A-» означает, что офисные помещения незначительно отличаются соответственно в положительную или отрицательную стороны по каким-либо характеристикам от офисов основного класса «A».

2. Офисные помещения класса «B». Основной отличительной чертой офисных помещений класса «B» является отсутствие систем центрального кондиционирования. К данному классу относят и офисные помещения сроком эксплуатации более 5 лет, которые изначально относились к классу «A».

3. Офисные помещения класса «C». К данной группе относят офисы, расположенные в тех помещениях, которые ранее не были предназначены для этих целей. Как правило это офисы, расположенные в зданиях промышленных предприятий, жилых домах, детских садах. Обычно в офисе класса «C» отсутствует безупречный ремонт и качество отделки.

4. Офисные помещения классов «D» и «E». Этот класс характерен только для России. Офисы данных классов, как правило, нуждаются в капитальном ремонте и зачастую расположены в

подвальных или полуподвальных помещениях, квартирах переведённых из жилого фонда в нежилой.

Торговая недвижимость предназначена для осуществления продаж и непосредственно связанных с ними операций (реклама, складирование товаров). К ней относятся: торговые павильоны и киоски, магазины и супермаркеты, аптеки, автомобильные салоны, а также торговые комплексы (центры). Критерии классификации подобны критериям для офисной недвижимости. Дополнительными показателями служат номенклатура товарного ассортимента и удобство для посещения покупателем.

При классификации торговых помещений должны учитываться следующие параметры:

- масштаб объекта (региональный, окружной, районный);
- товарная специализация (смешанные; универсальные - все виды продовольственных или непродовольственных товаров; комбинированные - представляют группу товаров, объединенных общностью спроса; специализированные; узкоспециализированные);
- основной потребитель;
- инфраструктура и сервис (наличие обменных пунктов, банкоматов, кафе, детской игровой комнаты);
- расположение;
- архитектура и отделка, планировочные решения;
- паркинг;
- управление зданием, охрана

Кроме того, удельная цена (за 1 кв. м) и арендные ставки прямо пропорциональны размерам и разнообразию товаров, которые будут представлены на торговой площади. Важную роль играют возраст здания и качество отделки. На основе перечисленных параметров можно выделить следующие Классы торговых помещений:

I - торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы, торговые центры, мегамоллы, гипермоллы;

II - гипермаркеты;

III - супермаркеты и универсамы;

IV - салоны, мебельные центры, техноцентры;

V - универмаги, гастрономы, аптеки, промтоварные магазины;

VI - павильоны и киоски;

VII - павильоны, киоски, "магазины-стекляшки";

VIII - бутик;

IX и X классы объединяют нежилые помещения свободного назначения, это: первые этажи и подвалы жилых домов, между собой различающиеся качеством ремонта.

Среди торговых помещений большое распространение получили торговые центры. Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. Выделяют микрорайонные, районные, окружные и региональные, суперрегиональные центры.

Микрорайонный осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагают услуги повседневного спроса. Состоят как минимум из трех магазинов, общая арендная площадь которых составляет обычно 2800 кв. м. и может варьироваться от 1500 до 3000 кв. м. Торговой зоной является территория 5-10 минут пешеходной доступности, количество покупателей - до 10 000 человек. Примером такого рода центров могут служить бывшие советские универсамы, крупные продовольственные магазины.

Районный предлагает товары повседневного спроса и услуги. Сопутствующими арендаторами являются магазины одежды, обуви и аксессуаров, парфюмерии, спорттоваров. Общая арендная площадь данных в основном составляет 5600 кв. м., на практике площадь может варьироваться от 3000 до 10000 кв. м. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте.

Окружной предлагает широкий спектр товаров и услуг, с большим выбором товаров. Для данной категории характерен более глубокий ассортимент и более широкий диапазон цен, нежели в районном. Многие центры строятся вокруг детских универмагов, крупных аптек, универсальных

магазинов, торгующих разнообразными товарами, часто по сниженным ценам, как основных арендаторов в добавлении к супермаркетам. Типичный размер арендной площади - 14000 кв. м., может занимать от 9500 до 47000 кв. м. Первичная торговая зона для окружного торгового центра находится в пределах 10-20 минут транспортной доступности, и покупатели центра насчитывают от 40 000 до 150 000 человек.

Региональные центры обеспечивают покупателей широким выбором товаров, одежды, мебели, товарами для дома (глубокий и широкий ассортимент), различными видами услуг, а также местами отдыха и развлечения. Они строятся вокруг 1-2 универмагов полной линии, площадь обычно не менее 5000 кв. м. Типичная для данной категории общая арендная площадь 45000 кв. м, на практике она варьируется 23000 кв. м - 85000 кв. м. Региональные центры предлагают услуги, характерные для деловых районов, но не такие разнообразные, как в суперрегиональном торговом центре. Торговая зона для регионального торгового центра находится в пределах 30-40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра - 150 000 человек.

Суперрегиональные центры предлагают широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома, также услуги отдыха и развлечения. Строятся вокруг трёх и более универмагов площадью не менее 7000 кв. м каждый. Такой центр часто имеет общую арендную площадь 93000 кв. м. На практике площадь варьируется от 50000 и может превышать 150000 кв. м. Торговая зона может достигать 1,5 часов транспортной доступности, количество посетителей центра - 300 000 и более..

Со складскими помещениями все значительно проще. Здесь выделяют семь классов. К первому ("A") классу относятся современные помещения, построенные с учетом будущей складской деятельности. Их расположение, отделка и оборудование призваны отвечать таким принципам современной складской логистики, как близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товаров, высокая скорость грузооборота и гарантии сохранности. Следующие классы присваиваются складским помещениям с учетом отсутствия определенных параметров, присущих классу "A".

Второй класс ("A-минус") включает в себя полностью реконструированные помещения, построенные 20 - 30 лет назад. По характеристикам они сходны с площадями класса "A"; единственное отличие - это местоположение: часто находятся в черте города, в промзонах. Класс "A" - специально построенные под склад помещения, учитывающие все потребности современного производства.

Класс "B-плюс" - это помещения, построенные в 90-х годах, по ряду причин (недостаточное количество ворот, неудобство подъездных путей) не соответствующие двум-трем ключевым параметрам, необходимым для площадей класса "A". На рынке их довольно много, что связано с хаотичным ростом инвестиционной активности в сфере строительства складов.

Четвертый класс ("B"): склады, возведенные в 70 - 80-х годах в соответствии с канонами логистики, свойственными плановой экономике. Они часто требуют некоторых капиталовложений и изменений для оптимизации складской деятельности: смены полового покрытия, установки современных охранных систем.

К классу "C" относятся бывшие производственные помещения, таксомоторные парки и автобазы, изначально не приспособленные под складскую обработку. Такие помещения требуют значительных строительных и технических изменений (врезание дополнительных ворот, создание рамп, пандусов, замена остекления, витражей капитальными стенами, модернизация покрытия пола, систем отопления и пожаротушения).

Шестой класс ("C-минус") - это старые (30 - 60-е гг.) и ветхие помещения советского периода (большинство овощехранилищ и продуктовых оптовых баз). Обычно они не соответствуют современным требованиям по нормам пожарной безопасности и возможностям грузооборота, нуждаются в значительных вложениях в капремонт и модернизацию.

Класс "D" - те неприспособленные под складские нужды помещения, которые с финансовой точки зрения было бы выгоднее снести, построив на их территории склады более высокого класса.

Коммерческая недвижимость может быть подразделена на приносящую доход – собственно коммерческую недвижимость и создающую условия для его извлечения – индустриальную (промышленную) недвижимость.

Индустриальная недвижимость находится в стадии развития. Чуть ли не в каждом городе страны можно наблюдать пустые корпуса заводов и фабрик в пяти - восьми этажей с обветшальными и пришедшими в негодность инженерными сетями и выбитыми стеклами окон. Они стоят и не находят

эффективного собственника, причин этому несколько:

1. Промышленная застройка 60 - 80 гг. не отвечает требованиям современных технологий, а реконструкция требует больших капитальных вложений.
2. В настоящее время основной потребитель промышленной недвижимости - малые предприятия, требующие для своего развития объекты недвижимости определенной специфики: высокие мощности, наличие железнодорожных подъездных путей, одноэтажные и желательно отдельно стоящие здания, имеющие автономные коммуникации.
3. Как правило, требования потенциальных арендаторов завышены и не соответствуют предлагаемым промышленным объектам.
4. Собственники промышленной недвижимости предлагают на рынок объекты, находящиеся в худшем состоянии, и при этом устанавливают завышенные цены.
5. Более-менее полная и точная информация о промышленной недвижимости, ее правовом статусе, размерах, состоянии отсутствует.

Все это придает рынку промышленной недвижимости стихийный и непредсказуемый характер. Для объектов промышленной недвижимости принята следующая классификация по категориям А, В и С.

Категория А. Объекты недвижимости, используемые владельцем для ведения бизнеса:

- объекты недвижимости, используемые для ведения определенного бизнеса. Обычно продаются вместе с бизнесом (примеры: нефтеперегонные заводы, химические предприятия, цеха для размещения машин и оборудования (специализированная недвижимость);
- неспециализированная недвижимость - обыкновенные здания - фабрики, склады, которые обычно продаются или сдаются в аренду.

Гостиничная недвижимость как коммерческая стоит особняком. Гостиничный сегмент становится более привлекательным для инвесторов как вследствие снижения доходности в других сегментах, так и за счет предоставления городом льгот для гостиничных проектов. Здания гостиниц эксперты делят по «звездам». Раздача же «звезд» напрямую зависит от класса гостиничных номеров – люкс, полулюкс и т.д. Однако споры о том, считать ту или иную гостиницу четырехзвездочной или пяти в среде экспертов гостиничной отрасли не утихают. Российский гостиничный комплекс весьма разнороден и в отличие от других сегментов коммерческой недвижимости гостиницы (особенно международные сетевые) практически никогда не идут на открытое снижение расценок на номера. Такова особенность этого рынка по сравнению с офисными или торговыми комплексами.

Помещения свободного назначения (ПСН) вид коммерческой недвижимости. Могут находиться в жилых зданиях, быть пристроенными к ним или отдельно стоящими. Как понятно из названия, помещения свободного назначения можно использовать как:

- офисное помещение;
- помещение для сферы услуг, досуга, общественного питания;
- торговые помещения;
- складские помещения и хранилища;
- производственные мастерские, миницеха

Ввиду широкого профиля использования данной категории коммерческой недвижимости, их классификация строится по иным критериям, нежели другие сегменты коммерческой недвижимости. У представителей малого бизнеса самыми востребованными (поэтому самыми дорогими, конечно при удовлетворении еще некоторым критериям) считаются небольшие помещения площадью до 50 кв. м. Самыми распространенными на рынке недвижимости являются ПСН площадью около 150 кв. м.

Важной характеристикой ПСН является его локализация: местоположение в городе, этаж расположения, доступность. Значительными факторами считаются также имидж района, в котором располагается ПСН, уровень жизни его населения, близость расположения популярных и посещаемых мест – торговых центров, рынков, вокзалов.

Земельные участки

Незастроенные земельные участки различного назначения. В соответствии со ст. 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения,

информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

В рамках каждой категории также можно выделить несколько групп разрешенного использования земельных участков.

Категория	Разрешенное использование	
Земли сельскохозяйственного назначения (ст. 77 ЗК)	жилая зона	сельскохозяйственные угодья
		земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями
		земли, занятые древесно - кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений
		земли, занятые замкнутыми водоемами
		земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции
Земли населенных пунктов (ст.85 ЗК)	общественно-деловая зона	индивидуальная жилая застройка
		малоэтажная смешанная жилая застройка
		среднеэтажная смешанная жилая застройка
		многоэтажная жилая застройка
	производственная зона	иные виды застройки
		застройка административными зданиями
		застройка объектами образовательного, культурно - бытового, социального назначения
	зона инженерных и транспортных инфраструктур	застройка иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам
		застройка промышленными объектами
		застройка коммунально-складскими объектами
	рекреационная зона	застройка иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам
		застройка объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта
		застройка объектами связи
		застройка объектами инженерной инфраструктуры
	иные территории	застройка объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам
		земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами
		зона сельскохозяйственного использования
		зона специального назначения
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (ст.87 ЗК)	зона военных объектов	зона военных объектов
		иные территориальные зоны
		земли промышленности
		земли энергетики
	земли иного специального назначения	земли транспорта
		земли связи, радиовещания, телевидения, информатики
		земли для обеспечения космической деятельности
Земли особо охраняемых территорий и объектов (ст. 94 ЗК)	земли особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно - оздоровительных местностей и курортов	земли обороны и безопасности
		земли природоохранного назначения
		земли рекреационного назначения
		земли историко - культурного назначения

	иные особо ценные земли в соответствии с ЗК РФ, федеральными законами
Земли лесного фонда (ст. 101 ЗК)	лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и др.) предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и др.)
Земли водного фонда (ст. 102 ЗК)	земли, занятые водными объектами земли водоохраных зон водных объектов земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов
Земли запаса	-

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли–продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальным инвесторами и девелоперами.

Кроме того, в связи с развитием рыночных отношений и положениями Земельного кодекса на рынке имеет место такая экономическая категория как стоимость права аренды. Договор аренды входит в группу договоров, регулирующих отношения по передаче имущества во временное пользование.

В отличие от передачи имущества в собственность договор аренды не влечет смены собственника, а, следовательно, в экономическом смысле он оформляет такие отношения, при которых товаром является не вещь, а право пользования ею. Имущество по данному договору может передаваться арендатору только в пользование или в пользование и во владение одновременно. В первом случае арендатор не приобретает титула владельца арендованного имущества, а во втором он становится его титульным (законным) владельцем со всеми вытекающими правовыми последствиями. Эти последствия предопределяются вещно-правовыми качествами категории владения, позволяющими распространить на обязательственные по своей юридической природе арендные отношения владельческую защиту в силу положений ст. 305 ГК.

В настоящее время существуют несколько видов стоимости земли, которые тем или иным образом влияют на рынок - рыночная, кадастровая и нормативная.

Кадастровая стоимость является на сегодняшний день основным показателем ценности земельного участка. Это стоимость, полученная в результате проведения государственной кадастровой оценки земли для целей налогообложения и иных государственных целей, установленных законодательством.

Закономерны и результаты кадастровой оценки земли - наиболее дороги земли в центре города Саранска под объектами торговли, административными зданиями, автостоянками, домами многоэтажной застройки.

Нормативная стоимость земли используется в настоящее время для покупки и выкупа земельных участков, в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

Первичный рынок, по сути своей, не является составляющей рынка в общепринятом смысле. Здесь нет конкуренции, цена земли определяется на основании нормативных актов РФ. Для собственников зданий и сооружений Земельным кодексом был установлен срок выкупа земли или заключения договоров аренды по нормативным ценам. В тоже время цены на первичном рынке растут и очень значительно. Так или иначе, увеличение нормативной цены за землю влияет и на рыночную стоимость земельных участков.

Говоря о вторичном рынке земли, необходимо иметь в виду, что его функционирование идет по двум направлениям:

1. Реализация земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности посредством торгов и аукционов.

2. Реализация земельных участков, находящихся в частной собственности, посредством публичного (или иного) предложения на свободном рынке.

На вторичном рынке стали реализовываться участки, принадлежащие частным лицам и компаниям. Для этого этапа рынка земли характерны следующие особенности:

- на рынке все больше предлагаются застроенные земельные участки, т.е. единые объекты

недвижимости (последнее особенно характерно для производственных баз и складских комплексов);
- на рынке, чаще всего, предлагаются земельные участки под строительство жилья, с 2009 года стали появляться предложения о продаже земельных участков под коммерческую застройку.

Рынок земли, находящийся в частной собственности начал формироваться несколько позже, чем реализация земель, находящихся в государственной собственности и муниципальной собственности. В основном, предложения по продаже земельных участков (под ИЖС) начали публиковаться в средствах массовой информации с 2005 г. Далее, с развитием рынка на рынке недвижимости появились объявления о продаже имущественных комплексов, производственных баз. Стоимость земельных участков, как и в случае земель, реализованных на торгах и аукционах, во многом определяется разрешенным использованием и местоположением. Однако, у рынка земли, находящегося в частной собственности, имеются свои особенности.

Основной чертой рынка земли, находящейся в частной собственности, является закрытость информации, т.е. цены совершившихся сделок практически никогда не публикуются в средствах массовой информации. Состояние рынка таково, что цены предложений на сегодняшний день являются практически единственным источником информации о возможных рыночных ценах. Вследствие неразвитости земельного рынка в России и наличия многочисленных ограничений на всех уровнях административной власти цены на земельные участки не всегда в полной мере отражают соотношение спроса и предложения.

В соответствии с приведенной классификацией, оценщик однозначно пришел к выводу, что объект оценки относится к сегменту рынка недвижимости – коммерческой недвижимости производственного назначения.

Рынок машин и оборудования

В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Машины и оборудование – вид основных фондов по их натурально-вещественному признаку. К машинам и оборудованию относятся устройства, преобразующие энергию, материалы и информацию. В зависимости от основного (преобладающего) назначения машины и оборудование делятся на энергетические (силовые), рабочие и информационные.

К энергетическому оборудованию (силовым машинам и оборудованию) относятся машины – генераторы, производящие тепловую и энергетическую энергию, и машины – двигатели, превращающие энергию любого вида (энергию воды, ветра, тепловую, электрическую и т.д.) в механическую, то есть в энергию движения.

К рабочим машинам и оборудованию относятся машины, инструменты, аппараты и другие виды оборудования, предназначенные для механического, химического и термического воздействия на предмет труда (обрабатываемый предмет) с целью изменения его формы, свойств, состояния и положения, т.е. к рабочим машинам и оборудованию относятся все виды технологического оборудования, включая автоматические машины и оборудование для производства промышленной продукции, оборудование сельскохозяйственное, транспортное, строительное, торговое, складское, водоснабжения и канализации, санитарно-гигиеническое и все другие виды машин и оборудования, кроме энергетических и информационных.

Информационные машины и оборудование предназначены для преобразования и хранения информации. К таким машинам и оборудованию относятся оборудование систем связи, средства измерения и управления. Средства вычислительной техники и оргтехники, средства визуального и акустического отображения информации, средства хранения и информации и некоторые другие.

Транспортные средства – средства передвижения, предназначенные для перемещения людей и грузов: железнодорожный подвижной состав (вагоны, локомотивы и др.); подвижной состав водного транспорта (суда транспортные всех типов, суда служебно-вспомогательные, спасательные, ледоколы, буксиры и пр.); подвижной состав автомобильного транспорта (грузовые, легковые автомобили, автобусы, троллейбусы, прицепы и полуприцепы); подвижной состав воздушного транспорта (самолеты, вертолеты, космические летательные аппараты и пр.); подвижной состав городского транспорта (вагоны метро, трамваи); средства наземного производственного транспорта и пр.

Рынок машин, оборудования и транспортных средств огромен и охватывает миллионы

наименований различной продукции. На нем действуют свои производители, покупатели и посредники. Для того, чтобы исследование данного рынка было более легким и понятным, мы разделим его на сегменты, то есть классифицируем по различным критериям.

В первую очередь напрашивается самое очевидное разделение данного рынка на три основных:

- ❖ Рынок машин
- ❖ Рынок оборудования
- ❖ Рынок транспортных средств

В свою очередь каждый из них можно разделить на несколько составляющих. Часто машины и оборудование объединяют в одну группу.

Тогда рынок машин и оборудования можно разделить на:

- Рынок силовых машин и энергетического оборудования
- Рынок рабочих машин и оборудования
- Рынок информационных машин и оборудования

Рынок транспортных средств на:

- Рынок железнодорожного транспорта
- Рынок водного транспорта
- Рынок автомобильного транспорта
- Рынок воздушного транспорта
- Рынок специального транспорта (трамваи, вагоны метро, карьерный транспорт, электрокары и пр.)

Аналогично каждый из получившихся подвидов также делиться на составные части, например, рынок автомобильного транспорта можно разделить на рынок грузовых автомобилей, легковых автомобилей, автобусов и прицепов. Далее можно сегментировать каждый из них по грузоподъемности, размеру, объему двигателя и т.д. Например, на рынке автобусов можно выделить рынок междугородних, международных и туристических автобусов, рынок автобусов среднего класса для перевозки пассажиров на небольшие расстояния (городской транспорт) и рынок миниавтобусов (вместимостью 7-15 человек).

Кроме того, все оборудование можно также классифицировать по отрасли его применения, то есть независимо от того какое это оборудование (энергетическое, рабочее или информационное), оно используется в какой-то отрасли народного хозяйства. Таким образом, в зависимости от отрасли использования оборудования мы можем разделить рынок на следующие сегменты:

- Рынок оборудования для тяжелой промышленности и машиностроения;
- Рынок оборудования для легкой промышленности;
- Рынок оборудования для пищевой промышленности;
- Рынок торгового и выставочного оборудования;
- Рынок оборудования для предприятий связи;
- Рынок оборудования для медицины и здравоохранения;
- Рынок оборудования для деревообрабатывающей промышленности;
- Рынок оборудования для строительной промышленности и т.д.

В данном случае перечислять можно до бесконечности, все более дробя отрасли экономики на отдельные виды, и для каждого из них оборудование будет особенным, а значит, свои особенности будет иметь и рынок данного оборудования.

Кроме того, рынок машин, оборудования и транспортных средств, как и любой другой, делится на *потребительский* и *деловой*.

Потребительский рынок – это рынок, на котором люди приобретают товары для собственного пользования. Применительно к рынку машин, оборудования и транспортных средств это, например:

- Рынок автомобилей, как правило, легковых, мотоциклов, миниавтобусов, небольших водных судов, спортивных самолетов;
- Рынок компьютеров, а также бытовой и аудио-, видео- и оргтехники, используемой в домашних условиях;
- Рынок различной мелкой сельхозтехники, приобретаемой жителями сельских районов;
- Рынок домашних охранных систем, систем аудио- и видео- наблюдения, используемых в домах и квартирах;

- Рынок климатического и водоочистительного оборудования для дома;
- Рынок швейного оборудования для домашнего использования (бытовые швейные машинки, оверлоки) и т.д.

Получается, что не так уж и мало оборудования, машин и транспортных средств приобретается на потребительском рынке. Но все же гораздо больше деловой рынок, как по числу наименований продукции, так и по объемам продаж, особенно в денежном выражении (так как оборудование на данном рынке более дорогостоящее).

Деловой рынок – это рынок, на котором люди и предприятия приобретают товары для перепродажи или организации производства.

На деловом рынке машин, оборудования и транспортных средств могут продаваться товары потребительского рынка (например, легковые автомобили, которые покупают предприятия или посредники и дилеры), но в таких случаях очень часто совершенно другими являются условия продаж. И все же в большинстве своем товары делового рынка машин, оборудования и транспортных средств не имеют ничего общего с товарами потребительского рынка. Это различные производственные линии и оборудование, транспортные средства, предназначенные для перевозки людей и грузов на большие расстояния (ж/д, водный и авиатранспорт), производственная техника (сельхозтехника, строительные краны), телекоммуникационное оборудование и многое , многое другое. Существует еще рынок военной техники и вооружений, который является исключительно деловым. Но помимо всего вышеперечисленного, мы можем разделить рынок машин, оборудования и транспортных средств на *первичный* и *вторичный*.

Первичный рынок – это рынок новых машин, оборудования и транспортных средств, которые приобретаются у производителя, дилера или посредника. Все новые машины, оборудование и транспортные средства имеют гарантию и возможность сервисного обслуживания.

Вторичный рынок – это рынок подержанных машин, оборудования и транспортных средств, т.е. тех, которые уже использовались до этого другими собственниками. Все подержанные машины, оборудование и транспортные средства имеют износ, как правило, не только физический, но и моральный, и этот износ тем больше, чем дальше отстоит дата их выпуска от даты перепродажи. Вторичный рынок возникает в основном потому, что у предприятий и физических лиц не хватает средств приобрести необходимое оборудование или транспортные средства на первичном рынке в новом состоянии.

Существует также классификация, предложенная Л.А. Лейфером⁴:

1.2 Классификация машин и оборудования

Таблица 1.2.1

№	Группа	Пример	Ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
1	Транспортные средства и специтехника общего применения	Легковые и грузовые автомобили общего применения, автобусы, тягачи, прицепы, тракторы и др.	Большое количество предложений	Ограниченное количество предложений на рынке	Физический (механический и дефекты) – зависит от типа эксплуатации	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт обычно не производится
2	Специализированного применения	Автомобильная: Экскаваторы, грейдеры, помоины, лесовозы и др. Подъемная: погрузчики, гидроманипуляторы, гидролифты, и др. Строительная: автокраны, краноманипуляторы. Башенные краны и др. Коммунальная: снегоочистители, асенизаторы, мусоровозы и др. Дорожная: асфальтоукладчики и асфальтные катки и др. Сельскохозяйственная комбайны, спрыскиватели, и др.	Реализуются через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять в зависимости от комплектации (цены на базовые модели присутствуют в открытых источниках)	Ограниченнное количество предложений	Физическое (изношивание основных узлов и агрегатов) зависит от фактической наработки, пробега	Возможна частичная сборка, часть объектов требует транспортировки	Периодическое техническое обслуживание и ремонт при необходимости.

⁴ «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2019, С.19-23

	3	Железнодорожные и водные транспортные средства	Электрозвоны, теплозвоны, вагоны, суда, баржи и т.д.	Поставки от производителей и цена определяются индивидуально	Ограниченно в количестве предложений	Физическое (изнашивание основных узлов и агрегатов) зависит от фактической наработки	Монтаж и транспортировка не требуется	Регламентированное техническое обслуживание и ремонт
	4	Серийное оборудование широкого профиля	Холодильное, отопительное, сепарильное, сварочное оборудование, электрогенераторы, трансформаторы, электродвигатели, насосы и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Большое количество предложений на рынке	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозия) зависит от фактической наработки	Возможна частичная сборка, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости и целесообразности
	5	Узкоспециализированное оборудование	Производственные линии, плавильные и магниевочные печи, установки (например для получения изопрена), т.д.	Поставки от производителей и цена определяются индивидуально	Ограниченно в количестве предложений	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозия) зависит от фактической наработки	Требуются монтаж (чаще монтаж) и дорогостоящая транспортировка	Периодическое ТО и Р при необходимости
	6	Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	Цистерны, резервуары, паровые котлы, и т.д.	Реализуются через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять	Ограниченно в количестве предложений	Физический (коррозионный) зависит от календарного срока службы	Монтаж требуется для стационарных объектов. Требуется транспортировка	Периодическое ТО и Р при необходимости
	7	Электронное оборудование	Оргтехника, бытовая техника, электроприборы, комплектующие и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Большое количество предложений на рынке	Моральное устаревание (быстро развивающиеся технологии)	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости и целесообразности
	8	Инструменты, гимнастары, приборы	Мебель, бурильные и отбойные молотки, перфораторы, измерительные и регулирующие приборы и устройства и лабораторное оборудование и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Ограничено в количестве предложений на рынке	Физический (механические дефекты) зависит от типа эксплуатации	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт обычно не производится

Объекты оценки относятся к категории «Серийное оборудование широкого профиля».

Классификация пород крупного рогатого скота по направлению продуктивности.

Все породы крупного рогатого скота делят на молочные, комбинированные (мясо-молочные или молочно-мясные) и мясные. При районировании породы учитывают физиологические и хозяйствственно полезные признаки, которые должны соответствовать климатическим, экономическим и другим особенностям данной зоны.

Вблизи крупных городов и промышленных центров целесообразно разводить скот молочных или мясо-молочных пород. В районах маслоделия - породы, дающие молоко с высоким содержанием жира, в юго-восточной части РФ, где имеется большое количество естественных угодий, - скот мясного направления продуктивности.

Породы молочного направления. К породам молочного направления относятся голландская, голштино-фризская, черно-пестрая, холмогорская, ярославская, красная степная, айширская, джерсейская и др. Коровы молочных пород отличаются высокой молочной продуктивностью и небольшими затратами кормов на производство 1 кг молока.

Голландская (фризская) порода - самая древняя обильно-молочная порода, выведенная в Голландии. Порода быстро приобрела известность благодаря высокой молочной продуктивности, поэтому ее стали вывозить в Германию, Англию, Швецию, США, Канаду. В Россию голландский скот завезли в конце XVII - начале XVIII в. Мясть породы - черно-пестрая. Живая масса коров 550...650 кг, быков - 800...1000 кг. Средний годовой удой 4500...5000 кг, жирность молока 3,5...3,7%.

Голштино-фризская порода происходит от черно-пестрого голландского скота (название получила от провинции Голштиния (Германия). Животные голштино-фризской породы крупные; живая масса коров 670...700 кг, быков - 460...1200 кг. Средний годовой удой 5000...6000 кг, жирность молока 3,5...3,6%.

Черно-пестрая порода. Большое количество скота голландской породы и пород голландского происхождения было ввезено в нашу страну в 30-е гг. XX в. В одних областях этот скот скрещивали

с местным скотом, в других разводили в чистом виде. В результате к 1950-м гг. в Прибалтике, на северо-западе и в центральных районах РФ, на Урале, в Сибири, на западе Украины образовалось большое поголовье скота, которое объединили в черно-пеструю породу.

Живая масса коров 500...650 кг, быков - 800...900 кг. Мясть породы - черно-пестрая. Удой в среднем на корову в передовых хозяйствах 4000...5000 КГ, жирность молока 3,5...3,6 %. Например, корова Волга уральского отряда черно-пестрой породы дала за третью лактацию (в 1973 г.) 17500 кг молока жирностью 4,2 %. Коровы черно-пестрой породы довольно требовательны к условиям кормления и содержания. Они быстро реагируют на их улучшение повышением удоев. Коровы хорошо приспособлены к промышленной технологии и машинному доению. По численности эта порода занимает первое место в РФ и СНГ.

Холмогорская порода выведена в Архангельской области в местности, расположенной вдоль берегов нижнего течения Северной Двины, где имелись хорошие пастбища, заливные луга. Создание породы относят к концу XVII - началу XVIII в. В создании породы использовали быков голландской породы. В результате отбора по молочной продуктивности была создана отечественная высокопродуктивная порода.

Средняя продуктивность коров составляет 3600...4400 кг. В лучших племенных хозяйствах от коров получают по 4400...5100 кг молока. Живая масса коров 500...550 кг, быков - 900...1000 кг. Жирность молока 3,8...4,2 %. Мясть черно-пестрая. Ценное свойство этой породы - хорошая приспособленность к суровым климатическим условиям севера. Эту породу как основную разводят в Архангельской, Вологодской и Тюменской областях, республиках Карелии, Коми и других регионах.

Красная степная порода - одна из самых многочисленных пород, разводимых в СНГ. Начало ее создания относится к XVII в., когда в степную часть Южной Украины стали прибывать переселенцы из Германии. На юге Украины образовалось большое поголовье скота, полученное от скрещивания некоторых западноевропейских пород с серым украинским скотом. Это послужило основой для создания красной степной породы.

Взрослые коровы в племенных хозяйствах весят в среднем 450...500 кг, быки - 800...900 кг. Молочная продуктивность довольно высокая - 3000...3500 кг (в лучших племенных хозяйствах 4000...5000 кг, жирность молока 3,6...3,7 %). Мясть в основном красная. Животные этой породы приспособлены к жаркому, засушливому климату, но хорошо чувствуют себя и в районах с резко континентальным климатом. Поэтому порода широко распространена не только на юге Украины и на Северном Кавказе, но и в Западной Сибири.

Породы комбинированного направления. К породам комбинированного молочно-мясного и мясо-молочного направления продуктивности относятся симментальская, ливенская, костромская, сычевская, лебединская, кавказская и др. Животные сочетают относительно высокую молочную продуктивность с большой живой массой и хорошими мясными качествами.,

Симментальская порода выведена в Швейцарии. В Россию скот начали завозить в XIX в. Симментальский скот отличается высоким ростом, крупными размерами, мощным и крепким костяком, хорошо развитой мускулатурой. Мясть палево-пестрая. Масса коров 600...700 КГ, быков - 900...1100 кг. Удой коров симментальской породы в среднем 3500...4400 кг, жирность молока 3,7...3,8 %. Симментальский и симментализированный скот - самый многочисленный и распространенный в РФ. Его разводят от Украины и Белоруссии до Якутии и Дальнего Востока. Он очень хорошо приспособляется к самым различным почвенно-климатическим и хозяйственным условиям.

Швицкая порода выведена в Швейцарии. В Россию ее начали завозить с конца XIX в. Швицкий скот отличается крепкой конституцией, удовлетворительными мясными качествами. Молочная продуктивность коров в племенных хозяйствах составляет 3500...4500 кг. Масса коров 500...550 кг, быков - 800...1000 кг. Мясть скота от светло- до темно-буровой со светлой полосой («ремнем») вдоль спины. Порода хорошо приспособлена к различным климатическим условиям. Ее разводят как в центральных районах РФ (в Смоленской, Тульской, Орловской областях), так и в южных горных районах (Кабардино-Балкария). В результате скрещивания швицкой породы с местным скотом в различных районах СССР созданы большие поголовья помесного скота, на основе которого в Костромской области выведена костромская, в Сумской - лебединская, в Киргизии и Казахстане - алатауская, в Закавказье - кавказская бурые породы. Из этих пород высокой продуктивностью отличается костромская.

Породы мясного направления. К породам мясного направления относятся калмыцкая, герефордская, казахская белоголовая, aberdin-ангусская, шортгорнская, шароле, лимузин, санта-

гертруда и др. Животные специализированных мясных пород отличаются большой скороспелостью (способностью давать в раннем возрасте сравнительно большое количество высококачественной говядины), высоким убойным выходом и хорошим качеством мяса. При хорошем кормлении молодняк мясных пород за год достигает 400...450 кг живой массы при убойном выходе 60...65%. От таких животных получают мясо с прослойками жира («мраморное»), обладающее высокими вкусовыми качествами.

Казахская белоголовая порода (рис. 30) составляет 64 % общего поголовья скота мясного направления продуктивности в РФ. Она распространена во многих степных и предгорных районах. Порода создана в 30-е гг. XX в. в Казахстане и Нижнем Поволжье путем скрещивания герефордской (английской мясной) породы с местным казахским и калмыцким скотом. Эта порода обладает высокими мясными качествами и хорошей приспособленностью к местным условиям и пастбищному содержанию. Казахский белоголовый скот отличается крепкой конституцией, широким округлым туловищем, глубокой грудью, хорошо развитой мускулатурой. Мясть животных светло- или темно-красная, а голова, брюхо, холка, часть подгрудка и кончик хвоста белые. Живая масса коров 450...570 кг, быков - 800...1000 кг. Убойный выход достигает 63 %.

Герефордская порода. Животные некрупные, широкотельные, хорошо приспособлены к пастбищному содержанию. Герефордская порода хорошо чувствует себя в различных климатических условиях, хорошо выдерживает суровые зимы. На родине (в Англии) их круглый год содержат под открытым небом. Герефордский скот имеет ярко выраженный мясной тип. Голова, грудь, брюхо белые, спина красного (вишневого) цвета. Живая средняя масса коров 485...544 кг при удовлетворительной молочности. Средняя масса телят при отъеме 206 кг. При интенсивном откорме бычки герефордской породы в 15 мес. имеют живую массу 492 кг и среднесуточный прирост ее 900...1000 г. Убойный выход составляет 61 %.

Калмыцкая порода - древняя порода, завезенная в нашу страну более 350 лет назад племенами, перекочевавшими из Монголии. Данная порода формировалась в условиях Калмыкии с круглогодичным содержанием животных на подножном корме. Калмыцкий скот выносливый, но позднеспелый. Животные этой породы средних размеров. Живая масса коров 350..480 кг, быков 650...800 кг. Мясные качества хорошо развиты, животные легко нажиравываются в пастбищных условиях. Убойный выход 55...60 %.

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

Анализ цен предложения и основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на транспортные средства выполнен на основе данных интернет сайтов, поскольку данные источники содержат наибольшее количество достоверной информации о вторичном рынке. Оценщиком произведена выборка предложений машин и оборудования, аналогичных объектам оценки.

Предложения продажи коммерческой недвижимости и земельных участков

№ п/п	Объект предложения	Стоимость продажи, руб.	Общая S, м ²	Ст-сть 1м ² /руб.	Местоположение	Источник информации ⁵
1.	ОКС с/х назначения	9000000	3000	3000	Рязанская обл. Рязанский р-н, д.Турлатово	https://www.avito.ru/tyazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_3000_m_1958738834
2.	ОКС с/х назначения	1950000	2000	975	Саратовская обл.. Ртищевский р-н, г.Ртищево	https://www.avito.ru/rtischevo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_chetyrehryadnyy_korovnik_1906823184
3.	ОКС с/х назначения	1800000	1530,7	1176	Татарстан, Аксубаевский р-н, с.Сунчелево	https://www.avito.ru/aksubaev/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_korovniki_1530.7_m_1966735470
4.	ОКС с/х назначения	5500000	1535	3583	Рязанская обл. Дядковский р-н, п.Новоселки	https://www.avito.ru/tyazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1535_m_1958558520
5.	ОКС с/х назначения	1950000	390	5000	Нижегородская обл.. Починковский	https://www.avito.ru/pochinki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_angar_1945998329

⁵ Копии интернет-страниц, страниц периодических печатных изданий приведены в Приложении

					р-н, п.Ужовка	
6.	ОКС с/х назначения	6500000	1850	3514	Калужская обл., Боровский р-н	https://agroserver.ru/b/prodam-fermu-korovnik-ptichnik-sklad-kaluzhskaya-obl-1064742.htm
Среднее значение		2591				
7.	ЗУ (с/х)	1700000	72,34	23500	Пензенская обл.. Мокшанский р-н. с.Алексеевка	https://www.avito.ru/insar/zemelnye_uchastki/uchastok_7234_ga_snt_dnp_2089942573
8.	ЗУ (с/х)	1995000	116	17198	г.Саранск. д.Танеевка	https://www.avito.ru/kochkurovo/zemelnye_uchastki/uchastok_116_ga_snt_dnp_2052151312
9.	ЗУ (с/х)	3937500	315	12500	Большеберезниковский р-н, с.Гузинцы	https://www.avito.ru/bolshie_berezniki/zemelnye_uchastki/uchastok_315_ga_snt_dnp_1342157318
10.	ЗУ (с/х)	4270000	213,5	20000	Рузаевский р-н. с.Морд.Пишия	https://www.avito.ru/rugaevka/zemelnye_uchastki/uchastok_213.5_ga_snt_dnp_1945761504
11.	ЗУ (с/х)	50000	3,2	15625	Ромодановский р-н. с.Уришка	https://www.avito.ru/romodanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_3.2_ga_snt_dnp_833910043
12.	ЗУ (с/х)	300000	4,9	61224	Пензенская обл.. Бессоновский р-н. с.Пыркино	https://www.avito.ru/lunino/zemelnye_uchastki/uchastok_49_ga_snt_dnp_2097974075
13.	ЗУ (с/х)	260000	5,6	46429	Ромодановский р-н. дЛыковщина	https://www.avito.ru/bolshaya_elgovka/zemelnye_uchastki/uchastok_56_ga_snt_dnp_1163552439
14.	ЗУ (с/х)	250000	5,6	44643	Большеберезниковский р-н	https://www.avito.ru/bolshie_berezniki/zemelnye_uchastki/uchastok_5.6_ga_snt_dnp_2061719420
Среднее значение		17337				

Предложения продажи техники, оборудования, транспорта

№ п/п	Объект предложения	Год выпуска	Стоимость продажи, руб.	Источник информации ⁶
1.	МТЗ 82	2009	750000	https://auto.ru/agricultural/used/sale/mtz/mtz_82_agricultural/16720316-388b42e8/
2.	МТЗ 82	2009	790000	https://auto.ru/agricultural/used/sale/mtz/mtz_82_agricultural/16747008-b2a85fb0/
3.	МТЗ 82	2010	947000	https://auto.ru/agricultural/used/sale/mtz/mtz_82_agricultural/16684028-fccf6caa/
4.	МТЗ 82	2011	987000	https://auto.ru/agricultural/used/sale/mtz/mtz_82_agricultural/16757930-b83f80d4/
Среднее значение		868500		
5.	МТЗ 1221	2011	830000	https://auto.ru/agricultural/used/sale/mtz/mtz_1221/16710768-7c779819/
6.	МТЗ 1221	2010	850000	https://auto.ru/agricultural/used/sale/mtz/mtz_1221/16721646-c04708c6/
7.	МТЗ 1221	2011	1100000	https://auto.ru/agricultural/used/sale/mtz/mtz_1221/16706654-5b92b4f7/
8.	МТЗ 1221	2012	1356000	https://auto.ru/agricultural/used/sale/mtz/mtz_1221/16606252-307d1fa7/
Среднее значение		1034000		
9.	погрузчик телескопический	2004	1790000	https://spec.drom.ru/ussuriisk/loader/teleskopicheskij-pogruzchik-new-holland-lm410-79430865.html
10.	погрузчик телескопический	2012	2700000	https://www.avito.ru/mytischi/gruzoviki_i_spetsstehnika/pogruzchik_teleskopicheskiy_new_holland_lm1345_2090703817
11.	погрузчик телескопический	2007	2205488	https://auto.ru/autoloader/used/sale/new_holland/l__series/16739464-3f0d609d/
12.	погрузчик телескопический	2014	2800000	https://www.avito.ru/belgorod/gruzoviki_i_spetsstehnika/teleskopicheskiy_pogruzchik_jcb_2099167652
Среднее значение		2373872		
13.	кормоуборочный комбайн прицепной	2015	360000	https://www.avito.ru/kirishi/gruzoviki_i_spetsstehnika/kormouborochnyy_kombain_rotselmarsh_ksd_-2.0_1980176215
14.	кормоуборочный комбайн прицепной	2006	150000	https://www.avito.ru/lyubinskiy/gruzoviki_i_spetsstehnika/kormouborochnyy_kombain_kpi-2.4_2_shtuki_1962344682
15.	кормоуборочный комбайн прицепной	2012	350000	https://www.avito.ru/staroaleyskoe/gruzoviki_i_spetsstehnika/pritsepnoy_kormuborochnyy_kombain_2071519628
16.	кормоуборочный комбайн прицепной	2010	200000	https://www.avito.ru/lgov/gruzoviki_i_spetsstehnika/pretsipnoy_kormouborochnyy_kombain_2019563086
Среднее значение		265000		
17.	пресс-подборщик	2004	520000	https://www.avito.ru/kukmor/gruzoviki_i_spetsstehnika/wolagli_columbia_r12_super_2001763068
18.	пресс-подборщик	2020	1247000	https://www.avito.ru/ufa/gruzoviki_i_spetsstehnika/press_podborschik_r12_1223377255

⁶ Копии интернет-страниц, страниц периодических печатных изданий приведены в Приложении

	19.	пресс-подборщик	2010	540000	https://www.avito.ru/perm/gruzoviki_i_spetstehnika/press-podborschik_wolagli_columbia_r12_1953468008
	20.	пресс-подборщик	2007	435000	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/gruzoviki_i_spetstehnika/presspodborschik_wolagli_r12_2050318006
	Среднее значение		685500		
	21.	рабли 8 колесные пальцевые	2020	177000	https://agroserver.ru/b/grabli-kolesno-paltsevye-rcs-8-10-12-1283101.htm
	22.	рабли 8 колесные пальцевые	н/д	45000	https://www.avito.ru/korocha/gruzoviki_i_spetstehnika/grabli_kolesno-paltsevye_gvk-70p_1453830520
	23.	рабли 8 колесные пальцевые	2011	79000	https://www.avito.ru/veydelevka/gruzoviki_i_spetstehnika/grabli_sitrex_h90_v8_italiya_1963614690
	24.	рабли 8 колесные пальцевые	н/д	80000	https://www.avito.ru/sharypovo/gruzoviki_i_spetstehnika/grabli_2108346419
	Среднее значение		196500		
	25.	Культиватор	2012	310000	https://www.avito.ru/samara/gruzoviki_i_spetstehnika/kultivator_kpk-72_2108205105
	26.	Культиватор	2011	300000	https://www.avito.ru/buguruslan/gruzoviki_i_spetstehnika/kultivator_kpk_7.2_1336576163
	27.	Культиватор	2010	300000	https://www.avito.ru/ryazhsk/gruzoviki_i_spetstehnika/kultivator_predposevnaya_aksh_7.2_2103600259
	28.	Культиватор	2007	380000	https://www.avito.ru/omsk/gruzoviki_i_spetstehnika/kultivator_apk_72_2059536781
	Среднее значение		322500		
	29.	плуг 5-ти корпусной	н/д	50000	https://www.avito.ru/orlovskaya Oblast_homutovo/gruzoviki_i_spetstehnika/plug_5_korpusnoy_na_t_150_vlozheniy_ne_treb_2000909352
	30.	плуг 5-ти корпусной	н/д	55000	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast Sovetsk/gruzoviki_i_spetstehnika/plug_5-ti_korpusnoy_2090849870
	31.	плуг 5-ти корпусной	н/д	65000	https://www.avito.ru/ulyanovskaya Oblast Pavlovka/gruzoviki_i_spetstehnika/plug_5_korpusnoy_2059504474
	32.	плуг 5-ти корпусной	н/д	43000	https://www.avito.ru/starryy Oskol/gruzoviki_i_spetstehnika/plug_5_korpusnoy_2077182806
	Среднее значение		53250		
	33.	Борона дисковая	2008	223738	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/gruzoviki_i_spetstehnika/borona_diskovaya_bdu_2107979819
	34.	Борона дисковая	2016	220000	https://www.avito.ru/glyadyanskoe/gruzoviki_i_spetstehnika/borona_diskovaya_pritsepnaya_bdm_4h4_p_m_2096866374
	35.	Борона дисковая	2012	255000	https://www.avito.ru/arhangelskaya/gruzoviki_i_spetstehnika/borona_diskovaya_bd-4.2_bdm_diskator_1923210400
	36.	Борона дисковая	2014	220000	https://www.avito.ru/velikovechnoe/gruzoviki_i_spetstehnika/diskator_4.2_metr_a_2063832529
	Среднее значение		229685		
	37.	Сеялка пневматическая	2017	285000	https://www.avito.ru/izhevskoe/gruzoviki_i_spetstehnika/seyalika_pnevmaticheskaya_spu-6_2077378901
	38.	Сеялка пневматическая	2014	330000	https://www.avito.ru/kinel-cherkassy/gruzoviki_i_spetstehnika/seyalika_spu_6d_1665534312
	39.	Сеялка пневматическая	2013	289000	https://www.avito.ru/krasnodar/gruzoviki_i_spetstehnika/seyalika_spu-6_1918734937
	40.	Сеялка пневматическая	2020	467520	https://www.avito.ru/gatchina/gruzoviki_i_spetstehnika/seyalika_spu-6_1939659041
	Среднее значение		342880		
	41.	Танк охладитель молока	2012	250800	https://www.avito.ru/kurovskoe/oborudovanie_dlya_biznesa/tank_ohladitel_250_0l_2105061774
	42.	Танк охладитель молока	2020	547000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/ohladiitel_moloka_tank_dlya_moloka_2500_litrov_1806976080
	43.	Танк охладитель молока	2012	250000	https://www.avito.ru/bor/bytovaya_tekhnika/tank_ohladiitel_zakrytogo_tipa_2010_420608
	44.	Танк охладитель молока	2011	250000	https://www.avito.ru/omsk/oborudovanie_dlya_biznesa/tank_ohladiitel_moloka_1798370462
	Среднее значение		324450		
	45.	Доильная площадка «Елочка»	2014	2100000	https://www.avito.ru/kirishi/oborudovanie_dlya_biznesa/doilnyy_zal_elochka_2h4_1694526798
	46.	Доильная площадка	2020	2624000	http://izhevsk.regtorg.ru/goods/t447434-zal_doilnyj_tipa_elochka_2h4_afimilk_izrail.htm

	«Елочка»			
47.	Доильная площадка «Елочка»	2006	590000	https://www.avito.ru/bichura/oborudovanie_dlya_biznesa/doilnaya_ustanovka_na_12_mest_997233391
48.	Доильная площадка «Елочка»	2013	2500000	https://www.avito.ru/suhinichi/oborudovanie_dlya_biznesa/doilnyy_zal_2h12_1982778580
Среднее значение			1953500	
49.	станок для обработки копыт	2020	65000	https://www.avito.ru/izhevsk/tovary_dlya_zhivotnyh/stanok_dlya_oberabotki_kopyst_krs_2088283008
50.	станок для обработки копыт	2020	67000	https://www.avito.ru/linda/tovary_dlya_zhivotnyh/stanok_dlya_fiksatsii_krs_oberabotka_kopyst_i_dr_1840320290
51.	станок для обработки копыт	2020	65500	https://www.avito.ru/izhevsk/tovary_dlya_zhivotnyh/stanok_dlya_oberabotki_kopyst_krs_1058807860
52.	станок для обработки копыт	2020	55000	https://www.avito.ru/barnaul/tovary_dlya_zhivotnyh/stanok_dlya_oberabotki_kopyst_krs_1700273351
Среднее значение			63125	
53.	поилка групповая	2020	30000	https://agrovektor.ru/physical_product/1183310-poilki-dlya-krs-gruppovye.html
54.	поилка групповая	2020	23847	https://agrotrest.com/catalog/stoylovoe_oborudovanie/poilkigruppovye_poilki/2301/
55.	поилка групповая	2020	27100	https://synergy18.ru/poilkagruppovaya-dlya-krs.html
56.	поилка групповая	2020	29000	https://xn----6kcabiy6bp3bem5a7c.xn--p1ai/p278032188-gruppovaya-poilkapodogrevom.html
Среднее значение			27487	
57.	автоматическая щетка для коров	2020	265140	https://nn.tiu.ru/p314753208-avtomaticheskaya-schetka-dlya.html
58.	автоматическая щетка для коров	2020	173000	https://yaroslavl.fis.ru/product/34059691-avtomaticheskaya-g-obraznaya-chesalka-dlya-krs
59.	автоматическая щетка для коров	2020	180000	https://nn.tiu.ru/p248055777-avtomaticheskaya-chesalka-dlya.html
60.	автоматическая щетка для коров	2020	271208	https://topixpro.ru/catalog/soderzhanie_krs/ukhod_za_shkuroy/avtomaticheskaya_shchetka_dlya_korov_happycow_duo/
Среднее значение			222337	
61.	стойловое оборудование на 100 голов	2020	208000	https://molokoprovod.ru/oborudovanie/stojlovoe-oborudovanie-dlya-krs.html?yclid=1105037139535494950
62.	стойловое оборудование на 100 голов	2020	257000	https://www.avito.ru/vologda/oborudovanie_dlya_biznesa/stoylovoe_mesto_i_urovnevoe_poenie_na_100_golov_1702268254
63.	стойловое оборудование на 100 голов	2020	280000	https://gkagromax.ru/product/stojlovoe-mesto-s-sistemoj-poeniya-na-100-gol-krs-s-montazhom-s-dostavkoj/
64.	стойловое оборудование на 100 голов	2020	320000	https://agrovektor.ru/physical_product/1951034-stoylovoe-oborudovanie-na-100-golov-krs-dlya-privyaznogo-soderzhaniya-s-avtosemom-privyazi.html
Среднее значение			266250	
65.	Оборудование для содержания телят	2020	6463	https://saransk.znaki154.ru/all-catalog/plastikovye-izdeliya/plastikovye-domiki-i-boksy-dlya-telyat/domik-dlya-telyat-dt-2/
66.	Оборудование для содержания телят	2020	4972	https://plasto.ru/viewpage.php?page_id=237
67.	Оборудование для содержания телят	2020	5900	https://agrovektor.ru/physical_product/2200914-domiki-dlya-telyat.html
68.	Оборудование для содержания телят	2020	5900	https://www.avito.ru/tula/tovary_dlya_zhivotnyh/plastikovyy_domik_dlya_telenka_1809329903
Среднее значение			5809	
69.	рулонные шторы с приводом	2020	8868	https://www.sacmilking.ru/collection/shtory/product/ventilyatsionnaya-shtora-komfort-dlya-korovnilov
70.	рулонные шторы с приводом	2020	6000	https://agroserver.ru/b/svetoventilyatsionnye-polikarbonatnye-tkanevye-shtory-1263632.htm
71.	рулонные шторы с приводом	2020	7658	https://topixpro.ru/catalog/mikroklimat/ventilyatsiya_v_korovnike/shtory_pvkh-dlya_korovnika/

	72.	рулонные шторы с приводом	2020	6500	https://agroserver.ru/b/shtory-v-korovnik-1147496.htm
		Среднее значение	7257		
	73.	кpc (живой вес)	-	140	https://www.avito.ru/dankov/drugie_zhivotnye/korovy_s_fermy_stelnye_doyne_na_vybor_2102712835
	74.	кpc (живой вес)	-	140	https://www.avito.ru/orenburg/drugie_zhivotnye/korovy_stelnye_2099237603
	75.	кpc (живой вес)	-	160	https://www.avito.ru/tver/drugie_zhivotnye/korovy_i_telki_2099055807
	76.	кpc (живой вес)	-	150	https://www.avito.ru/yaroslavl/drugie_zhivotnye/korovybyk_na_myasotyalyata_molochnye_1962974268
		Среднее значение	148		

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

Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. № 299 «в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов».

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости⁷:

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Культурный и исторический центр (имеет включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00 - 1,00
Центры администрации различных районов города	0,89	0,86 - 0,90
Спортивные макрорайоны высотной застройки	0,82	0,80 - 0,83
Спортивные макрорайоны среднейэтажной застройки	0,78	0,76 - 0,80
Районы вокруг крупных промышленных предприятий	0,75	0,73 - 0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,78 - 0,83
Удельная арендная ставка		
Культурный и исторический центр (имеет включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00 - 1,00
Центры администрации различных районов города	0,89	0,86 - 0,90
Спортивные макрорайоны высотной застройки	0,82	0,81 - 0,83
Спортивные макрорайоны среднейэтажной застройки	0,76	0,73 - 0,80
Районы вокруг крупных промышленных предприятий	0,76	0,73 - 0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,78 - 0,83

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 67.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,85 - 0,86
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,88	0,84 - 0,87

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 68.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железноводорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13 - 1,16
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железноводорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13 - 1,16

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 69.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,08	1,07 - 1,09
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,07	1,06 - 1,08

Матрицы коэффициентов

Таблица 51

цены	аренда					
	I	II	III	IV	V	VI
цены	1	2	3	4	5	6
I	1,00	1,13	1,22	1,25	1,33	1,24
II	0,99	1,00	1,08	1,14	1,18	1,10
III	0,92	0,97	1,06	1,05	1,00	1,01
IV	0,78	0,85	0,90	1,00	1,04	1,07
V	0,76	0,85	0,92	0,98	1,00	0,93
VI	0,61	0,91	0,95	1,03	1,07	1,00

Таблица 52

ставки	аренда					
	I	II	III	IV	V	VI
ставки	1	2	3	4	5	6
I	1,00	1,13	1,22	1,28	1,32	1,24
II	0,99	1,00	1,06	1,12	1,17	1,10
III	0,92	0,97	1,06	1,05	1,00	1,02
IV	0,78	0,88	0,96	1,00	1,04	0,97
V	0,76	0,85	0,92	0,98	1,00	0,94
VI	0,61	0,91	0,99	1,03	1,07	1,00

⁷ «Справочник оценщика недвижимости-2018 производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 9

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81 - 0,85
Районные центры с развитой промышленностью	0,76	0,71 - 0,76
Районные центры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,46 - 0,53
Удельная арендная ставка		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81 - 0,85
Районные центры с развитой промышленностью	0,74	0,71 - 0,76
Районные центры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,45 - 0,53

Матрицы коэффициентов

Таблица 11

цены	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки I	1,00	1,21	1,36	1,63	2,01
II	0,83	1,00	1,12	1,35	1,67
III	0,74	0,89	1,00	1,20	1,48
IV	0,61	0,74	0,83	1,00	1,23
V	0,50	0,60	0,67	0,81	1,00

Таблица 12

ставки	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки I	1,00	1,21	1,35	1,63	2,02
II	0,83	1,00	1,12	1,35	1,67
III	0,74	0,89	1,00	1,21	1,49
IV	0,61	0,74	0,83	1,00	1,24
V	0,49	0,60	0,67	0,81	1,00

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 32

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена	0,90	0,89 - 0,91
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки		
Удельная арендная ставка	0,91	0,90 - 0,92
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки		

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 33

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал
Удельная цена	0,90	0,85 - 0,95
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки		
Удельная арендная ставка	0,91	0,87 - 0,96
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки		

Корректирующие коэффициенты на наличие

отопления для цен и арендных ставок

для объектов производственно-складского назначения различного класса качества

Таблица 92

производственно-складские объекты класса А, А+	
цены/арендные ставки	Аналог
отопление есть	1,00
отопление отсутствует	0,76

Таблица 93

производственно-складские объекты класса В, В+	
цены/арендные ставки	Аналог
отопление есть	1,00
отопление отсутствует	0,75

Таблица 94

объекты класса С и ниже (низкоклассные производственно-складские объекты)	
цены/арендные ставки	Аналог
отопление есть	1,00
отопление отсутствует	0,76

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена/ Удельная арендная ставка		
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77 - 0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53 - 0,56

Матрицы коэффициентов

**Корректирующие коэффициенты на материал стен
для цен и арендных ставок
для объектов производственно-складского назначения,
расположенных в городах с различной численностью**

Таблица 97

г. Москва			
цены/арендные ставки	Аналог		
	капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,40
	сэндвич-панели	0,71	1,00
	металлические	0,69	0,96

Таблица 98

г. Санкт-Петербург			
цены/арендные ставки	Аналог		
	капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,17
	сэндвич-панели	0,86	1,00
	металлические	0,53	0,62

Таблица 99

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)		
цены/арендные ставки	Аналог	
	капитальные	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00
	металлические	0,67

Таблица 100

города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.		
цены/арендные ставки	Аналог	
	капитальные	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00
	металлические	0,40

Таблица 101

города с численностью до 500 тыс. чел.		
цены/арендные ставки	Аналог	
	капитальные	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00
	сэндвич-панели	0,78
	металлические	0,46

Таблица 102

усредненные данные по России			
цены/арендные ставки	Аналог		
	капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,28
	сэндвич-панели	0,78	1,00
	металлические	0,55	0,70

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 105

г. Москва		
цены/арендные ставки	Аналог	
	наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00
	подземная часть	0,95

Таблица 106

г. Санкт-Петербург		
цены/арендные ставки	Аналог	
	наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00
	подземная часть	0,85

Таблица 107

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)		
цены/арендные ставки	Аналог	
	наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00
	подземная часть	0,79

Таблица 108

города с численностью от 500 тыс. до 1 млн. чел.		
цены/арендные ставки	Аналог	
	наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00
	подземная часть	0,84

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена/ Удельная арендная ставка Отношение удельной цены (арендной ставки) низкоклассового производственно-складского объекта (класса С и ниже) с высотой потолков до 5 метров к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта с высотой потолков от 5 до 7 метров	0,91	0,89 - 0,93

Матрицы коэффициентов

Таблица 139

цены производственно-складских объектов	общий оканчивающийся на землю			
	универсальный объект	высококлассовый объект	под пищевое производство	сельхоз назначения
аналог	1,00	1,21	1,22	0,78
	0,82	1,00	1,00	0,64
	0,82	0,99	1,00	0,64
	1,28	1,55	1,57	1,00

Таблица 140

арендные ставки производственно-складских объектов	общий оканчивающийся на землю			
	универсальный объект	высококлассовый объект	под пищевое производство	сельхоз назначения
аналог	1,00	1,21	1,22	0,77
	0,63	1,00	1,01	0,64
	0,82	0,99	1,00	0,63
	1,30	1,57	1,58	1,00

Типы ремонта (виды ремонтных работ)

Таблица 132

Вид ремонта	Характеристика
Косметический	Внутренний косметический ремонт промышленных цехов, складских помещений обычно сводится к малым отделочным работам - покраска стен, освежению потолков, ремонту электропроводки, замене стекол. Как правило, такой ремонт проводится с целью реставрации - обновления внутреннего состояния помещения за короткие сроки без дорогостоящих перепланировки и замены элементов инженерных сетей.
Капитальный	Капремонт помещений предполагает выполнение работ по замене инженерных коммуникаций; проведению перепланировки с оформлением всех необходимых для этого разрешений; выравниванию поверхности; замене напольных, потолочных покрытий, отделочных материалов; замене проемов. В отличие от косметического ремонта производственно-складских помещений капитальный позволяет не только обеспечить комфортные условия для работы персонала, но и продлить срок эксплуатации всего здания в целом, решить технологические проблемы.
Улучшенный	Улучшенный вид ремонта, предполагает использование только материалов высокого качества, современного дорогостоящего оборудования, монтаж инженерной инфраструктуры в европейском варианте.

Матрицы коэффициентов

Таблица 126

ценны производственно-складских объектов		аналог		
объект оценки	хорошее	хорошее	удовл.	неудовл.
	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,42
неудовл.	0,57	0,71	1,00	

Таблица 127

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
объект оценки	хорошее	хорошее	удовл.	неудовл.
	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
неудовл.	0,58	0,71	1,00	

Значения скидки на торги, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5% 18,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	15,6% 17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	17,3% 19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9% 23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0% 17,6%
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	13,2% 15,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,8%	13,6% 15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	14,6% 16,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	17,8% 20,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	14,1% 16,1%

Значения скидки на торги, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	8,3%	10,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	9,5%	11,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	12,2%	14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	8,9%	10,4%

Основные ценообразующие факторы для земельных участков⁸:

⁸ «Справочник Оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по регионам России, и граничи доверительных интервалов

Таблица 7

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под лавашину		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,83	0,81 - 0,86
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,73	0,69 - 0,76
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенные в натуре, к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,62	0,53 - 0,71
Земельные участки под коровьи угодья		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,83	0,79 - 0,87
Земельные участки под коровьи угодья		
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,70	0,66 - 0,74
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенные в натуре, к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,62	0,52 - 0,72
Земельные участки под многолетние насаждения		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83 - 0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,70	0,66 - 0,75
Земельные участки, классифицированные как зеленая		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,83	0,79 - 0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,71	0,67 - 0,75
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенные в натуре, к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,59	0,49 - 0,69

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Tronring 14

Отношение цен земельных участков с/х назначения с удалением от областного центра (самого дорогое населенного пункта региона)	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под пашней		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,84	0,80 - 0,88
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,73	0,67 - 0,78
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,62	0,56 - 0,68
Земельные участки под многолетним насаждением		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,85	0,81 - 0,90
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,74	0,68 - 0,79
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,61	0,54 - 0,68

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

объекты	цены земельных участков под пашни	аналог			
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	общая долевая собственность
собственность	1,00		1,20	1,37	1,61
долгосрочная аренда	0,83		1,00	1,14	1,29
краткосрочная аренда	0,73		0,88	1,00	1,18
общая долевая собственность	0,62		0,75	0,85	1,00

Таблица 10

объекты	цены земельных участков под корисные угодия	аналог			
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	общая долговая собственность
	собственность	1,00	1,20	1,43	1,61
	долгосрочная аренда	0,83	1,00	1,19	1,34
	краткосрочная аренда	0,70	0,64	1,00	1,13
	общая долговая собственность	0,82	0,75	0,89	1,00

Таблица 11

цены земельных участков под многократные нахождения		аналог		
объект земли	собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	
	собственность	1,00	1,18	1,43
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,21
	краткосрочная аренда	0,70	0,82	1,00

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 25

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под пашней		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в радиусе 10-30 км от пунктов приема, хранения и переработки с/х продукции, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в радиусе менее 10 км	0.88	0.86 - 0.90
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в радиусе 30-50 км от пунктов приема, хранения и переработки с/х продукции, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в радиусе менее 10 км	0.81	0.77 - 0.84
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в радиусе более 50 км от пунктов приема, хранения и переработки с/х продукции, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в радиусе менее 10 км	0.70	0.66 - 0.75

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

Удаление объекта оценки от общепром. зд.	Удаление аналога от общепром. зд.			
	у границы	< 30	30-70	>70
у границы	1,00	1,18	1,37	1,61
	0,84	1,00	1,15	1,35
	0,73	0,87	1,00	1,18
	0,62	0,74	0,85	1,00

Таблица 17

Удаление объекта оценки от общепром. зд.	Удаление аналога от общепром. зд.			
	у границы	< 30	30-70	>70
у границы	1,00	1,28	1,39	1,64
	0,78	1,00	1,06	1,28
	0,72	0,82	1,00	1,18
	0,61	0,78	0,85	1,00

Таблица 18

Удаление объекта оценки от общепром. зд.	Удаление аналога от общепром. зд.			
	у границы	< 30	30-70	>70
у границы	1,00	1,18	1,35	1,64
	0,85	1,00	1,15	1,39
	0,74	0,87	1,00	1,21
	0,61	0,72	0,82	1,00

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 26

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под сормовые угодья		
Отношение удельной цены земельного участка, удаленного на 10-30 км, к удельной цене такого же объекта, расположенного вблизи хозяйственного центра	0.88	0.86 - 0.90
Отношение удельной цены земельного участка, удаленного более чем на 30 км, к удельной цене такого же объекта, расположенного вблизи хозяйственного центра	0.78	0.72 - 0.81

Таблица 27

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под пашни		
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1,20	1,12 - 1,28
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1,28	1,09 - 1,47
Земельные участки под корицевые угодья		

Таблица 27

Земельные участки под пашни	Удаление аналога от пунктов приема, хранения и переработки сельскохозяйственных производств, км	<10	10-30	30-50	>50
Удаление объекта оценки от пунктов приема, хранения и переработки сельскохозяйственных производств, км	<10	1,00	1,14	1,23	1,43
	10-30	0,68	1,00	1,09	1,26
	30-50	0,81	0,92	1,00	1,16
	>50	0,79	0,80	0,86	1,00

Таблица 28

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под сорняковые угодья		
Отношение удельной цены земельного участка площадью от 10 до 30 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,87	0,85 - 0,89
Отношение удельной цены земельного участка площадью от 30 до 100 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,78	0,75 - 0,81
Отношение удельной цены земельного участка площадью от 100 до 1000 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,68	0,63 - 0,73
Отношение удельной цены земельного участка площадью свыше 1000 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,59	0,52 - 0,65
Земельные участки под сорняковые угодья		
Отношение удельной цены земельного участка площадью от 10 до 30 га к удельной цене такого же объекта площадью 10 га	0,58	0,56 - 0,60
Отношение удельной цены земельного участка площадью свыше 30 га к удельной цене такого же объекта площадью 10 га	0,78	0,75 - 0,81
Земельные участки под корицевые угодья		
Отношение удельной цены земельного участка площадью 5 га к удельной цене такого же объекта площадью 0,5 га	0,55	0,52 - 0,57
Отношение удельной цены земельного участка площадью более 5 га к удельной цене такого же объекта площадью 0,5 га	0,62	0,58 - 0,66

Таблица 39

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под пашней		
Отношение удельной цены земельных участков со средними для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наихудшими показателями	0.78	0.73 - 0.84
Отношение удельной цены земельных участков с худшими для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0.59	0.49 - 0.68
Земельные участки под кормовые угодья		
Отношение удельной цены земельных участков со средними для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к наилучшей цене участков с наихудшими показателями	0.78	0.73 - 0.83
Отношение удельной цены земельных участков с худшими для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к наилучшей цене участков с наихудшими показателями	0.55	0.50 - 0.72
Земельные участки под многолетние насаждения		
Отношение удельной цены земельных участков со средними для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к наилучшей цене участков с наихудшими показателями	0.82	0.78 - 0.85
Отношение удельной цены земельных участков с худшими для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к наилучшей цене участков с наихудшими показателями	0.72	0.65 - 0.78

Таблица 44

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки в обедни		
Отношение удельной цены земельных участков с удобным для механизированной обработки, к наилучшей цене участков с пологой склонной конфигурацией, механизированная обработка которых затруднена	1.37	1.24 - 1.50
Земельные участки под кормовые угодья		
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к наилучшим ценам участков склонной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1.29	1.16 - 1.41

Таблица 48

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под пашней		
Отношение удельной цены орошенных земельных участков к наилучшей цене участков без орошения (в зоне рискованного земледелия)	1.32	1.22 - 1.43
Земельные участки под многолетние насаждения		
Отношение удельной цены орошенных земельных участков к наилучшей цене участков без орошения (в зоне рискованного земледелия)	1.28	1.19 - 1.43

Таблица 50

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки, орошаются из скважин или колодцев		
Отношение удельной цены земельных участков в обедненных земельных участков, которые не обрабатываются 2-3 года	1.32	1.14 - 1.50
Отношение удельной цены земельных участков в обедненных земельных участков, которые не обрабатываются 3-7 лет	1.38	1.23 - 1.53
Отношение удельной цены земельных участков в обедненных земельных участков, которые не обрабатываются более 7 лет	1.59	1.34 - 1.79

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Линия земельного участка, определенного по скважинам или колодцам	ЗАВИСИМОСТЬ		
	от орошения	обедненных земельных участков 2-3 года	обедненных земельных участков 3-7 лет
от колодца	1.32	1.14	1.50
от скважины 2-3 года	1.32	1.14	1.50
от скважины 3-7 лет	1.38	1.23	1.53
от скважины более 7 лет	1.59	1.34	1.79

Значения скидки на торги, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 53

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под кормовые угодья к удельной цене аналогичных участков под пашню	0,74	0,66	0,83
Отношение удельной цены земельных участков под многолетним насаждением к удельной цене аналогичных участков под пашню	1,17	1,11	1,23

Машинные коэффициенты

Таблица 55

объект земельного участка	коэффициент		
	под пашню	под коровьи угодья	под многолетние насаждения
под пашню	1,00	1,35	0,85
под коровьи угодья	0,74	1,08	0,68
под многолетние насаждения	1,17	1,58	1,00

Значения скидки на торги, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 56

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цена предложений объектов		
1. Земельные участки под пашню	12,0%	11,0% - 14,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	12,8% - 16,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	11,7% - 14,6%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежи	16,1%	14,4% - 17,8%

Основные ценообразующие факторы для машин и оборудования.⁹

Границы расширенного интервала для скидки «при переходе на вторичный рынок» в %

Таблица 2.1.2

Группа	Число ответ	Стандартное отклонение	Среднее значение	Расширенный интервал	мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	130	3,47	4,40	0,5	14,5	
Спецтехника узкого применения	141	7,90	6,09	7,9	18,1	
Железнодорожный и водный транспорт	118	8,77	5,08	7,9	18,1	
Серийное оборудование широкого профиля	137	6,35	4,79	7,2	18,8	
Узкоспециализированное оборудование	130	8,30	0,08	8,6	20,0	
Средства хранения и транспортирования жидких и газообразных веществ	119	7,80	6,22	7,8	18,2	
Электронное оборудование	137	6,07	5,89	16,1	31,0	
Инструменты, инвентарь, приборы	133	10,28	6,00	6,9	22,1	

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на опт» для партии 5-10 объектов в %

Таблица 2.3.2

Партия 5-10 объектов	Число ответ	Среднее значение	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	108	7	0,40	6,2 - 7,8		
Спецтехника узкого применения	105	8	0,55	6,9 - 9,1		
Железнодорожный и водный транспорт	91	8	0,58	6,9 - 9,1		
Серийное оборудование широкого профиля	103	7	0,43	6,2 - 7,8		
Узкоспециализированное оборудование	97	8	0,66	6,7 - 9,3		

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на опт» для партии 10-20 объектов в %

Таблица 2.3.3

Партия 10-20 объектов	Число ответ	Среднее значение	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	108	10	0,66	9,8 - 12,2		
Спецтехника узкого применения	102	12	0,76	10,5 - 13,5		
Железнодорожный и водный транспорт	90	12	0,69	10,4 - 13,6		
Серийное оборудование широкого профиля	101	11	0,64	9,8 - 12,2		
Технологическое и обогревательное оборудование	97	12	0,69	10,2 - 13,6		
Средства хранения и транспортирования жидких и газообразных веществ	91	11	0,77	9,8 - 12,6		
Электронное оборудование	99	12	0,81	10,4 - 13,6		
Инструменты, инвентарь, приборы	103	12	0,76	10,6 - 13,6		

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на опт» для партии 5-10 объектов в %

Таблица 2.2.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал
Транспорт и спецтехника общего применения	10	8,9 - 10,3
Спецтехника узкого применения	12	11,1 - 12,8
Железнодорожный и водный транспорт	12	11,6 - 13,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	10,7 - 12,4
Узкоспециализированное оборудование	14	13,2 - 15,3
Средства хранения и транспортирования жидких и газообразных веществ	13	11,7 - 13,3
Электронное оборудование	14	12,7 - 14,9
Инструменты, инвентарь, приборы	10	12,2 - 14,2

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на опт» для партии 5-10 объектов в %

Таблица 2.3.2

Партия 5-10 объектов	Число ответ	Среднее значение	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	108	7	0,40	6,2 - 7,8		
Спецтехника узкого применения	105	8	0,55	6,9 - 9,1		
Железнодорожный и водный транспорт	91	8	0,58	6,9 - 9,1		
Серийное оборудование широкого профиля	103	7	0,45	6,2 - 7,8		
Узкоспециализированное оборудование	97	8	0,66	6,7 - 9,3		

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на опт» для партии 50-100 объектов в %

Таблица 2.3.4

Партия 50-100 объектов	Число ответ	Среднее значение	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	100	13	0,94	13,2 - 16,8		
Спецтехника узкого применения	100	17	1,10	14,8 - 19,2		
Железнодорожный и водный транспорт	89	17	1,20	14,7 - 19,3		
Серийное оборудование широкого профиля	101	16	0,97	14,1 - 17,9		
Узкоспециализированное оборудование	97	17	1,23	14,8 - 19,4		
Средства хранения и транспортирования жидких и газообразных веществ	91	16	1,09	13,9 - 18,1		
Электронное оборудование	100	17	1,16	14,8 - 19,2		
Инструменты, инвентарь, приборы	104	17	1,13	14,8 - 19,2		

⁹ «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2019

Таблица 5.3.1

Группа машин и оборудования	Коэффициент снижения стоимости при переходе на вторичный рынок		Коэффициент утилизационной стоимости
	ННН	МОНО	
Транспорт и спецтехника общего применения	1,25	3,3	0,15
Легковые	1,25	2,00	0,15
Спецтехника широкого профиля	1,30	1,80	0,15
Грузовой транспорт (включая средний коммерческий)	1,80	3,30	0,15
Прицепы	2,20	2,80	0,15
Спецтехника узкого применения	2,70	3,80	0,15
Катки дорожные комбинированные	2,70	3,20	0,15
Комбайны	3,10	3,50	0,15
Железнодорожный и водный транспорт	2,00	3,00	0,15
Тепловозы	2,00	3,00	0,15
Средства для перевозки и хранения	2,20	4,20	0,15
Баллоны цистерны	2,80	4,20	0,15
Автотанкеры (танки и прицепы)	2,20	3,10	0,15
Серийное оборудование широкого профиля	1,05	1,30	0,15
Стаки	1,05	1,30	0,15

Коэффициент торможения для АМТС¹⁷

Таблица 3.4.2

Вид транспортного средства	Значение показателя степени, Y	Намывание и диапазон изменения функциональной (конструктивно-технической) характеристики, X
Легковые автомобили отечественного производства	0,70	X - мощность двигателя, л.с. 21 л.с. <= X <= 105 л.с.
Грузовые бортовые автомобили отечественного производства	0,66	X - грузоподъемность, т 0,3 т <= X <= 15 т
Тягачи отечественного производства	0,87	X - нагрузка на седло, т 5,5 т <= X <= 17 т
Самосвалы отечественного производства	1,00	X - грузоподъемность, т 1,2 т <= X <= 55 т
Специализированные автомобили отечественного производства	0,43	X - грузоподъемность, т 0,45 т <= X <= 10 т
Специальные автомобили отечественного производства	0,62	X - грузоподъемность, т 0,45 т <= X <= 10 т
Прицепы отечественного производства	1,40	X - грузоподъемность, т 0,2 т <= X <= 70 т
Автобусы отечественного производства	0,95	X - общее число мест 7 мест <= X <= 220 мест
Легковые автомобили европейского производства	1,43	X - рабочий объем двигателя, куб. см 934 куб. см <= X <= 6750 куб. см
Легковые автомобили зарубежного производства	0,93	X - рабочий объем двигателя, куб. см 756 куб. см <= X <= 4600 куб. см
Легковые автомобили	1,05	X - мощность двигателя, л.с.

¹⁷ Оценка стоимости транспортных средств: Учеб.-метод. О-93 пособие/Под ред. М.П. Улицкого. М.: Финансы и статистика, 2005 – 304 с.: ил.

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента АМТС²⁴

Таблица 6.2.3

Вид транспортного средства	Значение показателя степени, Y	Намывание и диапазон функционально-технической характеристики, X
Североамериканского производства		44 л.с. <= X <= 456 л.с.
Грузовые автомобили европейского производства	0,65	X - грузоподъемность, т 0,25 т <= X <= 17,7 т
Грузовые автомобили американского производства	0,88	X - грузоподъемность, т 0,25 т <= X <= 17,7 т
Прочие грузовые автомобили зарубежного производства	0,52	X - грузоподъемность, т 0,25 т <= X <= 17,7 т
Автобусы европейского производства	0,40	X - общее число мест 9 мест <= X <= 120 мест
Автобусы американского производства	0,67	X - общее число мест 9 мест <= X <= 50 мест
Автобусы японского производства	1,03	X - общее число мест 9 мест <= X <= 45 мест
Автобусы производство других зарубежных стран	0,60	X - общее число мест 9 мест <= X <= 120 мест X-1+Г-0,249 Г ²
Автомобильные краны	1,50	X - грузоподъемность крана, т Г-0,249 Г ² <= X <= 50 т 5 т <= Г <= 50 т
Погрузчики фронтальные одноковшовые	1,53	X - грузоподъемность крана, т Г-0,249 Г ² <= X <= 50 т 5,3 т <= Г <= 50 т 5 т <= Г <= 50 т
Дорожные катки	0,88	X-Р-0,224 Р ²
Башенные краны	0,78	X-Г-0,059 Г ²
Экскаваторы одноковшовые	1,23	X - объем ковша экскаватора, куб. м 0,3 куб. м <= X <= 1,5 куб. м

Физическая характеристика состояния АМТС	Оценка состояния	Коэффициент износа, %
Бывшее в эксплуатации АМТС с выполнением объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены несгорючих деталей, имеющих исключительные износостойкие покрытия	Недовольство-репетитивное	45–60
Бывшее в эксплуатации АМТС, в состоянии, достаточном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены изношенных агрегатов, ремонта (форсированной коррекции) кузова (каркаса))	Условно пригодное	60–75
Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее капитального ремонта или замены изношенных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной коррекции	Недовольство-репетитивное	до 80
Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее ремонта в объемах, превышающих экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такого, непрерывного в эксплуатации, непрерывного в эксплуатации и ремонта	Предельное	80 и более

Матрица соотношения стоимостей объекта оценки и объекта-аналога

Таблица 5.5.2

Коэффициенты соотношения стоимостей	Т - возраст объекта-аналога														
	1			2			3			4			5		
N - возраст объекта оценки	сред.	мин.	макс.	сред.	мин.	макс.	сред.	мин.	макс.	сред.	мин.	макс.	сред.	мин.	макс.
1	1,00	1,00	1,00	1,13	1,12	1,14	1,27	1,25	1,30	1,43	1,38	1,47	1,59	1,53	1,66
2	0,86	0,89	0,87	1,00	1,00	1,00	1,13	1,11	1,14	1,26	1,24	1,29	1,41	1,37	1,46
3	0,76	0,80	0,77	0,89	0,90	0,88	1,00	1,00	1,00	1,12	1,11	1,13	1,25	1,23	1,27
4	0,70	0,72	0,68	0,79	0,81	0,78	0,89	0,90	0,89	1,00	1,00	1,00	1,11	1,11	1,12
5	0,63	0,65	0,60	0,71	0,73	0,69	0,80	0,81	0,79	0,90	0,80	0,89	1,00	1,00	1,00
6	0,67	0,59	0,54	0,64	0,66	0,62	0,72	0,74	0,70	0,81	0,82	0,80	0,90	0,81	0,90
7	0,61	0,54	0,48	0,58	0,61	0,56	0,65	0,68	0,64	0,73	0,75	0,72	0,82	0,83	0,81
8	0,47	0,50	0,44	0,53	0,56	0,51	0,60	0,62	0,58	0,67	0,69	0,65	0,75	0,76	0,73
9	0,43	0,46	0,41	0,49	0,51	0,46	0,55	0,57	0,53	0,62	0,63	0,60	0,69	0,70	0,67
10	0,40	0,42	0,37	0,45	0,48	0,43	0,51	0,53	0,49	0,57	0,59	0,55	0,63	0,66	0,62

Матрица соотношения стоимостей объекта оценки и объекта-аналога (Продолжение)

Таблица 5.5.1

Коэффициенты соотношения стоимостей	Т - возраст объекта-аналога														
	6			7			8			9			10		
N - возраст объекта оценки	сред.	мин./ макс.	макс./мин.	сред.	мин.	макс.	сред.	мин./ макс.	макс./мин.	сред.	мин.	макс.	сред.	мин.	макс.
1	1,78	1,71	1,85	1,97	1,88	2,08	2,16	2,06	2,27	2,36	2,24	2,49	2,57	2,43	2,71
2	1,67	1,62	1,62	1,74	1,68	1,80	1,91	1,83	1,99	2,09	2,00	2,18	2,27	2,18	2,37
3	1,39	1,38	1,42	1,54	1,50	1,58	1,69	1,64	1,75	1,86	1,79	1,91	2,01	1,94	2,08
4	1,24	1,22	1,26	1,37	1,33	1,40	1,61	1,47	1,54	1,66	1,61	1,69	1,79	1,74	1,84
5	1,11	1,10	1,12	1,23	1,21	1,24	1,36	1,33	1,37	1,48	1,46	1,50	1,60	1,57	1,64
6	1,00	1,00	1,00	1,11	1,10	1,11	1,22	1,20	1,23	1,33	1,31	1,34	1,44	1,42	1,48
7	0,80	0,81	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,09	1,10	1,20	1,19	1,21	1,31	1,29	1,32
8	0,82	0,83	0,82	0,91	0,91	0,91	1,00	1,00	1,00	1,09	1,09	1,10	1,19	1,18	1,19
9	0,75	0,76	0,74	0,83	0,84	0,83	0,91	0,92	0,91	1,00	1,00	1,00	1,09	1,08	1,09
10	0,69	0,70	0,68	0,77	0,77	0,78	0,84	0,85	0,84	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	1,01

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

Основные характеристики рынка

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Цены предложения в текущих экономических условиях подвержены корректировки в сторону снижения
Спрос	Умеренный
Предложение	В текущей экономической ситуации наблюдается превышение предложения над спросом
Ликвидность	Средний срок экспозиции составляет 3-4 месяца

7. Определение наиболее эффективное использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости и представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Для определения наиболее эффективного использования объекта оценки, соответственно должны учитываться были учтены четыре основных критерия:

1. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования, обусловленных физическими характеристиками.

2. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

3. Экономическая и финансовая реализуемость: рассмотрение того, какой вид использования осуществим в рамках текущей экономической конъюнктуры с учетом имеющихся у участников рынка финансовых ресурсов.

4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Учитывая специфику объектов оценки, Оценщик считал целесообразным не проводить полный

	анализ НЭИ, так как основными факторами, ограничивающими варианты использования объекта оценки, является юридическая правомочность и физическая возможность.
8	Объекты оценки представляют собой специализированное оборудование, наиболее эффективным использованием которого является его текущее использование по прямому назначению.
8.1	<p>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с применением расчётов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки</p> <p>Описание процесса оценки</p> <p>Основные этапы проведения оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; • Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; • Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; • Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; • Составление отчета об оценке. <p>В соответствии с разделом III ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.</p>
	<p>Затратный подход</p> <p>Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. В п.19 ФСО №1 определено, что затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизведение либо замещение объекта оценки. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.</p> <p>В п.24 ФСО №7 указано, что при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:</p> <p>а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;</p> <p>б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;</p> <p>в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидroteхнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);</p> <p>В п.14 ФСО №10 закреплено, что при применении затратного подхода, оценщик учитывает следующие положения:</p> <p>а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;</p> <p>б) затраты на воспроизведение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и</p>

	<p>устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;</p> <p>в) точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;</p> <p>г) объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме;</p> <p>д) при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.</p>
	<p>Доходный подход</p> <p>Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p> <p>В п.16 ФСО №1 определено, что доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.</p> <p>В п.23 ФСО №7 указано, что при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов; б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям; в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту; г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость; д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем; е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода; ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначеннной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости. <p>В п.15 ФСО №10 закреплено, что при применении доходного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения: доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим</p>

	оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).
	<p>Сравнительный подход</p> <p>Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.</p> <p>В п.13 ФСО №1 определено, что сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.</p> <p>В п.23 ФСО №7 закреплено, что При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений; б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным; в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке; г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема; д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания. <p>В п.13 ФСО №10 указывается, что при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.</p>
	<p>Согласование результатов оценки</p> <p>Согласование результатов оценки, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО №1 и ФСО №3.</p> <p>В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.</p> <p>В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.</p> <p>При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 и ФСО №10, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.</p> <p>Решение вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки. Существуют два базовых метода взвешивания:</p> <ul style="list-style-type: none"> • метод математического взвешивания; • метод субъективного взвешивания. <p>Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого</p>

	подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.
8.2	<p>Обоснование применения подходов к оценке</p> <p>В соответствии с пунктом 24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.</p> <p>Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.</p>
8.3	<p>Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости</p> <p>С целью возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов Оценщиком были проанализированы пункты 13, 16 и 19 ФСО №1, а также прочие источники по оценочной деятельности. Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов, представленные в пунктах настоящего раздела.</p>
8.3.1	<p>Обоснование применения/отказа от применения затратного подхода</p> <p>В соответствии с п.18 ФСО №1, «затратный подход – совокупность методов оценки..., основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения...», то применительно к незастроенным земельным участкам, затратный подход неприменим.</p> <p>В п.13 ФСО №10 указывается, что при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Оценщик отказался от применения затратного подхода в отношении объектов, для которых на рынке существует предложения по продаже объектов-аналогов.</p>
8.3.2	<p>Обоснование применения/отказа от применения доходного подхода</p> <p>В п.16 ФСО №1 определяет, что доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.</p> <p>Согласно п.23 ФСО №7 в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.</p> <p>В п.13 ФСО №10 указывается, что при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Оценщик отказался от применения доходного подхода.</p>
8.3.3	<p>Обоснование применения/отказа от применения сравнительного подхода</p> <p>В п.13 ФСО №1 определено, что сравнительный подход применяется, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.</p> <p>В п.13 ФСО №10 указывается, что при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода.</p> <p>В рамках сравнительного подхода, как отмечалось, в зависимости от располагаемой рыночной информации могут быть применены качественные и количественные методы оценки, причем применение количественных методов является предпочтительным. Среди количественных методов наиболее обоснованным является многомерный регрессионный анализ, однако он требует и существенно большего числа объектов-аналогов по сравнению с методом количественных корректировок. Оценщик, проанализировав различные базы данных (www.cian.ru, www.avito.ru, irr.ru и др.), не нашел достаточного числа заслуживающих доверия данных о сделках (или предложениях к ним) купли-продажи встроенных помещений в период, предшествующий дате оценки. Это не позволило ему реализовать метод многомерного регрессионного анализа. В то же время, объема доступной рыночной информации об объектах-аналогах достаточно для реализации метода</p>

	<p>количественных корректировок.</p> <p>На основании изложенного, в рамках настоящего Отчета для расчета рыночной стоимости объекта оценки используется метод корректировок (тождественен методу сравнения продаж).</p>																																													
	<p>Таким образом, расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился с использованием одного подхода:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ затратный подход – не применялся; ; ❖ сравнительный подход – с использованием метода сравнения продаж; ❖ доходный подход – не применялся. 																																													
8.4.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода																																													
	<p>При применении метода корректировок (метода сравнения продаж, выбранного Оценщиком для расчета рыночной стоимости объекта оценки), каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта. Процесс оценки предполагает следующую последовательность шагов в определении рыночной стоимости объекта оценки.</p>																																													
8.4.1	Выбор единицы сравнения																																													
	<p>В целях проведения надлежащего анализа следует выбрать подходящие единицы сравнения. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и цели анализа. Офисные или складские здания можно сравнивать, используя цену квадратного метра площади, пригодной для аренды. При сравнении складских помещений можно также использовать цену кубического метра. Многоквартирные дома можно сравнивать, используя цену единицы площади жилища или квартиры. Сельскохозяйственные объекты можно сравнивать, используя урожайность с гектара или акра либо условное количество голов скота, которое можно прокормить в расчете на гектар или на акр. Единицы сравнения полезны лишь тогда, когда они последовательно выбираются и применяются к рассматриваемому имуществу и сопоставимым объектам имущества в каждом анализе и наиболее близко отражают единицы сравнения, используемые покупателями и продавцами на конкретном рынке.</p> <p>В рамках настоящей оценки в качестве единицы сравнения принят удельный показатель стоимости объекта оценки – стоимость за единицу, как наиболее типичный показатель на рынке.</p> <p>Оценщик отказывается от использования других единиц сравнения, так как они реже используются участниками рынка или являются кратными выбранной единице сравнения.</p>																																													
8.4.2	Подбор объектов-аналогов и правила их отбора																																													
	<p>В результате исследования рынка недвижимости Республики Мордовия, Оценщиком было отобрано по 4 объекта-аналога, по которым был произведен расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода. Главным критерием для отбора объектов-аналогов – необходимость внесения минимального количества поправок. Информация, характеризующая подобранные объекты-аналоги, представлена в таблице.</p>																																													
	<p align="center">Краткая характеристика объектов-аналогов объектов оценки №1</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Показатель</th> <th>Объект-аналог №1</th> <th>Объект-аналог №2</th> <th>Объект-аналог №3</th> <th>Объект-аналог №4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип объекта</td> <td>ОКС (с/х)</td> <td>ОКС (с/х)</td> <td>ОКС (с/х)</td> <td>ОКС (с/х)</td> </tr> <tr> <td>Объем передаваемых прав</td> <td>Право собственности</td> <td>Право собственности</td> <td>Право собственности</td> <td>Право собственности</td> </tr> <tr> <td>Стоимость продажи, руб.</td> <td>9000000</td> <td>1950000</td> <td>5500000</td> <td>6500000</td> </tr> <tr> <td>Общая площадь, м²</td> <td>3000</td> <td>390</td> <td>1535</td> <td>1850</td> </tr> <tr> <td>Стоимость за 1 м² руб.</td> <td>3000</td> <td>5000</td> <td>3583</td> <td>3514</td> </tr> <tr> <td>Местоположение</td> <td>Рязанская обл. Рязанский р-н, д.Турлатово</td> <td>Нижегородская обл.. Починковский р-н, п.Ужовка</td> <td>Рязанская обл. Дядковский р-н. п.Новоселки</td> <td>Калужская обл., Боровский р-н</td> </tr> <tr> <td>Дата предложения</td> <td>02.2021</td> <td>02.2021</td> <td>02.2021</td> <td>02.2021</td> </tr> <tr> <td>Источник информации</td> <td>https://www.avito.ru/tuzan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodno_go_naznacheniya_3000_m_1958738834</td> <td>https://www.avito.ru/tuzan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodno_go_naznacheniya_1535_m_1958558520</td> <td>https://www.avito.ru/tuzan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodno_go_naznacheniya_1535_m_1958558520</td> <td>https://agroserver.ru/b/property/agrofermukorovnik-ptichnicksklad-kaluzhskaya-oblast-1064742.htm</td> </tr> </tbody> </table>	Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Тип объекта	ОКС (с/х)	ОКС (с/х)	ОКС (с/х)	ОКС (с/х)	Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Стоимость продажи, руб.	9000000	1950000	5500000	6500000	Общая площадь, м ²	3000	390	1535	1850	Стоимость за 1 м ² руб.	3000	5000	3583	3514	Местоположение	Рязанская обл. Рязанский р-н, д.Турлатово	Нижегородская обл.. Починковский р-н, п.Ужовка	Рязанская обл. Дядковский р-н. п.Новоселки	Калужская обл., Боровский р-н	Дата предложения	02.2021	02.2021	02.2021	02.2021	Источник информации	https://www.avito.ru/tuzan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodno_go_naznacheniya_3000_m_1958738834	https://www.avito.ru/tuzan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodno_go_naznacheniya_1535_m_1958558520	https://www.avito.ru/tuzan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodno_go_naznacheniya_1535_m_1958558520	https://agroserver.ru/b/property/agrofermukorovnik-ptichnicksklad-kaluzhskaya-oblast-1064742.htm
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4																																										
Тип объекта	ОКС (с/х)	ОКС (с/х)	ОКС (с/х)	ОКС (с/х)																																										
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности																																										
Стоимость продажи, руб.	9000000	1950000	5500000	6500000																																										
Общая площадь, м ²	3000	390	1535	1850																																										
Стоимость за 1 м ² руб.	3000	5000	3583	3514																																										
Местоположение	Рязанская обл. Рязанский р-н, д.Турлатово	Нижегородская обл.. Починковский р-н, п.Ужовка	Рязанская обл. Дядковский р-н. п.Новоселки	Калужская обл., Боровский р-н																																										
Дата предложения	02.2021	02.2021	02.2021	02.2021																																										
Источник информации	https://www.avito.ru/tuzan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodno_go_naznacheniya_3000_m_1958738834	https://www.avito.ru/tuzan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodno_go_naznacheniya_1535_m_1958558520	https://www.avito.ru/tuzan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodno_go_naznacheniya_1535_m_1958558520	https://agroserver.ru/b/property/agrofermukorovnik-ptichnicksklad-kaluzhskaya-oblast-1064742.htm																																										

Краткая характеристика объектов-аналогов объектов оценки №2

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип объекта	ЗУ (с/х)	ЗУ (с/х)	ЗУ (с/х)	ЗУ (с/х)
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Стоимость продажи, руб.	1700000	1995000	3937500	4270000
Общая площадь, га	72,34	116	315	213,5
Стоимость за 1 га руб.	23500	17198	12500	20000
Местоположение	Пензенская обл.. Мокшанский р-н. с.Алексеевка	г.Саранск. д.Танеевка	Большеберезниковск ий р-н, с.Гузинцы	Большеберезниковск ий р-н, с.Гузинцы
Дата предложения	02.2021	02.2021	02.2021	02.2021
Источник информации	https://www.avito.ru/in sar/zemelnye_uchastki /uchastok_7234_ga_sn t_dnp_2089942573	https://www.avito.ru/ko chkurovo/zemelnye_uc hastki/uchastok_116_g a_snt_dnp_205215131 2	https://www.avito.ru/bol shie_berezniki/zemeln ye_uchastki/uchastok_315_ga_snt_dnp_1342 157318	https://www.avito.ru/bol shie_berezniki/zemeln ye_uchastki/uchastok_315_ga_snt_dnp_1342 157318

Краткая характеристика объектов-аналогов объектов оценки №3

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип объекта	ЗУ (с/х)	ЗУ (с/х)	ЗУ (с/х)	ЗУ (с/х)
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Стоимость продажи, руб.	50000	300000	260000	250000
Общая площадь, га	3,2	4,9	5,6	5,6
Стоимость за 1 га руб.	15625	61224	46429	44643
Местоположение	Ромодановский р-н. с.Уришка	Пензенская обл.. Бессоновский р-н. с.Пыркино	Ромодановский р-н. дЛыковщина	Большеберезниковск ий р-н
Дата предложения	02.2021	02.2021	02.2021	02.2021
Источник информации	https://www.avito.ru/romodanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_3_2_ga_snt_dnp_833910043	https://www.avito.ru/lunino/zemelnye_uchastki/uchastok_49_ga_snt_dnp_2097974075	https://www.avito.ru/bolshaya_elhovka/zemelnye_uchastki/uchastok_56_ga_snt_dnp_1163552439	https://www.avito.ru/bolshie_berezniki/zemelnye_uchastki/uchastok_5_6_ga_snt_dnp_2061719420

Краткая характеристика объектов-аналогов объекта оценки №4

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель	МТЗ 82	МТЗ 82	МТЗ 82	МТЗ 82
Цена предложения	750000	790000	947000	987000
Дата предложения	02.21	02.21	02.21	02.21
Год выпуска	2009	2009	2010	2011
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние (субъективная оценка)	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Источник информации	https://auto.ru/agricultural/used/sale/mtz/mtz_82_agricultural/16720316-388b42e8/	https://auto.ru/agricultural/used/sale/mtz/mtz_82_agricultural/16747008-b2a85fb0/	https://auto.ru/agricultural/used/sale/mtz/mtz_82_agricultural/1684028-fccf6caa/	https://auto.ru/agricultural/used/sale/mtz/mtz_82_agricultural/16757930-b83f80d4/

Краткая характеристика объектов-аналогов объекта оценки №5

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель	МТЗ 1221	МТЗ 1221	МТЗ 1221	МТЗ 1221
Цена предложения	830000	850000	1100000	1356000
Дата предложения	02.21	02.21	02.21	02.21
Год выпуска	2011	2010	2011	2012
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние (субъективная оценка)	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Источник информации	https://auto.ru/agricultural/used/sale/mtz/mtz_1221/16710768-7c779819/	https://auto.ru/agricultural/used/sale/mtz/mtz_1221/16721646-c04708c6/	https://auto.ru/agricultural/used/sale/mtz/mtz_1221/16706654-5b92b4f7/	https://auto.ru/agricultural/used/sale/mtz/mtz_1221/16606252-307d1fa7/

Краткая характеристика объектов-аналогов объекта оценки №6

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель	погрузчик телескопический	погрузчик телескопический	погрузчик телескопический	погрузчик телескопический
Цена предложения	1790000	2700000	2205488	2800000

	Дата предложения	02.21	02.21	02.21	02.21	
	Год выпуска	2004	2012	2007	2014	
	Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	
	Общее состояние (субъективная оценка)	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	
	Источник информации	https://spec.drom.ru/ussuriisk/loader/teleskopicheskij-pogruzchik-new-holland-lm410-79430865.html	https://www.avito.ru/mytichi/gruzoviki_i_spetsstekhnika/pogruzchik_teleskopicheskij_new_holland_lm1345_2090703817	https://auto.ru/autoloader/used/sale/new_holland/l_series/16739464-3fd609d/	https://www.avito.ru/belgorod/gruzoviki_i_spetsstekhnika/teleskopicheskij_pogruzchik_jcb_2099167652	

Краткая характеристика объектов-аналогов объекта оценки №7

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель	кормоуборочный комбайн прицепной	кормоуборочный комбайн прицепной	кормоуборочный комбайн прицепной	кормоуборочный комбайн прицепной
Цена предложения	360000	150000	350000	200000
Дата предложения	02.21	02.21	02.21	02.21
Год выпуска	2020	2006	2012	2010
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние (субъективная оценка)	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Источник информации	https://www.avito.ru/kirishi/gruzoviki_i_spetsstekhnika/kormouborochnyy_kombayn_rostselselkhoz_ksd_-2.0_1980176215	https://www.avito.ru/lyubinskij/gruzoviki_i_spetsstekhnika/kormouborochnyy_kombayn_kpi-2.4_2_shtuki_1962344682	https://www.avito.ru/staroaleyskoe/gruzoviki_i_spetsstekhnika/pritsepnoy_kormouborochnyy_kombayn_2071519628	https://www.avito.ru/lgov/gruzoviki_i_spetsstekhnika/pretipnoy_kormouborochnyy_kombayn_2019563086

Краткая характеристика объектов-аналогов объекта оценки №8

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель	пресс-подборщик	пресс-подборщик	пресс-подборщик	пресс-подборщик
Цена предложения	520000	1247000	540000	435000
Дата предложения	02.21	02.21	02.21	02.21
Год выпуска	2004	2020	2010	2007
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние (субъективная оценка)	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Источник информации	https://www.avito.ru/kukmor/gruzoviki_i_spetsstekhnika/wolagri_columbia_r12_super_2001763068	https://www.avito.ru/ufa/gruzoviki_i_spetsstekhnika/press_podborschik_r12_1223377255	https://www.avito.ru/perm/gruzoviki_i_spetsstekhnika/press-podborschik_wolagri_columbia_r12_1953468008	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/gruzoviki_i_spetsstekhnika/presspodboerschik_wolagri_r12_2050318006

Краткая характеристика объектов-аналогов объекта оценки №9

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель	Грабли 8 колесные пальцевые	Грабли 8 колесные пальцевые	Грабли 8 колесные пальцевые	Грабли 8 колесные пальцевые
Цена предложения	177000	45000	79000	80000
Дата предложения	02.21	02.21	02.21	02.21
Год выпуска	2020	н/д	2011	н/д
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние (субъективная оценка)	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Источник информации	https://agroserver.ru/b/grabli-kolesno-paltsevye-rcs-8-10-12-1283101.htm	https://www.avito.ru/korocha/gruzoviki_i_spetsstekhnika/grabli_kolesno-paltsevye_gvk-70p_1453830520	https://www.avito.ru/vyedelevka/gruzoviki_i_spetsstekhnika/grabli_sitrex_h90_v8_italiya_1963614690	https://www.avito.ru/sharypovo/gruzoviki_i_spetsstekhnika/grabli_2108346419

Краткая характеристика объектов-аналогов объекта оценки №10

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель	Культиватор	Культиватор	Культиватор	Культиватор
Цена предложения	310000	300000	300000	380000
Дата предложения	02.21	02.21	02.21	02.21
Год выпуска	2012	2011	2010	2007
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт

	Общее состояние (субъективная оценка)	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
	Источник информации	https://www.avito.ru/samara/gruzoviki_i_spetsstehnika/kultivator_kpk_-72_2108205105	https://www.avito.ru/burguruslan/gruzoviki_i_spetsstehnika/kultivator_kpk_7.2_1336576163	https://www.avito.ru/rayazhsk/gruzoviki_i_spetsstehnika/kultivator_predposevnaya_aksh_7.2_2103600259	https://www.avito.ru/omsk/gruzoviki_i_spetsstehnika/kultivator_apk_-72_2059536781

Краткая характеристика объектов-аналогов объекта оценки №11

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель	плуг 5-ти корпусной	плуг 5-ти корпусной	плуг 5-ти корпусной	плуг 5-ти корпусной
Цена предложения	50000	55000	65000	43000
Дата предложения	02.21	02.21	02.21	02.21
Год выпуска	н/д	н/д	н/д	н/д
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние (субъективная оценка)	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Источник информации	https://www.avito.ru/orlovskaya Oblast_ho mutovo/gruzoviki_i_spetsstehnika/prodam_plug_5_korpusnoy_nat_150_vlozheniy_ne_treb_2000909352	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_sovetsk/gruzoviki_i_spetsstehnika/plug_5-ti_korpusnoy_2090849870	https://www.avito.ru/ulyanovskaya Oblast_pavlovka/gruzoviki_i_spetsstehnika/plug_5_korpusnoy_2059504474	https://www.avito.ru/starryy_oskol/gruzoviki_i_spetsstehnika/plug_5_korpusnoy_2077182806

Краткая характеристика объектов-аналогов объекта оценки №12

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель	Борона дисковая	Борона дисковая	Борона дисковая	Борона дисковая
Цена предложения	223738	220000	255000	220000
Дата предложения	02.21	02.21	02.21	02.21
Год выпуска	2008	2016	2012	2014
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние (субъективная оценка)	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Источник информации	https://www.avito.ru/gostov-na-donu/gruzoviki_i_spetsstehnika/borona_diskovaya_bdu_2107979819	https://www.avito.ru/glyadyanskoe/gruzoviki_i_spetsstehnika/borona_diskovaya_pritsepnaya_bdm_4h4_p_m_2096866374	https://www.avito.ru/arhangelskaya/gruzoviki_i_spetsstehnika/borona_diskovaya_bdm_4.2_bdm_diskator_1923210400	https://www.avito.ru/velikovechnoe/gruzoviki_i_spetsstehnika/diskator_4.2_matra_2063832529

Краткая характеристика объектов-аналогов объекта оценки №13

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель	Сеялка пневматическая	Сеялка пневматическая	Сеялка пневматическая	Сеялка пневматическая
Цена предложения	285000	330000	289000	467520
Дата предложения	02.21	02.21	02.21	02.21
Год выпуска	2017	2014	2013	2020
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние (субъективная оценка)	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Источник информации	https://www.avito.ru/izhevskoe/gruzoviki_i_spetsstehnika/seyalka_pnevmaticheskaya_spu-6_2077378901	https://www.avito.ru/kinel-cherkassy/gruzoviki_i_spetsstehnika/seyalka_spbu-6d_1665534312	https://www.avito.ru/krasnodar/gruzoviki_i_spetsstehnika/seyalka_spbu-6_1918734937	https://www.avito.ru/gatchina/gruzoviki_i_spetsstehnika/seyalka_spbu-6_1939659041

Краткая характеристика объектов-аналогов объекта оценки №14

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель	Танк охладитель молока	Танк охладитель молока	Танк охладитель молока	Танк охладитель молока
Цена предложения	250800	547000	250000	250000
Дата предложения	02.21	02.21	02.21	02.21
Год выпуска	2012	2020	2012	2011
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние (субъективная оценка)	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Источник информации	https://www.avito.ru/kurovskoe/oborudova	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/bytovaya_tehnika	https://www.avito.ru/bor/bytovaya_tehnika	https://www.avito.ru/omsk/oborudovanie

	nie_dlya_biznesa/tank_ohladiel_2500l_2105061774	peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/ohladiel_moloka_tank_dlya_moloka_2500_litro_v_1806976080	/tank_ohladiel_zakrytogo_tipa_2010420608	dlya_biznesa/tank-ohladiel_moloka_1798370462
--	---	--	--	--

Краткая характеристика объектов-аналогов объекта оценки №15

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель	Доильная площадка «Елочка» 2*4	Доильная площадка «Елочка» 2*4	Доильная площадка «Елочка» 2*6	Доильная площадка «Елочка» 2*12
Цена предложения	2100000	2624000	590000	2500000
Дата предложения	02.21	02.21	02.21	02.21
Год выпуска	2014	2020	2006	2013
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние (субъективная оценка)	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Источник информации	https://www.avito.ru/kirishi/oborudovanie_dlya_biznesa/doilnyy_zal_elochka_2h4_1694526798	http://izhevsk.regtorg.ru/goods/t447434-zal_doilnyj_tipa_elochka_2h4_afimilk_izrail.htm	https://www.avito.ru/bichura/oborudovanie_dlya_biznesa/doilnya_ustanovka_na_12_mest_997233391	https://www.avito.ru/suhinichi/oborudovanie_dlya_biznesa/doilnyy_zal_2h12_mest_1982778580

Краткая характеристика объектов-аналогов объекта оценки №16

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель	станок для обработки копыт	станок для обработки копыт	станок для обработки копыт	станок для обработки копыт
Цена предложения	65000	67000	65500	55000
Дата предложения	02.21	02.21	02.21	02.21
Год выпуска	2020	2020	2020	2020
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние (субъективная оценка)	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Источник информации	https://www.avito.ru/izhevsk/tovary_dlya_zivotnyh/stanok_dlya_obrabotki_kopyt_krs_2088283008	https://www.avito.ru/linida/tovary_dlya_zivotnyh/stanok_dlya_fiksatsii_krs_obrabotka_kopyt_i_dr_1840320290	https://www.avito.ru/izhevsk/tovary_dlya_zivotnyh/stanok_dlya_zivotnyh/stanok_dlya_obrabotki_kopyt_krs_1058807860	https://www.avito.ru/barnaul/tovary_dlya_zivotnyh/stanok_dlya_obrabotki_kopyt_krs_1700273351

Краткая характеристика объектов-аналогов объекта оценки №17

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель	стойловое оборудование на 100 голов	стойловое оборудование на 100 голов	стойловое оборудование на 100 голов	стойловое оборудование на 100 голов
Цена предложения	208000	257000	280000	320000
Дата предложения	02.21	02.21	02.21	02.21
Год выпуска	2020	2020	2020	2020
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние (субъективная оценка)	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Источник информации	https://molokoprovod.ru/oborudovanie/stojevoe-oborudovanie-dlya-krs.html?yclid=1105037139535494950	https://www.avito.ru/vologda/oborudovaniye_dlya_biznesa/stojevoe_mesto_i_urovneve_poenie_na_100_golov_1702268254	https://gkagromax.ru/product/stojevoemesto-s-sistemoy-poeniya-na-100-gol-krs-s-montazhom-s-dostavkoj/	https://agrovektor.ru/physical_product/1951034-stojevoe-oborudovanie-na-100-golov-krs-dlya-privayznogo-soderzhaniya-s-avtosemom-privazi.html

Краткая характеристика объектов-аналогов объекта оценки №18

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель	Оборудование для содержания телят			
Цена предложения	6463	4972	5900	5900
Дата предложения	02.21	02.21	02.21	02.21
Год выпуска	2020	2020	2020	2020
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно

	(субъективная оценка)			
Источник информации	https://saransk.znaki154.ru/all-catalog/plastikovye-izdeliya/plastikovye-domiki-i-boksy-dlyatelyat/domik-dlya-telyat-dt-2/	https://plasto.ru/viewpage.php?page_id=237	https://agrovektor.ru/physical_product/220914-domiki-dlyatelyat.html	https://www.avito.ru/tula/tovary_dlya_zhivotnyh/plastikovy_domik_dlya_telenka_1809329903

Краткая характеристика объектов-аналогов объекта оценки №19

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель	поилка групповая	поилка групповая	поилка групповая	поилка групповая
Цена предложения	30000	23847	27100	29000
Дата предложения	02.21	02.21	02.21	02.21
Год выпуска	2020	2020	2020	2020
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние (субъективная оценка)	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Источник информации	https://agrovektor.ru/physical_product/1183310-poilki-dlya-krs-gruppovye.html	https://agrotrest.com/catalog/stoylovoe_oborudovanie/poilkigruppovye_poilki/2301/	https://synergy18.ru/poilkagruppovaya-dlya-krs.html	https://xn----6kcabiy6bp3bem5a7.c.xn--p1ai/p278032188-gruppovaya-poilkapodgovem.html

Краткая характеристика объектов-аналогов объекта оценки №20

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель	автоматическая щетка для коров	автоматическая щетка для коров	автоматическая щетка для коров	автоматическая щетка для коров
Цена предложения	265140	173000	180000	271208
Дата предложения	02.21	02.21	02.21	02.21
Год выпуска	2020	2020	2020	2020
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние (субъективная оценка)	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Источник информации	https://nn.tiu.ru/p314753208-avtomaticheskaya-schetka-dlya.html	https://yaroslavl.fis.ru/product/34059691-avtomaticheskaya-gobrazhnaya-chesalka-dlya-krs	https://nn.tiu.ru/p248055777-avtomaticheskaya-chesalka-dlya-krs.html	https://topixpro.ru/catalog/soderzhanie_krs/ukhod_za_shkuroy/avtomaticheskaya_shchekta_dlya_korov_happycow_duo/

Краткая характеристика объектов-аналогов объекта оценки №21

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель	рулонные шторы с приводом	рулонные шторы с приводом	рулонные шторы с приводом	рулонные шторы с приводом
Цена предложения	8868	6000	7658	6500
Дата предложения	02.21	02.21	02.21	02.21
Год выпуска	2020	2020	2020	2020
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние (субъективная оценка)	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Источник информации	https://www.sacmilking.ru/collection/shtory/product/ventilyatsionnaya-shtora-komfort-dlya-korovnilov	https://agroserver.ru/b/svetoventilyatsionnye-polikarbonatnye-tkanevye-shtory-1263632.htm	https://topixpro.ru/catalog/mikroklimat/ventilyatsiya_v_korovnik/e-shtory_pvkh_dlya_korovnika/	https://agroserver.ru/b/shtory-v-korovnik-1147496.htm

Краткая характеристика объектов-аналогов объекта оценки №22

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель	ккс (живой вес)	ккс (живой вес)	ккс (живой вес)	ккс (живой вес)
Цена предложения	140	140	160	150
Дата предложения	02.21	02.21	02.21	02.21
Год выпуска	-	-	-	-
Комплектация	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общее состояние (субъективная оценка)	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно

	Источник информации	https://www.avito.ru/dankov/drugie_zhivotnye/korovy_s_fermy_stelnye_doynye_na_v_ybor_2102712835	https://www.avito.ru/orenburg/drugie_zhivotnye/korovy_stelnye_2099237603	https://www.avito.ru/tver/drugie_zhivotnye/korovy_i_telki_2099055807	https://www.avito.ru/yaroslavl/drugie_zhivotnye/korovybyk_na_myasotyalyata_molochnye_1962974268																											
8.4.3	Введение корректировок																															
	Для расчета величины единицы сравнения для объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить корректировки их цен сделок (предложения) в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. В настоящем расчете, согласно пункту 22е ФСО №7, были рассмотрены корректировки по следующим ценообразующим факторам:																															
	<ul style="list-style-type: none"> • местоположение, как в пределах населенного пункта, так и области; • передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; • условия финансирования; • условия продажи; • наличие коммуникаций и улучшений; • доступность объекта; • функциональное назначение; • снижение цены в процессе торгов; • дата предложения/дата продажи; • площадь; • тип конструкций и этажность; • техническое состояние и отделка объекта. 																															
8.4.4	Описание вносимых корректировок при расчете скорректированной величины единицы сравнения для объектов-аналогов																															
	Описание корректировок и их диапазон был приведен Оценщиком при анализе основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, на основании «Справочника оценщика машин и оборудования». Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2015, данные которого Оценщик использует в расчетах.																															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>Наименование корректировки</th><th>Описание</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</td><td>Разница между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набором прав). Право требования и право собственности имеют различную стоимость. Согласно описанию подобранных объектов-аналогов, продажа указанных объектов на рынке будет сопровождаться передачей права собственности на них, что не требует введения указанной корректировки.</td></tr> <tr> <td>2</td><td>Корректировка на финансовые условия</td><td>Поскольку в расчетах используется рыночная информация, предполагающая типичные условия финансирования сделки покупателем, корректировка по данному фактору не проводилась.</td></tr> <tr> <td>3</td><td>Корректировка на условия продажи</td><td>Условия продажи всех объектов-аналогов типичные, то есть не предполагается, что продавцы ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не предполагается никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами.</td></tr> <tr> <td>4</td><td>Корректировка на торг (скидка на торг)</td><td>Величина корректировка обусловлена снижением цены на объект, при ее согласовании между продавцом и покупателем. Размер скидки напрямую зависит от соотношения спроса/предложения на рынке (активный или пассивный рынок).</td></tr> <tr> <td>5</td><td>Корректировка на дату предложения/дату продажи</td><td>Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.</td></tr> <tr> <td>6</td><td>Корректировка при переходе на вторичный рынок</td><td>Обусловлена тем, что новый товар, ранее не бывший в использовании, имеет более высокую стоимость, чем товар с теми же свойствами, но бывший в употреблении.</td></tr> <tr> <td>7</td><td>Корректировка на «опт»</td><td>Обусловлена тем, что при продаже нескольких единиц товара, стоимость за единицу будет ниже, чем за единичную продажу товара.</td></tr> <tr> <td>8</td><td>Корректировка на</td><td>Применяется при сравнении идентичных объектов аналогов, имеющих отличие по</td></tr> </tbody> </table>						Наименование корректировки	Описание	1	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Разница между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набором прав). Право требования и право собственности имеют различную стоимость. Согласно описанию подобранных объектов-аналогов, продажа указанных объектов на рынке будет сопровождаться передачей права собственности на них, что не требует введения указанной корректировки.	2	Корректировка на финансовые условия	Поскольку в расчетах используется рыночная информация, предполагающая типичные условия финансирования сделки покупателем, корректировка по данному фактору не проводилась.	3	Корректировка на условия продажи	Условия продажи всех объектов-аналогов типичные, то есть не предполагается, что продавцы ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не предполагается никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами.	4	Корректировка на торг (скидка на торг)	Величина корректировка обусловлена снижением цены на объект, при ее согласовании между продавцом и покупателем. Размер скидки напрямую зависит от соотношения спроса/предложения на рынке (активный или пассивный рынок).	5	Корректировка на дату предложения/дату продажи	Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.	6	Корректировка при переходе на вторичный рынок	Обусловлена тем, что новый товар, ранее не бывший в использовании, имеет более высокую стоимость, чем товар с теми же свойствами, но бывший в употреблении.	7	Корректировка на «опт»	Обусловлена тем, что при продаже нескольких единиц товара, стоимость за единицу будет ниже, чем за единичную продажу товара.	8	Корректировка на	Применяется при сравнении идентичных объектов аналогов, имеющих отличие по
	Наименование корректировки	Описание																														
1	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Разница между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набором прав). Право требования и право собственности имеют различную стоимость. Согласно описанию подобранных объектов-аналогов, продажа указанных объектов на рынке будет сопровождаться передачей права собственности на них, что не требует введения указанной корректировки.																														
2	Корректировка на финансовые условия	Поскольку в расчетах используется рыночная информация, предполагающая типичные условия финансирования сделки покупателем, корректировка по данному фактору не проводилась.																														
3	Корректировка на условия продажи	Условия продажи всех объектов-аналогов типичные, то есть не предполагается, что продавцы ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не предполагается никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами.																														
4	Корректировка на торг (скидка на торг)	Величина корректировка обусловлена снижением цены на объект, при ее согласовании между продавцом и покупателем. Размер скидки напрямую зависит от соотношения спроса/предложения на рынке (активный или пассивный рынок).																														
5	Корректировка на дату предложения/дату продажи	Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.																														
6	Корректировка при переходе на вторичный рынок	Обусловлена тем, что новый товар, ранее не бывший в использовании, имеет более высокую стоимость, чем товар с теми же свойствами, но бывший в употреблении.																														
7	Корректировка на «опт»	Обусловлена тем, что при продаже нескольких единиц товара, стоимость за единицу будет ниже, чем за единичную продажу товара.																														
8	Корректировка на	Применяется при сравнении идентичных объектов аналогов, имеющих отличие по																														

		коэффициент торможения	одному из признаков	
9	Корректировка на возраст		Обусловлена разным периодом использования сравниваемых объектов-аналогов.	

8.5.5 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам (единицам сравнения) предложений объектов-аналогов, в итоге Оценщик получает скорректированные удельные цены по каждому аналогу «как объекту оценки». После согласования скорректированных цен, Оценщик получает взвешенную по рассмотренной выборке цену «объекта оценки» как оценку его рыночной стоимости.

Объект оценки №1

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение		Рязанская обл. Рязанский р-н, д.Турлатово	Нижегородск оая обл.. Починковски й р-н, п.Ужовка	Рязанская обл. Дядковский р- н. п.Новоселки	Калужская обл., Боровский р- н
назначение		OKC (с/х)	OKC (с/х)	OKC (с/х)	OKC (с/х)
Цена предложения, руб.	Определ.	9000000	1950000	5500000	6500000
Общая площадь, м ²	1480,2	3000	390	1535	1850
Цена предложения 1 м ² , руб.		3000	5000	3583	3514
Дата предложения		02.21	02.21	02.21	02.21
Переданные права собственности		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		3000	5000	3583	3514
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		3000	5000	3583	3514
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		3000	5000	3583	3514
Типичная скидка на торг		0,78	0,78	0,78	0,78
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		2340	3900	2795	2741
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		2340	3900	2795	2741
Местоположение в регионе		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		2340	3900	2795	2741
Местоположение в населенном пункте		1	0,77	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		2340	3003	2795	2741
Общая площадь		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		2340	3003	2795	2741
Наличие коммуникаций		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб		2340	3003	2795	2741
Техническое состояние		1,23	1,23	1,23	1,23
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб		2878	3694	3438	3371
Отдельный вход		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб		2878	3694	3438	3371
Красная линия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб		2878	3694	3438	3371
Отделка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		2878	3694	3438	3371
Встроенное или отдельное здание		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб		2878	3694	3438	3371
Капитальность		0,78	1	0,78	0,78
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб		2245	3694	2681	2629
Этажность		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		2245	3694	2681	2629
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		561	923	670	657
Стоимость предложения 1 м ² общей площади после корректировок, руб				2812	
Рыночная стоимость объекта, руб				4162322	

Объект оценки №2

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
-----------------	---------------	------------------	------------------	------------------	------------------

	Местоположение		Пензенская обл.. Мокшанский р-н. с.Алексеевка	г.Саранск. д.Танеевка	Большеберезниковский р-н, с.Гузынцы	Большеберезниковский р-н, с.Гузынцы
	назначение		ЗУ (с/х)	ЗУ (с/х)	ЗУ (с/х)	ЗУ (с/х)
	Цена предложения, руб.	Определ.	1700000	1995000	3937500	4270000
	Общая площадь, Га	347,9790	72,34	116	315	213,5
	Цена предложения Га, руб.		23500	17198	12500	20000
	Переданные права собственности		1	1	1	1
	Скорректированная стоимость Га, руб.		23500	17198	12500	20000
	Финансовые условия		1	1	1	1
	Скорректированная стоимость Га, руб.		23500	17198	12500	20000
	Условия продажи		1	1	1	1
	Скорректированная стоимость Га, руб.		23500	17198	12500	20000
	Типичная скидка на торг		0,791	0,791	0,791	0,791
	Скорректированная стоимость Га, руб.		18589	13604	9888	15820
	Дата предложения		1	1	1	1
	Скорректированная стоимость Га, руб.		18589	13604	9888	15820
	Местоположение		1	1	1	1
	Скорректированная стоимость Га, руб.		18589	13604	9888	15820
	Общая площадь		0,81	1	1	1
	Скорректированная стоимость Га, руб.		15057	13862	10075	16120
	Вид использования		1	1	1	1
	Скорректированная стоимость Га, руб.		15057	13862	10075	16120
	Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
			3764	3163	2299	3678
	Цена предложения 1 Га общей площади после корректировок, руб				12904	
	РС объекта оценки, руб				4490321	

Объект оценки №3

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение		Ромодановский р-н. с.Уришка	Пензенская обл.. Бессоновский р-н. с.Пыркино	Ромодановский р-н. дЛыковщина	Большеберезниковский р-н
назначение		ЗУ (с/х)	ЗУ (с/х)	ЗУ (с/х)	ЗУ (с/х)
Цена предложения, руб.	Определ.	50000	300000	260000	250000
Общая площадь, Га	1,4151	3,2	4,9	5,6	5,6
Цена предложения Га, руб.		15625	61224	46429	44643
Переданные права собственности		0,83	0,83	0,83	0,83
Скорректированная стоимость Га, руб.		12969	50816	38536	37054
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость Га, руб.		12969	50816	38536	37054
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость Га, руб.		12969	50816	38536	37054
Типичная скидка на торг		0,791	0,791	0,791	0,791
Скорректированная стоимость Га, руб.		10258	40196	30482	29309
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость Га, руб.		10258	40196	30482	29309
Местоположение		1	1	1	1
Скорректированная стоимость Га, руб.		10258	40196	30482	29309
Общая площадь		1	1	1	1
Скорректированная стоимость Га, руб.		10258	40196	30482	29309
Вид использования		1	1	1	1
Скорректированная стоимость Га, руб.		10258	40196	30482	29309
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
		2565	10049	7620	7327
Цена предложения 1 Га общей площади после корректировок, руб				27561	
РС объекта оценки, руб				39001	

Объект оценки №4

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		МТЗ 82	МТЗ 82	МТЗ 82	МТЗ 82
Цена предложения, руб.	Определ.	750000	790000	947000	987000
Год выпуска	2010	2009	2009	2010	2011
Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.
Скорректированная стоимость, руб.		750000	790000	947000	987000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		750000	790000	947000	987000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		750000	790000	947000	987000
Типичная скидка на торг		0,9	0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость, руб.		675000	711000	852300	888300
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		675000	711000	852300	888300
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		675000	711000	852300	888300
Корректировка на год выпуска объекта		1,10	1,10	1,00	0,90
Скорректированная стоимость, руб.		742500	782100	852300	799470
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		742500	782100	852300	799470
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		185625	195525	213075	199868
Рыночная стоимость, руб				794093	

Объект оценки №5

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		МТЗ 1221	МТЗ 1221	МТЗ 1221	МТЗ 1221
Цена предложения, руб.	Определ.	830000	850000	1100000	1356000
Год выпуска	2010	2011	2010	2011	2012
Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.
Скорректированная стоимость, руб.		830000	850000	1100000	1356000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		830000	850000	1100000	1356000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		830000	850000	1100000	1356000
Типичная скидка на торг		0,9	0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость, руб.		747000	765000	990000	1220400
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		747000	765000	990000	1220400
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		747000	765000	990000	1220400
Корректировка на год выпуска объекта		0,90	1,00	0,90	0,80
Скорректированная стоимость, руб.		672300	765000	891000	976320
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		672300	765000	891000	976320
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		168075	191250	222750	244080
Рыночная стоимость, руб				826155	

Объект оценки №6

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		погрузчик телескопический	погрузчик телескопический	погрузчик телескопический	погрузчик телескопический
Цена предложения, руб.	Определ.	1790000	2700000	2205488	2800000
Год выпуска	2008	2004	2012	2007	2014
Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.
Скорректированная стоимость, руб.		1790000	2700000	2205488	2800000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		1790000	2700000	2205488	2800000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		1790000	2700000	2205488	2800000

Типичная скидка на торг		0,9	0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость, руб.		1611000	2430000	1984939	2520000
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		1611000	2430000	1984939	2520000
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		1611000	2430000	1984939	2520000
Корректировка на год выпуска объекта		1,28	0,72	1,07	0,58
Скорректированная стоимость, руб.		2062080	1749600	2123885	1461600
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		2062080	1749600	2123885	1461600
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		515520	437400	530971	365400
Рыночная стоимость, руб				1849291	

Объект оценки №7

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		кормоубороч ный комбайн прицепной			
Цена предложения, руб.	Определ.	360000	150000	350000	200000
Год выпуска	2009	2020	2006	2012	2010
Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.
Скорректированная стоимость, руб.		360000	150000	350000	200000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		360000	150000	350000	200000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		360000	150000	350000	200000
Типичная скидка на торг		0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб.		316800	132000	308000	176000
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		316800	132000	308000	176000
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		316800	132000	308000	176000
Корректировка на год выпуска объекта		0,70	1,15	0,85	0,95
Скорректированная стоимость, руб.		221760	151800	261800	167200
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		221760	151800	261800	167200
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		55440	37950	65450	41800
Рыночная стоимость, руб				200640	

Объект оценки №8

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		пресс-подборщик	пресс-подборщик	пресс-подборщик	пресс-подборщик
Цена предложения, руб.	Определ.	520000	1247000	540000	435000
Год выпуска	2010	2004	2020	2010	2007
Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.
Скорректированная стоимость, руб.		520000	1247000	540000	435000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		520000	1247000	540000	435000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		520000	1247000	540000	435000
Типичная скидка на торг		0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб.		457600	1097360	475200	382800
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		457600	1097360	475200	382800
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		457600	1097360	475200	382800
Корректировка на год выпуска объекта		1,30	0,50	1,00	1,15
Скорректированная стоимость, руб.		594880	548680	475200	440220
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		594880	548680	475200	440220

	Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
			148720	137170	118800	110055
	Рыночная стоимость, руб				514745	

Объект оценки №9

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		Грабли 8 колесные пальцевые			
Цена предложения, руб.	Определ.	177000	45000	79000	80000
Год выпуска	2008	2020	2006	2011	2014
Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.
Скорректированная стоимость, руб.		177000	45000	79000	80000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		177000	45000	79000	80000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		177000	45000	79000	80000
Типичная скидка на торг		0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб.		155760	39600	69520	70400
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		155760	39600	69520	70400
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		155760	39600	69520	70400
Корректировка на год выпуска объекта		0,40	1,10	0,85	0,70
Скорректированная стоимость, руб.		62304	43560	59092	49280
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		62304	43560	59092	49280
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		15576	10890	14773	12320
Рыночная стоимость, руб				53559	

Объект оценки №10

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		Культиватор	Культиватор	Культиватор	Культиватор
Цена предложения, руб.	Определ.	310000	300000	300000	380000
Год выпуска	2010	2012	2011	2010	2007
Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.
Скорректированная стоимость, руб.		310000	300000	300000	380000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		310000	300000	300000	380000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		310000	300000	300000	380000
Типичная скидка на торг		0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб.		272800	264000	264000	334400
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		272800	264000	264000	334400
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		272800	264000	264000	334400
Корректировка на год выпуска объекта		0,90	0,95	1,00	1,15
Скорректированная стоимость, руб.		245520	250800	264000	384560
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		245520	250800	264000	384560
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		61380	62700	66000	96140
Рыночная стоимость, руб				286220	

Объект оценки №11

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		плуг 5-ти корпусной	плуг 5-ти корпусной	плуг 5-ти корпусной	плуг 5-ти корпусной
Цена предложения, руб.	Определ.	50000	55000	65000	43000
Год выпуска	2010	н/д	н/д	н/д	н/д
Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.

Скорректированная стоимость, руб.		50000	55000	65000	43000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		50000	55000	65000	43000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		50000	55000	65000	43000
Типичная скидка на торг		0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб.		44000	48400	57200	37840
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		44000	48400	57200	37840
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		44000	48400	57200	37840
Корректировка на год выпуска объекта		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		44000	48400	57200	37840
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		44000	48400	57200	37840
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		11000	12100	14300	9460
Рыночная стоимость, руб				46860	

Объект оценки №12

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		Борона дисковая	Борона дисковая	Борона дисковая	Борона дисковая
Цена предложения, руб.	Определ.	223738	220000	255000	220000
Год выпуска	2010	2008	2016	2012	2014
Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.
Скорректированная стоимость, руб.		223738	220000	255000	220000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		223738	220000	255000	220000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		223738	220000	255000	220000
Типичная скидка на торг		0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб.		196889	193600	224400	193600
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		196889	193600	224400	193600
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		196889	193600	224400	193600
Корректировка на год выпуска объекта		1,10	0,70	0,90	0,80
Скорректированная стоимость, руб.		216578	135520	201960	154880
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		216578	135520	201960	154880
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		54145	33880	50490	38720
Рыночная стоимость, руб				177235	

Объект оценки №13

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		Сейлка пневматическая	Сейлка пневматическая	Сейлка пневматическая	Сейлка пневматическая
Цена предложения, руб.	Определ.	285000	330000	289000	467520
Год выпуска	2010	2017	2014	2013	2020
Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.
Скорректированная стоимость, руб.		285000	330000	289000	467520
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		285000	330000	289000	467520
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		285000	330000	289000	467520
Типичная скидка на торг		0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб.		250800	290400	254320	411418
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		250800	290400	254320	411418
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		250800	290400	254320	411418

	Корректировка на год выпуска объекта		0,65	0,80	0,85	0,50
	Скорректированная стоимость, руб.		163020	232320	216172	205709
	Потребность в ремонте		1	1	1	1
	Скорректированная стоимость, руб.		163020	232320	216172	205709
	Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
			40755	58080	54043	51427
	Рыночная стоимость, руб				204305	

Объект оценки №14

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		Танк охладитель молока	Танк охладитель молока	Танк охладитель молока	Танк охладитель молока
Цена предложения, руб.	Определ.	250800	547000	250000	250000
Год выпуска	2009	2012	2020	2012	2011
Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.
Скорректированная стоимость, руб.		250800	547000	250000	250000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		250800	547000	250000	250000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		250800	547000	250000	250000
Типичная скидка на торг		0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб.		220704	481360	220000	220000
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		220704	481360	220000	220000
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		220704	481360	220000	220000
Корректировка на год выпуска объекта		0,85	0,45	0,85	0,90
Скорректированная стоимость, руб.		187598	216612	187000	198000
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		187598	216612	187000	198000
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		46900	54153	46750	49500
Рыночная стоимость, руб				197303	

Объект оценки №15

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		Доильная площадка «Елочка» 2*4	Доильная площадка «Елочка» 2*4	Доильная площадка «Елочка» 2*6	Доильная площадка «Елочка» 2*12
Цена предложения, руб.	Определ.	2100000	2624000	590000	2500000
Год выпуска	2010	2014	2020	2006	2013
Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.
Скорректированная стоимость, руб.		2100000	2624000	590000	2500000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		2100000	2624000	590000	2500000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		2100000	2624000	590000	2500000
Типичная скидка на торг		0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб.		1848000	2309120	519200	2200000
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		1848000	2309120	519200	2200000
Коэффициент торможения*		1	1	0,355981	0,355981
Скорректированная стоимость, руб.		1848000	2309120	449417	1690806
Корректировка на год выпуска объекта		0,80	0,50	1,20	0,85
Скорректированная стоимость, руб.		1478400	1154560	539300	1437185
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		1478400	1154560	539300	1437185
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		369600	288640	134825	359296
Рыночная стоимость, руб				1152361	

*коэффициен торможения определялся на основании информации о стоимости новых доильных площадок 2*6 и 2*12 согласно сайта компании «Завод MolTex» <https://xn--e1alcivt.xn--p1ai/doilnyy-zal-yelochka-2kh6-2kh12-2kh4-tsena-doilnaya-ustanovka-yelochka>

Объект оценки №16

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		станок для обработки копыт			
Цена предложения, руб.	Определ.	65000	67000	65500	55000
Год выпуска	2010	2020	2020	2020	2020
Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.
Скорректированная стоимость, руб.		65000	67000	65500	55000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		65000	67000	65500	55000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		65000	67000	65500	55000
Типичная скидка на торг		0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб.		57200	58960	57640	48400
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		57200	58960	57640	48400
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		57200	58960	57640	48400
Корректировка на год выпуска объекта		0,50	0,50	0,50	0,50
Скорректированная стоимость, руб.		28600	29480	28820	24200
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		28600	29480	28820	24200
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		7150	7370	7205	6050
Рыночная стоимость, руб				27775	

Объект оценки №17

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		стойловое оборудование на 100 голов			
Цена предложения, руб.	Определ.	208000	257000	280000	320000
Год выпуска	2010	2020	2020	2020	2020
Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.
Скорректированная стоимость, руб.		208000	257000	280000	320000
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		208000	257000	280000	320000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		208000	257000	280000	320000
Типичная скидка на торг		0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб.		183040	226160	246400	281600
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		183040	226160	246400	281600
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		183040	226160	246400	281600
Корректировка на год выпуска объекта		0,50	0,50	0,50	0,50
Скорректированная стоимость, руб.		91520	113080	123200	140800
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		91520	113080	123200	140800
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		22880	28270	30800	35200
Рыночная стоимость, руб				117150	

Объект оценки №18

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		Оборудование для содержания телят			
Цена предложения, руб.	Определ.	6463	4972	5900	5900
Год выпуска	2010	2020	2020	2020	2020

Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.
Скорректированная стоимость, руб.	6463	4972	5900	5900	5900
Финансовые условия	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	6463	4972	5900	5900	5900
Условия продажи	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	6463	4972	5900	5900	5900
Типичная скидка на торг	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб.	5687	4375	5192	5192	5192
Дата предложения	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	5687	4375	5192	5192	5192
Коэффициент торможения	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	5687	4375	5192	5192	5192
Корректировка на год выпуска объекта	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Скорректированная стоимость, руб.	2844	2188	2596	2596	2596
Потребность в ремонте	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	2844	2188	2596	2596	2596
Весовые коэффициенты	1/4	1/4	1/4	1/4	1/4
	711	547	649	649	649
Рыночная стоимость за ед., руб			2556		
Рыночная стоимость всего, руб	13		33228		

Объект оценки №19

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		поилка групповая	поилка групповая	поилка групповая	поилка групповая
Цена предложения, руб.	Определ.	30000	23847	27100	29000
Год выпуска	2010	2020	2020	2020	2020
Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.
Скорректированная стоимость, руб.	30000	23847	27100	29000	
Финансовые условия	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	30000	23847	27100	29000	
Условия продажи	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	30000	23847	27100	29000	
Типичная скидка на торг	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб.	26400	20985	23848	25520	
Дата предложения	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	26400	20985	23848	25520	
Коэффициент торможения	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	26400	20985	23848	25520	
Корректировка на год выпуска объекта	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Скорректированная стоимость, руб.	13200	10493	11924	12760	
Потребность в ремонте	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	13200	10493	11924	12760	
Весовые коэффициенты	1/4	1/4	1/4	1/4	
	3300	2623	2981	3190	
Рыночная стоимость за ед., руб			12094		
Рыночная стоимость всего, руб	2		24188		

Объект оценки №20

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		автоматическая щетка для коров			
Цена предложения, руб.	Определ.	265140	173000	180000	271208
Год выпуска	2010	2020	2020	2020	2020
Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.
Скорректированная стоимость, руб.	265140	173000	180000	271208	
Финансовые условия	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	265140	173000	180000	271208	
Условия продажи	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	265140	173000	180000	271208	
Типичная скидка на торг	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб.	233323	152240	158400	238663	

Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		233323	152240	158400	238663
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		233323	152240	158400	238663
Корректировка на год выпуска объекта		0,55	0,55	0,55	0,55
Скорректированная стоимость, руб.		128328	83732	87120	131265
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		128328	83732	87120	131265
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		32082	20933	21780	32816
Рыночная стоимость за ед., руб				107611	
Рыночная стоимость всего, руб	2			215222	

Объект оценки №21

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		рулонные шторы с приводом			
Цена предложения, руб.	Определ.	8868	6000	7658	6500
Год выпуска	2010	2020	2020	2020	2020
Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.
Скорректированная стоимость, руб.		8868	6000	7658	6500
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		8868	6000	7658	6500
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		8868	6000	7658	6500
Типичная скидка на торг		0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб.		7804	5280	6739	5720
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		7804	5280	6739	5720
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		7804	5280	6739	5720
Корректировка на год выпуска объекта		0,50	0,50	0,50	0,50
Скорректированная стоимость, руб.		3902	2640	3370	2860
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		3902	2640	3370	2860
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		975	660	842	715
Рыночная стоимость за ед., руб				3193	
Рыночная стоимость всего, руб	120			383160	

Объект оценки №22

Номера объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Марка, модель		кгс (живой вес)	кгс (живой вес)	кгс (живой вес)	кгс (живой вес)
Цена предложения, руб.	Определ.	140	140	160	150
Год выпуска		-	-	-	-
Переданные права собственности		собств.	собств.	собств.	собств.
Скорректированная стоимость, руб.		140	140	160	150
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		140	140	160	150
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		140	140	160	150
Типичная скидка на торг		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		140	140	160	150
Скорректированная стоимость, руб.		140	140	160	150
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		140	140	160	150
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		140	140	160	150
Корректировка на год выпуска объекта		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		140	140	160	150
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		140	140	160	150
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4

		35	35	40	38	
	Рыночная стоимость, руб			148		
	Рыночная стоимость всего, руб	46700		6911600		

Рыночная стоимость объектов оценки определенная сравнительным подходом

№	Наименование объекта	Год выпуска	РС, руб	РС (округл.) руб.
Объекты недвижимости				
1.	Здание (здание семейной молочной фермы на 100 голов КРС), площадь 1480.20 кв. м. Республика Мордовия, р-н. Ельниковский, д. Мельсяны, ул. А.Пиксаева, д. 44	2012	4162322	4162000
2.	Земельный участок, для с/х производства, площадь 3479790.00 кв. м. Собственность	-	4490321	4490000
3.	Право аренды з/у, договор аренды № 33 от 26.05.09г. на 15 лет, для строительства семейной молочной животноводческой фермы на 100 голов КРС, площадь 14151 кв. м	-	39001	39000
Транспортные средства				
4.	Трактор МТЗ -82.1	2010	794093	794000
5.	Трактор МТЗ-1221.2	2010	826155	826000
6.	Погрузчик New Holland LM732	2008	1849291	1849000
Машины и оборудование				
7.	Комбайн кормоуборочный прицепной КСД-2,0	2009	200640	201000
8.	Пресс подборщик рулонный ППР-120 «Pelikan»	2010	514745	515000
9.	Грабли колесно-пальцевые RCS-8 (5.9)	2008	53559	54000
10.	Культиватор КБМ-7,2 ПС	2010	286220	286000
11.	Плуг 5-ти корпусный ПЛН-5-35П	2010	46860	47000
12.	Борона дисковая БДУ-4х2П с катком	2010	177235	177000
13.	Сеялка пневматическая СПУ-6Л-ДУ	2010	204305	204000
14.	Оборудование для охлаждения молока (Танк охладитель молока)	2009	197303	197000
15.	Доильная площадка «Елочка» тип «Европа 1200» 2х4 мест, оснащенная оборудованием для управления доения «DemaTron 60»	2010	1152361	1152000
16.	Оборудование для обработки копыт	2010	27775	28000
17.	Внутреннее оснащение коровника на 100 фуражных голов со шлейфом	2010	117150	117000
18.	Оборудование для содержания телят, 13ед.	2010	33228	33000
19.	Система поения животных, 2ед.	2010	24188	24000
20.	Автоматическая щетка для коров, 2ед	2010	215222	215000
21.	Система вентиляции	2010	383160	383000
КРС				
22.	КРС, в т.ч. коровы в количестве 100 голов, телки в количестве 40 голов	-	6911600	6912000
	ИТОГО:		22706734	22705000

9. Согласование результатов

описание процедуры согласования результатов оценки, полученных исходя из разных подходов к оценке

При определении рыночной стоимости объектов оценки в данном отчете применялся сравнительный подход. Доходный и затратный подходы не использовались, о чем в соответствующем разделе настоящего отчета дано мотивированное обоснование отказа от применения.

Механизм расчета текущей рыночной стоимости в рамках каждого подхода подробно рассматривается в соответствующих разделах. Согласование полученных результатов заключается в сведении стоимостных показателей, полученных на основе применения двух подходов к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Поскольку стоимость объектов оценки определялась только сравнительным подходом, в качестве рыночной стоимости принимается результат, полученный при применении сравнительного подхода.

Рыночная стоимость оцениваемых объектов оценки

№	Наименование объекта	Год выпуска	РС, руб.
Объекты недвижимости			
1.	Здание (здание семейной молочной фермы на 100 голов КРС), площадь 1480.20 кв. м. Республика Мордовия, р-н. Ельниковский, д. Мельсяны, ул. А.Пиксаева, д. 44		4162000
2.	Земельный участок, для с/х производства, площадь 3479790.00 кв. м. Собственность	-	4490000
3.	Право аренды з/у, договор аренды № 33 от 26.05.09г. на 15 лет, для строительства семейной молочной животноводческой фермы на 100 голов КРС, площадь 14151 кв. м	-	39000
Транспортные средства			
4.	Трактор МТЗ -82.1	2010	794000

5.	Трактор МТЗ-1221.2	2010	826000
6.	Погрузчик New Holland LM732	2008	1849000
Машины и оборудование			
7.	Комбайн кормоуборочный прицепной КСД-2,0	2009	201000
8.	Пресс подборщик рулонный ППР-120 «Pelikan»	2010	515000
9.	Грабли колесно-пальцевые RCS-8 (5.9)	2008	54000
10.	Культиватор КБМ-7,2 ПС	2010	286000
11.	Плуг 5-ти корпусный ПЛН-5-35П	2010	47000
12.	Борона дисковая БДУ-4х2П с катком	2010	177000
13.	Сеялка пневматическая СПУ-6Л-ДУ	2010	204000
14.	Оборудование для охлаждения молока (Танк охладитель молока)	2009	197000
15.	Доильная площадка «Елочка» тип «Европа 1200» 2x4 мест, оснащенная оборудованием для управления доения «DemaTron 60»	2010	1152000
16.	Оборудование для обработки копыт	2010	28000
17.	Внутреннее оснащение коровника на 100 фуражных голов со шлейфом	2010	117000
18.	Оборудование для содержания телят, 13ед.	2010	33000
19.	Система поения животных, 2ед.	2010	24000
20.	Автоматическая щетка для коров, 2ед	2010	215000
21.	Система вентиляции	2010	383000
KPC			
22.	KPC, в т.ч. коровы в количестве 100 голов, телки в количестве 40 голов, 46700кг		6912000
	ИТОГО:		22 705 000

10 | Заключение

На основании представленной в отчете информации мы пришли к выводу, что рыночная стоимость всех объектов оценки, на дату оценки, составляет:

22 705 000

(Двадцать два миллиона семьсот пять тысяч)
руб.

Оценщик

к.ю.н., доцент Сухов Э.В.

11 Приложения к отчету



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 008709-1 от 04 апреля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

направлен

Сухову Эдуарду Владимировичу

на основании решения Федерального бюджетного учреждения
«Федеральный регистратурный центр по организации экзаменации
управленческих кадров»

от 04 апреля 2018 г. № 58

Директор

А. С. Букин

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 012254-2 от 17 мая 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

направлен

Сухову Эдуарду Владимировичу

на основании решения Федерального бюджетного учреждения
«Федеральный регистратурный центр по организации экзаменации
управленческих кадров»

от 17 мая 2018 г. № 65

Директор

А. С. Букин

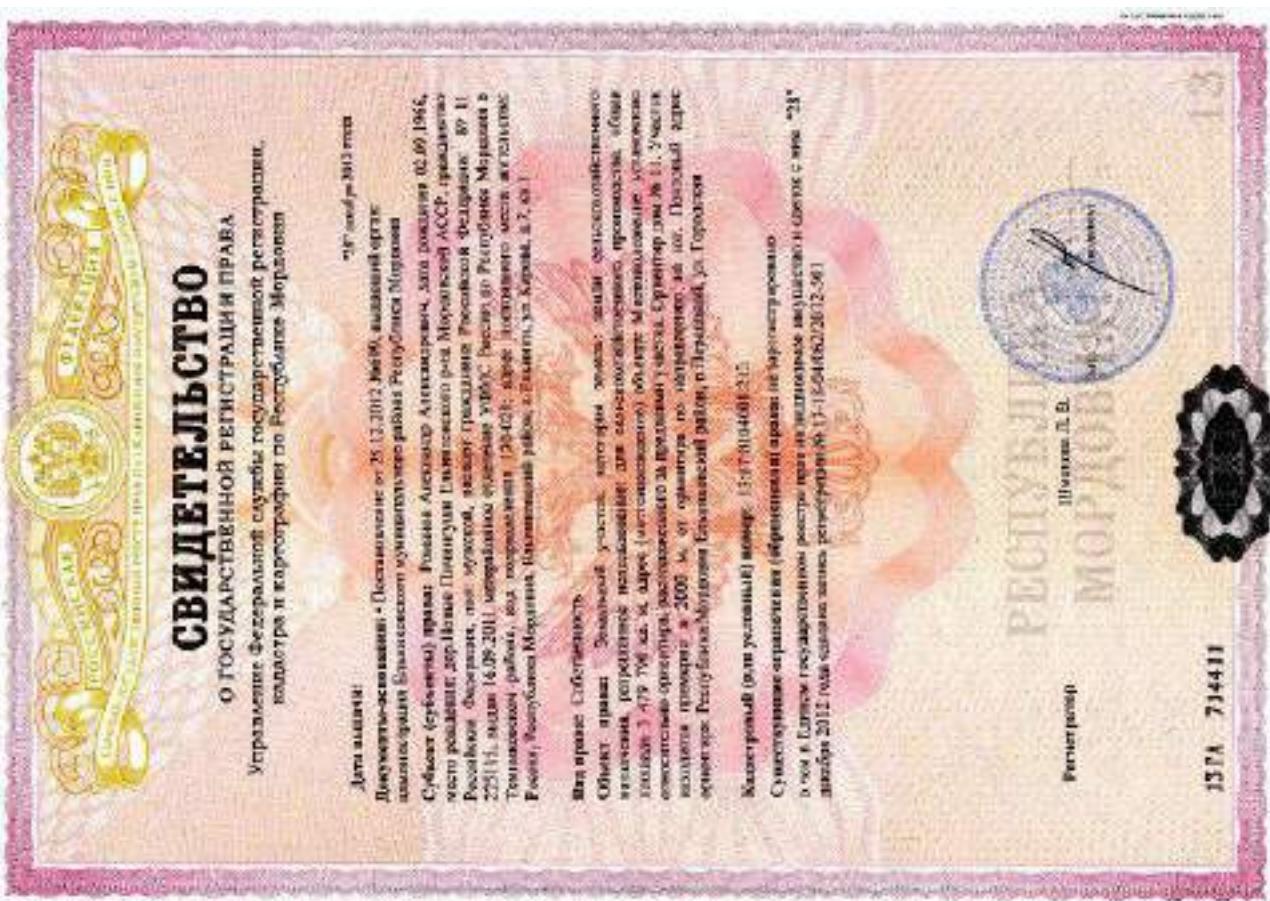
Квалификационный аттестат является на три года действует
до 04 апреля 2021 г.

Квалификационный аттестат является на три года действует
до 17 мая 2021 г.



С уважением,
Конституционный управляющий
НП - Глава КФХ Розанова А.А.





Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»

(наименование органа/учреждения)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ИЕНДЕЛЬНОГО УЧАСТКА (имя и фамилия кадастрового инженера)

Б.1

25.12.2012 № 13/2012-29348

1 Кадастровый номер: 13:07:010:0001:213	2 Инст №1	3 Всего листов: 3					
Общие сведения							
4 Представитель:	5 Дата внесения изм. в государственный кадастровый кадастру недвижимости: 25.12.2012						
6 Место назначения: установленный основанный ориентир, расположенного за пределами участка. Ориентир д/н № 11. Расстояние находящийся в 300 м. от границы по направлению на юг.							
7 Полный адрес ориентира: Республика Марий Эл, Йошкар-Олинский район, с. Йошкар-Ола, ул. Бородина, 22							
8 Категория земель:							
8.1 Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, информации, наук и образования, инфраструктуры, земли для обустройства кадастровой деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли иных	Категория земельного участка
8.2 НЕДО			—	—	—	—	—
9 Регистрационные данные для земельного стационарного производств:							
10 Фактическое использование земельных участков:							
11 Площадь:	12 Кадастровый номер участка	13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²)	14 Статус земельного участка:				
147998-01-00022-00-0	13:07:010:0001:213	1235	СК кадастрового округа				
15 Границы и размер:							
16 Особые отметки: Границы земельного участка состоят из 3 контуров. Список участков, находящихся в границах земельного участка приведен на листе № 2.							
17 —							
18 Дополнительные сведения для учета права пользования земельным участком:							
18.1 Номер земельного участка: 13:07:010:0001:213	18.2 Номер участка, приобретенного в результате выкупа:	—					
18.3 Вторичная регистрация земельного участка:							

Паспорт 1 кадастрового земельного участка № 13:07:010:0001:213
Республика Марий Эл
(имя и фамилия кадастрового инженера)

О.В. Захаров
(подпись фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЕДИНСТВЕННОГО УЧАСТКА (имя и фамилия кадастрового инженера)

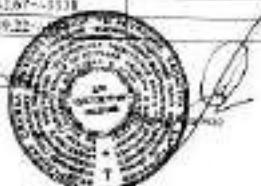
Б.1

25.12.2012 № 13/2012-29388

1 Кадастровый номер: 13:07:010:0001:213	2 Инст №2	3 Всего листов: 3	
Сведения о контуре единого земельного участка			
4 № п/п	5 Контур участка	6 Площадь(м ²)	7 Особые отметки
1	1	264221,67-11138	—
2	2	311119,32-	—

Паспорт 1 кадастрового земельного участка № 13:07:010:0001:213
Республика Марий Эл
(имя и фамилия кадастрового инженера)

О.В. Захаров
(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (заполнено в соответствии с кадастровым планом)

113

G.B. Remond

EDUCATIONAL RECORDS ACT 33

卷之三

1. Продукт-бензин
1.1. Продукт-бензин

Изменение введенного в действие с 1.1.2014 г. Постановления № 116 «О введении в действие в

1.1.2. Ha Pragmatismus und die Kritik des Pragmatismus

2. COPY AND PASTE INTO SCROLL

2-2.8. Актуалізація та підтримка розробленого в С. м. Залізничного в 2009-2010 рр.

СОВЕТСКОЕ ИЗДАНИЕ
ПОД РЕДАКЦИЕЙ
АКАДЕМИИ НАУК СССР

3.1. Планета Земля имеет периодичность в 13 лет, то есть в 13 лет происходит смена циклов.

3.3. Актуелен збор на външните съветници е от 26 април 2007 г.

3.5. Раннее обитание вида. Определительная и спорная литература	составлена и опубликована
3.6. Текущее обитание видов	записано в разделе
3.7. Места обитания видов	статьи в разделе
3.8. Методы изучения	статьи в разделе
3.9. Виды и подвиды	статьи в разделе



ПОСЛЕДНИЕ ФЕДЕРАЛЬНЫЕ РЕГИСТРИРОВАННЫЕ ПОДКЛАДКИ

11

[REDACTED] FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION

~~check~~ ~~check~~

100000000

The seal of the University of Wisconsin-Madison, featuring a circular design with text around the perimeter and a central emblem.

457

APPLIED INTEGRATED SYSTEMS

На национальном языке впервые обнаружено в монографии Е.И. Бакланова и А.Н. Титова, опубликованной в 1989 г. Там же упомянуто, что первое описание было сделано в 1906 г. в журнале «Птицы Сибири» под редакцией А.И. Гладкова. Видовое название было предложено в 1911 г. в журнале «Сибирские птицы» под редакцией А.И. Гладкова. Тогда же вид был описан как новый для Сибири. Видовое название было предложено в 1911 г. в журнале «Сибирские птицы» под редакцией А.И. Гладкова. Тогда же вид был описан как новый для Сибири.

monica

THE JOURNAL

A circular blue ink stamp. The outer ring contains the text "NATIONAL LIBRARY OF AUSTRALIA" at the top and "CANBERRA" at the bottom. In the center, there is a large stylized letter "D" and the date "20 MAY 1992".

• 2909C

M. T. LAMBERT

Свидетельство о регистрации	Особые отметки
Серия №	
Тип разрешенного использования земельных участков	
Дата регистрации	Балаково Тюменской области
Время регистрации	
Землемера	
М. П.	
Лицо, обратившееся за регистрацией	
Фамилия, имя, отчество	
Н.П.	
Документы, подтверждающие право собственности (наследство)	
МП Романов Администрация муниципального образования Степногорский район, с. Пушкино, ул. Карова, д. 2, к. 1 Документ о наследстве 15 июня 2012г. Нотариус: Альберт Николаевич Нотариальный №: 400 Адрес: г. Сургут, ул. М. Садко, д. 11	

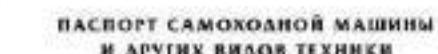
Свидетельство о регистрации		ОГБУ СЗН
Серия: ВЛ № 188323	номер: 13 №48	номер: 80-48
дата выдачи: 08.07.2010		Выдано Юридическим лицом
Юридическое лицо: ОГРН 1055011000003 ИП КОЛДЕНКО АЛЕКСАНДР ВАСИЛЬЕВИЧ		
Место нахождения: г. Белгород		Исполнитель:
Заполнено вручную		
Заполнено (п. 4.2) нового требованиями Закона РФ		
Автор:		
Дата продажи имущества:		Печать приложена собственником или представителем
№ п/п:		
Подпись лица (п. 4.2) наименование		
Автор:		

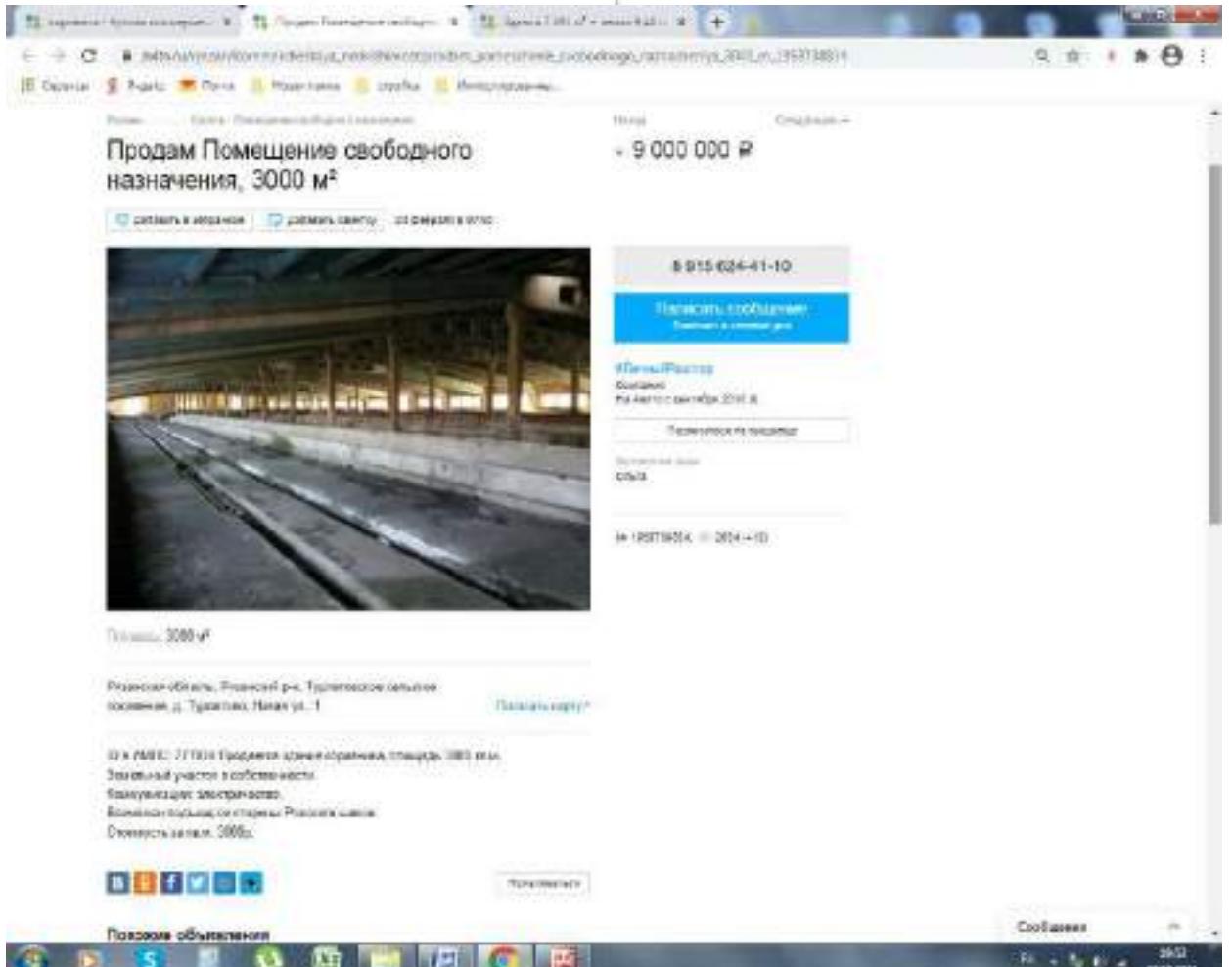
Самоизъявление о регистрации		Отбывай отчество
Фамилия _____ № _____	Фамилия _____ № _____	
Факт регистрационной зоны № _____	Факт регистрационной зоны № _____	
Дата регистрации _____	Бланк подтверждения личности	
Личные данные:		
М. П. _____	Фамилия _____	
Дата снятия с руки _____		
М.П. _____	Фамилия _____	
Назначение (п. 4, п. 5) своего собственника (имени)		
Адрес _____		
Дата появления (переезда) _____		
М. П. _____	Фамилия прежнего собственника или наследника	
Назначение (п. 4, п. 5) нового		
Адрес _____		

Свидетельство о регистрации	Особый отметки
Борис _____ № _____	
Год регистрации: год: _____ отряд: _____ № _____	
Даты настройки: _____ Время (годности и её изменения) телефонов/ноутбуков	
М.П. _____ Причина: _____	
Даты отчёта о учёте: _____ М.П. _____ Причина: _____	
Заполнение (Ф.И.О. лица, чей паспорт собственник) (заполняется):	
Адрес: _____	
Дата призыва (период): _____ М.П. _____ Причина проживания собственника на территории: _____	
Заполнение (Ф.И.О.) налоговой: Налогоплательщик: _____	

ЧУД ГАЙОТЫ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ ПРЕДСТАВЛЯЕТСЯ В КАЧЕСТВЕ МАСТЕРСКОГО ЦЕНТРА ПО ПРОИЗВОДСТВУ И РЕМОНТУ АВТОМОБИЛЕЙ



<p>Свидетельство о регистрации Серия № 155233 Но. регистрационной книжки № 13-008 от 09.09. Дата регистрации 13.07.2013 Калининский районный Земельный комитет Г. Калининский район Полина</p>  <p>Лицо, совершившее сделку, ф. и.о.: М. П. Баланка Адрес: Назначение (целевое назначение): Баланс приватного собственника или инвестора Изменение (ф. и.о.) владельца: Адрес:</p>	<p>Особые отметки</p>	<p>Свидетельство о регистрации Серия № Но. регистрационной книжки № Дата регистрации Калининский районный Земельный комитет Г. Калининский район Полина</p> <p>Лицо, совершившее сделку, ф. и.о.: М. П. Баланка Адрес: Назначение (целевое назначение): Баланс приватного собственника или инвестора Изменение (ф. и.о.) владельца: Адрес:</p>	<p>Особые отметки</p>
<p>Свидетельство о регистрации</p> <p>Серия № 155233 Но. регистрационной книжки № 13-008 от 09.09. Дата регистрации 13.07.2013 Калининский районный Земельный комитет Г. Калининский район Полина</p> <p>Лицо, совершившее сделку, ф. и.о.: М. П. Баланка Адрес: Назначение (целевое назначение): Баланс приватного собственника или инвестора Изменение (ф. и.о.) владельца: Адрес:</p>		<p>Особые отметки</p>	
			

Продам четырёхрядный коровник

- 1 950 000 ₽

[Добавить изображение](#) [Добавить ссылку](#) 18 февраля в 15:00

8 987 378-35-86

[Написать сообщение](#)

Без комиссии
Частное лицо
На Авито с февраля 2013
Заявлено 61 объявлений

Помощь в продаже

М 195022304, СС 6084 (+6)

Площадь 2500 м²

Саратовская область, Ртищевский р-н, Ртищево

Показать карту

Очень удобное расположение, все коммуникации, исходя из первого и река Кондрога
районного центра, г. Ртищево есть, инфраструктура развита до конца в долине реки с обе стороны.

Сообщения

Продаю Ангар

- 1 950 000 ₽

[Добавить изображение](#) [Добавить ссылку](#) 19 февраля в 13:00

8 952 774-26-01

[Написать сообщение](#)

Без комиссии
Частное лицо
На Авито с марта 2013
Заявлено 2 объявления

Помощь в продаже

М 195022305, СС 6084 (+6)

Площадь 300 м²

Нескладское здание, поливинилхлорид, потолок 4,5 м.
Площадь 300 м².

Технические характеристики:
шириной 10 м
длиной 30 м
работа высотой 4 м.
Изоляция потолка из К-пенки.
Стеклопакеты 400*200 см.
Здание из поливинилхлоридной пленки и кирпича.
Нескладское производство рабочего персонала имеется.
Помещение изолировано и водосн.

Участок 315 га (СНТ, ДНП) +12 500 ₽

[Добавить изображение](#) [Добавить видео](#) [Изменить в XML](#)

8 905 379-46-64

[Помощь продавцу](#) [Помощь покупателю](#)

Рекламодатель: [Максим Григорьев](#)
На сайте с марта 2012

A

16 15215/718-00 886-0-18

[Место бани](#) [Место парника](#)

[МАШИНОСЕРВИС.КОМ](#)

Площадь: 31500 кв. м. Расстояние до центра: 40 км

Республика Марий Эл, Болешевский район, с. Буене [Показать карту](#)

Продается земельный участок площадью 315 га для ведения сельского хозяйства. Участок находится в собственности ООО "ДНП СТЕДИУМ". Численность персонала 1000 человек. Основное направление деятельности - выращивание кукурузы. Код отчуждения участка: 110000060141. В селе расположены школы и детские сады.

Конкурс: 1500000 ₽ в конце 2013 года. Площадь земельного участка: 31500 кв. м. Площадь земельного участка: 31500 кв. м. Площадь земельного участка: 31500 кв. м.

http://www.avito.ru/mari_el/bol'shevskiy/zemelnyy_ustanok_315_ga_id15215718.html

Сообщение

Участок 116 га (СНТ, ДНП) +1 995 000 ₽

[Добавить изображение](#) [Добавить видео](#) [Изменить в XML](#)

8 916 516-26-96

[Помощь продавцу](#) [Помощь покупателю](#)

Радио Калинин Тульская область
Аукцион: На аукцион с конца 2012 года
Площадь: 116 гектаров

11 изображений показано
Показать все изображения

Место бани
Место парника

[МАШИНОСЕРВИС.КОМ](#)

Площадь: 116000 кв. м. Расстояние до центра: 3 км

Республика Марий Эл, Саранск, д. Танкево [Показать карту](#)

Участок по цене 2003 года

Характеристики участка:

- Участок в собственности 116 га, земель с северо-Калужской возвышенностью, в 20 километрах от города Саранска, при разрыве сельской местности, а также на территории птицефабрики.
- Участок под СНТ приватизирован, земельные участки находятся в собственности сельскохозяйственного предприятия и других лиц.
- Участок имеет круглогодичный грунтовый путь, есть проезд сразу в 2 машины.
- Рядом с участком расположены личные строения и скотарня, возможно подключение к водопроводу и канализации.

Ручная лазерная сварка
Сделано в России

http://www.avito.ru/mari_el/saransk/zemelnyy_ustanok_116_ga_id15215718.html

Показано изображение участка № 49 из СНТ, ДНП

Участок 4,9 га (СНТ, ДНП)

- 300 000 ₽

Добавить в избранное Добавить в закладку 27 видов для участка

Площадь: 490 сот. | Расстояние до города: 15 км

Псковская область, Бессоловский р-н, с. Гарячко, Центральная ул., 246

[Показать карту](#)

Предлагаем участок 4,9 га сельхозназначения, кадастровый номер 18:05:06:0001:35

Показано изображение участка № 56 из СНТ, ДНП

Участок 5,6 га (СНТ, ДНП)

- 260 000 ₽

Добавить в избранное Добавить в закладку 18 видов для участка

Площадь: 560 сот. | Расстояние до города: 25 км

Республика Коми, Рыbachийский р-н, д. Пытканка

[Показать карту](#)

Предлагаем земельный участок сельхозназначения, с.п. Рыbachий р-н, у деревни Пытканка, земельный участок земель сельхозназначения, земельный участок земель сельхозназначения

28 декабря
Телескопический погрузчик New Holland Lm410 в Уссурийске

[Добавить отзыв](#) [Поделиться](#)

1 790 000 ₽

ТЕХНИКА:
Работаю - Всегда
Продал 12 лет назад
Издано

[Показать телефон](#) [Сообщить](#)

Видеть на [личном сайте](#)

Видеть на [личном сайте](#)

Изменить паспорт старое	Видение
Модель телескопа	LH41000.UV-410
Год выпуска	2014
Статус	Без пробега по РФ
Тип	Телескопический погрузчик
Погрузка	Двигатель
Грузоподъемность	2 600 кг.
Носка	0.450 м.
Мощность	100.0 л.с.
Ширина колесной базы	1.98 м.
Цена (руб.)	1 790 000 ₽

Недавно изменил «Продажа» работают на рынке более 15 лет с ограниченной ответственностью.
Техника, которую мы продаем, не имеет ограничения в качестве. Мы продаем проверенную технику.
проверяя уровень износа, нанесенные повреждения.

New Holland L - series **2 205 488 ₽**

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Сообщить](#)

Частный продавец [Более подробная информация](#) [Компания](#) [+7 95 44 585-00-02](#)

Погрузчик	2007
Статус	Продается
Тип	Телескопический
Корпус	жесткий
Срок	10 мес.
Буксир-подъемник	17 т
Составлено	Не требуется
О местонахождении	Зимене
ПТС	Свежий
Установка	Рассмотрен
Расположение	Краснодар

2 205 488 ₽

[Частный продавец](#) [Сообщить](#) [+7 95 44 585-00-02](#)

Комментарий продавца:

Саммодельный телескопический погрузчик на базе МТЗ 820 т. шк., вылет стрела 16 м, производительность 1,5 т/мин при нормальном состоянии, полностью обустроена и тех. состояния. Каждый день работает не устанет. Технические показатели: масса, бензин, гидравлическое ручное управление. Цвет зеленый в хорошем состоянии. Стоимость установки крана телескопического погрузчика включена в цену. В комплекте пульт, якорь, кабина. Гарантия 1 год.

← → ⌂ ● [автоЖИД](#) | [МТЗ МД](#) | [Каталог МД](#) | [Каталог МД](#) | [Контакты](#) | [+7 999 000-00-00](#)

Справка | Регистрация | Помощь | Написать письмо | Статьи | Информация о продаже...

Бренды:

МТЗ МД МД

Обратная связь +7 999 000-00-00

Модель: МТЗ МД МД

Год выпуска: 2019

Тип: Комбайн зерновой

Цвет: Оливковый

Двигатель: 4.23

Ремонтная книжка: Не требуется ремонта

Место ремонта: Гарантийный центр

Год: 2019 год

Телефон: +7 999 000-00-00

МТЗ МД МД

947 000 ₽

Сравнение | В избранное | В корзину | В лотерею

Фотографии:

На Яндекс.Фотках

Печать

+7 999 000-00-00




АВТОЖИД
СКИДКА
40%
на любое устройство



МТЗ МТЗ-82

750 000 ₽

Беларусь
Брест, Брестская область, г. Брест

Год выпуска: 2000
Тип: Трактор
Цвет: Синий
Двигатель: 4-цилиндровый
Мощность: 80 л.с.
Боковые колеса: Низкорамный
Комплектация: Гидравлика
Цена: Рассрочка
Возможен

МТЗ МТЗ-82
750 000 ₽

Сообщить о продаже
Написать
+7 320 625-21-00

Комментарий продавца

Трактор в отличном состоянии, легкий иvenient не требует. Более подробно
обсудить по телефону.



МТЗ МТЗ-1221

1 356 000 ₽

Беларусь
Брест, Брестская область, г. Брест

Год выпуска: 2010
Тип: Трактор
Цвет: Голубой
Рамка: 1100 к.с.
Мощность: 120
Боковые колеса: На трансформаторах
Комплектация: Гидравлика
Цена: Рассрочка
Возможен

МТЗ МТЗ-1221
1 356 000 ₽

Сообщить о продаже
Написать
+7 320 382-02-00

Комментарий продавца

МТЗ1221 в исходном состоянии, в основном для транспортировки, транспорта.



Сайт: www.123-kupit.ru

Модель: МТЗ-1221

Цена: 1 100 000 ₽

Описание: Белорусский трактор МТЗ-1221 (Беларусь) - в наличии в Гомеле

МТЗ МТЗ-1221

17 декабря 2010 - из 400 (7 лет назад) №61000074

Сохранить в избранное | Печать | Скачать | Информация...

ПОДРОБНЕЕ

Владелец: ООО Юл-АгроСибирь
Город: Тюмень

Параметры:

- Год: 2001
- База: комбайн трактор
- Цвет: синий
- Двигатель: 7.1 л / 130 л.с.
- Датчик: Не требует ремонта
- Бренд: 2-тактный
- ПТС: новый
- Капитал: Регистрация

МТЗ МТЗ-1221
1 100 000 ₽

Сообщить о проблеме | Печать | Скачать | Информация...

+7 800 600-08-19
Гомель



СКИДКА 40%

Комментарий продавца

Здравствуйте! У нас в наличии трактор МТЗ-1221, в отличном состоянии, с пробегом 10000 км. Трактор в идеальном состоянии, без поломок и ремонтов. Гарантия 1 год. Цена 1 100 000 ₽.

МТЗ МТЗ-1221
850 000 ₽

Сайт: www.123-kupit.ru

Модель: МТЗ-1221

Цена: 850 000 ₽

Описание: Белорусский трактор МТЗ-1221 (Беларусь) - в наличии в Гомеле

МТЗ МТЗ-1221

17 декабря 2010 - из 271 (7 лет назад) №61000020

Сохранить в избранное | Печать | Скачать | Информация...

ПОДРОБНЕЕ

Владелец: Алексей
Город: Гомель

Параметры:

- Год: 2004
- База: комбайн трактор
- Цвет: синий
- Двигатель: 7.1 л
- Моторы: 8008
- Доработки: Не требует ремонта
- Бренд: 2-тактный
- ПТС: новый
- Капитал: Регистрация

МТЗ МТЗ-1221
850 000 ₽

Сообщить о проблеме | Печать | Скачать | Информация...

+375 29 546-14-41
Гомель



Отель "Holiday Inn Resort Kandooma Maldives"

Комментарий продавца

Здравствуйте! У нас в наличии трактор МТЗ-1221, в отличном состоянии, с пробегом 10000 км. Трактор в идеальном состоянии, без поломок и ремонтов. Гарантия 1 год. Цена 850 000 ₽.

МТЗ МТЗ-1221

830 000 ₽

ООО Ю-Авто Сервис

МТЗ МТЗ-1221

830 000 ₽

Комментарий продавца

Кормоуборочный комбайн Ростсельмаш

ХСД-2.0

360 000 ₽

Вилочные погрузчики JAC от 980 т.р.

Кормоуборочный комбайн кли-2.4, 2 штуки

150 000 ₽

Кредит наличными. Оформить
Телефон: Годинин

8 692 700-45-92

Написать сообщение

А

Компания
Новости
На Авито с ноября 2013

Номер телефона: +7 923 422 1802, +7 923 422 1803

Быстровозводимые здания

Скачать брошюру

Вилочные погрузчики JAC от 980 т.р.

Узнать больше

Составлено: 04

Скачать брошюру

Кормоуборочный комбайн 2 штуки в отличном рабочем состоянии, захват 2.4 метра, весят всего 1000 кг.
Изготовлен для заготовки сена, второй подбора. Одноконтурный кормоуборочный комбайн, состоящий из кормоуборочного комбайна и транспортной машины.

Сообщения

Показать еще

Прицепной кормоуборочный комбайн

350 000 ₽

Кредит наличными. Оформить
Телефон: Годинин

8 905 929-54-01

Написать сообщение

А

Компания
Новости
На Авито с ноября 2013

Номер телефона: +7 923 422 1802, +7 923 422 1803

Вилочные погрузчики JAC от 980 т.р.

Узнать больше

Составлено Транспорт Техника и оборудование Сельское хозяйство

Показать еще

Тип машин: комбайн

Марка: Томскмаш

Модель: КДТ-3000 (Максим FT40)

Год выпуска: 2012

Составлено: 04

Алтайский край, Третневский р-н, с. Стародубово

Показать еще

В районе: Бийский

Сообщения

Показать еще

Преципной кормоуборочный Комбайн

200 000 ₽

Бесплатный звонок в Тольятти
+7 920 703-37-66

Билочные погрузчики ЯДС от 980 т.р.

LEXUS LX – ПОБЕДИТЕЛЬ РЕЙТИНГА

Wolagri Columbia R12 Super

520 000 ₽

Бесплатный звонок в Тольятти
+7 920 703-37-66

Осталось 40 квартир

Кантователи двигателя Trommelberg

Пресс подборщик R12

1 247 000 ₽

Кредит наличными. Оформить
Телефон: Помощь

8 905-005-36-61

Написать сообщение
Отправить письмо

МФОД - Филиал ТехноПарк
Компания
На Александровской 2017

Подключиться на подъезд
Помощь

68123397255, с. 320514

**Погрузчики
Toyota и
JAC**

Смотреть
каталог

ЛистальКран

Производство кранов
в Моск. области

Сообщество

Быстро

Распределитель Башкортостан, Уфимский р-н, Буровое жилье д.с.
Зеленое, Электроавтомагистраль, 2

Показать карту

Пресс-подборщик Wolagri R12. Всегда нужный сканер кочевника объема.

1. Вес гидроцилиндра до 650 кг.
2. Высокий процент прессования, что позволяет избежать перегрузки в гравитации.

540 000 ₽

Волгоград, Краснодарский край
Помощь

8 851-082-81-87

Написать сообщение
Отправить письмо

Быстро
82 +++++ Услуги
Частные лица
Недвижимость & стройка 2017

2 отзыва от пользователей
Подключиться на подъезд

68123397255, с. 320514

**Вилочные
погрузчики
Toyota и JAC**

Компания «ЛистальКран»
Помощь

Самосвалы, котлы

**Кантователи двигателей
Trommelberg**

Узнать больше

Республика Чечня. Правительство Чеченской Республики

Прессподборщик Wolagni R12

435 000 ₽

Контактный телефон
Телефон: +7 (909) 719-16-26

Помощь
Ходим
На землю счастья! 2014

М 2800/010K == 850-11

Канторатели двигателя
Trommelberg

Сообщить о нарушении

Технические характеристики

Республика Чечня. Родина Отечественной войны

Родной колесно-подборщик Wolagni Dekkels R12-2807 гг. в отличном состоянии, находящийся в Красногорском районе Чечни.

Сообщить о нарушении

Грабли колесно-пальцевые RCS 8-10-12

цена: 177 000 руб / шт.

ООО БКХ МАРИПЛАНКЕРН +
г. Аксай-Оз, Чечня, Россия
+7 (8652) 13-12-09 — Проверить сообщение
<http://www.marinplan.ru> Где купить

Грабли колесно-пальцевые RCS 8-10-12

Быстроисточник и прочные грабли легко подают с любой стороны томы. Их широкая решетка чистит центр поля и обеспечивает хорошую и безупречную работу даже на склонах и на холмистой местности.

Два сильных коняка отдельно устанавливаются на одной общей оси при помощи двух кронштейнов.

Грабли имеют с зубами особой формы, изготовленные из легкой стали, которая способна выдерживать значительные нагрузки. Изготовлены из легкой стали, которая способна выдерживать значительные нагрузки.

Грабли RCS имеют одинаковый шагающий подвижный механизм для горизонтальной работы, позволяющий привести в действие грабли. Стальные грабли, из которых состоят борона, защищены от коррозии и имеют высокую износостойкость.

Производство Италии

Сделано в Италии

Дополнительные услуги

Доставка

Прикладывание подложки

Гарантия

Сервис

Официальный дилер

ООО Базу ТехноПод ЗАО

Адреса магазинов: Россия, г. Москва, ул. ТРДОВИЧА, 11

Ходьба шагом занавески - Пт с 8.00 до 17.00, Занавески

Грабли колесно-пальцевые RCS 8-10-12, цена: 177 000 руб / шт.

Грабли колесно-пальцевые RCS 8-10-12, цена: 177 000 руб / шт.

Грабли колесно-пальцевые RCS 8-10-12, цена: 177 000 руб / шт.

Грабли колесно-пальцевые RCS 8-10-12, цена: 177 000 руб / шт.

Грабли колесно-пальцевые гкк-7,0П

45 000 ₽

Волынград ТехноФФ Гайдон

8 951 769-78-67

Напомни сообщение

Владимир
Частное лицо
На сайте с февраля 2016
Зарегистрирован

2 обьявления пользователя
Подключиться к продаже

№ 1423030520, 03.03.2016 (+7)

Система бу

Белгородская область, Корочанский р-н

Показать карту

Сообщения

Грабли Sitrex H90 V8 (Италия)

79 000 ₽

Волынград ТехноФФ Гайдон

8 950 712-49-00

Напомни сообщение

Олег Погорельский
Частное лицо
На сайте с февраля 2012 (+7)

Подключиться к продаже

Контактные данные

№ 1563216926, 03.03.2016 (+7)

1

22 100 ₽ ТехноФФ Гайдон Альянс АИ-5

48 870 ₽ ТехноФФ Гайдон Альянс АИ-Р

58 770 ₽ ТехноФФ Гайдон АИ-7

58 870 ₽ ТехноФФ Гайдон АИ-7.2

Справка

Предлагаем к продаже колесно-пальцевые грабли и оборудование для сева в широкий ассортименте. Собственная линейка, импорт и наценка.

Самоходные грабли H90-18
цена 2 000 000 ₽

Пневматические грабли АИ-7
цена 180 000 ₽

Бочка масла Shell

Сообщения

Грабли

[Добавить в избранное](#) [Добавить в закладку](#) 26 февраля 14:21



80 000 ₽

Балашиха в Тимирязевской подстанции

8 913 520-41-88

[Написать сообщение](#)

2702 Частное лицо
На Авито с 25 февраля 2021

№ 2-033-0419, +7 495 126

Вилочные погрузчики Toyota и JAC

Бортовые грузчики
ТехХеанинг
Дизельные, электрические

[Смотреть каталог](#)

Культиватор кпп -7,2

[Добавить в избранное](#) [Добавить в закладку](#) 11 февраля в 11:32



310 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в Тимирязевской подстанции

8 907 062-52-46

[Написать сообщение](#)

АгроБизнес
Балашов
На Авито с августа 2018
Замечено 18 отзывов

20 избранных товаропредложений
Подключиться к продажам

МФЦ-сервис
Адрес

№ 2-062-0906, +7 495 126

Уголок стальной от производителя

Смотреть каталог

МодульБиз
Вам остаётся только нажать на эту кнопку

Смотреть каталог



SEKIRUS

Ручная лазерная сварка

Сделано в России

Культиватор КПК 7.2

300 000 ₽

Быть гражданином Российской Федерации

8 922 836-08-88

Написать сообщение

Помощь в оформлении

93 477-44-00
Магнитогорск
На Авито с 1 марта 2014
Завершено: 11 объявлений

13 объявлений похожих
Подписаться на продавца

МФ 036625163, +7 923 113-11-11

Ручная лазерная сварка

Сделано в России

Демонстрация

Сообщение

Культиватор КПК 7.2 квад ХПЗ

300 000 ₽

Быть гражданином Российской Федерации. Помощь в оформлении

8 900 606-03-17

Написать сообщение

Помощь в оформлении

Сергей
Магнитогорск
На Авито с марта 2014
Завершено: 2 объявления

13 объявлений похожих
Подписаться на продавца

МФ 2195603266, +7 923 113-11-11

Вы искали агрегат насосный НСВГ?

Погрузчики Toyota и JAC

Смотреть каталог

Сообщение

Культиватор предпосевной акш 7.2

300 000 ₽

Быть гражданином Российской Федерации. Помощь в оформлении

8 900 606-03-17

Написать сообщение

Помощь в оформлении

Сергей
Магнитогорск
На Авито с марта 2014
Завершено: 2 объявления

13 объявлений похожих
Подписаться на продавца

МФ 2195603266, +7 923 113-11-11

Погрузчики Toyota и JAC

Смотреть каталог

Сообщение

Культиватор АЛК-7,2

380 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в ТехноФинанс.

8 960 967-39-06

Напечатать сообщение
Отправить изображение

СОДЕЙСТВИЕ
Подпись на договоре

Изображение № 1
Изображение № 2
Изображение № 3
Изображение № 4

М 288536281 00 938 (-4)

ООО «АГРОТЕХ» специализируется на продаже сельхозтехники и запчастей для сельскохозяйственной техники.

Погрузчик
Гидравлический
Гидравлический
Гидравлический
Гидравлический

Погрузчики
Toyota и
JAC

Сообщения

Плуг 5 корпусной

43 000 ₽

Бесплатная доставка по России

8 920 503-96-02

Лицензия
Максимальный
На землю к фермерам (ГРУГ)
Заводской сертификат

Администрирование
Подпись на договоре

М 287716228 00 329 (-4)

Вилочные погрузчики
JAC от 980 т.р.

Вилочные погрузчики
в наличии с ПСМ

Сообщения

Продам плут 5 корпусной на Т 150, вложений не треб

50 000 ₽

Иван Ткачев
Частное лицо
На Авито с октября 2011

9 903 882-97-69

Написать сообщение

Иван Ткачев
Частное лицо
На Авито с октября 2011

На телефон: +7 987 440-1

Билочные погрузчики в наличии с ПСМ

Состав: №

Орловская область, Краснознаменский р-н

Пакеты плут 5 корпусной на тракторе Т 150, отважные поставщик

Сообщение

Борона дисковая бду

223 738 ₽

Иван Ткачев
Частное лицо
На Авито с октября 2011

8 800 250-37-39

Написать сообщение
Все мои объявления

ИДПИ в ТГК. Использование
агрохозяйственных машин
Компания
Безопасность труда

На телефон: +7 987 440-1

Билочный погрузчик
Toyota и JAC

Состав: №

Ростовская область, Ростов-на-Дону
и окресты

БОРНА ДИСКОВАЯ БДУ

Требуются для земельных работ по изъятию сухих ландшафтных трофейных гамаков
подстилки для ЕВИ (менее 40%
-Подстилка из глины + земля на официальной площадке в Нижнем Овраже
Белгородской области
-Чистые предварительно землю

Сообщение

Борона дисковая прицепная, бдм 4х4 П "М"

220 000 ₽

Кредит наличными от 100 000 ₽

8 956 479-88-27

Помощь водителю

Безнал
Наличные
Наличные с доставкой

Найти на карте

Сообщение

Борона дисковая бд-4.2 (бдм, дискатор)

255 000 ₽

Кредит наличными от 100 000 ₽

8-915 320-57-43

Альфа-Банк
Частный персонал
На карту с Национальной

Найти на карте

Сообщение

Скриншоты из интернет-магазина "Аукцион Биржа" (http://www.auction-birzha.ru/), демонстрирующие различные сельскохозяйственные машины и оборудование.

Дисковый зернодробильный комбайн Камаз-4.2 метра

Цена: 220 000 ₽
 Телефон: +7 918 324-23-96
 Марка: КамАЗ
 Год выпуска: 2014
 Количество: 10 единиц
 Помощь по вопросам продажи

Сеялка спутниковая Агро-Спутник 8Д

Цена: 330 000 ₽
 Телефон: +7 902 321-07-38
 Марка: Агро-Спутник
 Год выпуска: 2013
 Количество: 10 единиц
 Помощь по вопросам продажи

Сайт компании по продаже сельхозтехники и оборудования.

На главной странице сайта присутствует реклама погрузчиков Toyota и JAC.

На странице продажи сеялки СПб-6 отображается следующая информация:

- Цена: 285 000 ₽
- Локация: Тольятти, Россия
- Телефон: 8 900 967-85-35
- ООО "Северагро-РНС"
- Год выпуска: 2010
- Бренд: СПб
- Мощность двигателя: 110 л.с.
- Комплектация: 1. СПб-6, линейный сеялок, ширина междурядий 0,25 м., 281 га/ч, герметичные бункеры на 108 тн.
2. СПб-6, линейный сеялок, ширина междурядий 12,5 см., 2010 га/ч, герметичные бункеры на 108 тн.
3. СПб-6, линейный сеялок, ширина междурядий 0,25 м., 2010 га/ч, герметичные бункеры на 108 тн.

На странице продажи сеялки СПб-6 отображается реклама вилочных погрузчиков Toyota и JAC.

На странице продажи сеялки спутниковой системы для мониторинга процесса посева (спутниковый датчик) отображается следующая информация:

- Цена: 289 000 ₽
- Локация: Нижний Новгород, Россия
- Телефон: 8 938 410-31-21
- ООО "Спутник-Си-Си"
- Год выпуска: 2010
- Мощность двигателя: 10 л.с.
- Комплектация: 1. Спутниковый датчик для мониторинга процесса посева

На странице продажи сеялки спутниковой системы для мониторинга процесса посева отображается реклама вилочных погрузчиков Toyota и JAC.

Танк-охладитель молока

250 000 ₽

Реализовано в Беларусь под заказ
Прибалтийской

8 906 801-02-60

Написать сообщение
Сообщение о покупке товара

Беларусь, Аграрик
Беларусь
На Ярмарке с марта 2011
Заданные: 14 единиц

111 обращений покупателя
Подписано на продавца

На Ярмарке продано
Агроном ул. Северная 57а

№ 1780378422, ID 1302 (H)

МодульБанк
С защитой
от блокировки
по ПДС-ФЗ

Узнать больше

АД КБ «ИнвестБанк»
Лицензия №РБ27 от 16.03.2016

Танк-охладитель молока

Сообщение

2 100 000 ₽

Кредит наличными, Оформить
Текущий Платежом

8 821 791-02-61

Написать сообщение
Сообщение о покупке товара

Беларусь, Аграрик
Беларусь
На Ярмарке с июня 2011
Заданные: 5 единиц

16 обращений покупателя
Подписано на продавца

№ 15436708, ID 2101 (H)

МодульБанк
С защитой
от блокировки
по ПДС-ФЗ

Узнать больше

АД КБ «ИнвестБанк»
Лицензия №РБ27 от 16.03.2016

Доильный зал Елочка 2x4

2 100 000 ₽

Кредит наличными, Оформить
Текущий Платежом

8 821 791-02-61

Написать сообщение
Сообщение о покупке товара

Беларусь, Аграрик
Беларусь
На Ярмарке с июня 2011
Заданные: 5 единиц

16 обращений покупателя
Подписано на продавца

№ 15436708, ID 2101 (H)

МодульБанк
С защитой
от блокировки
по ПДС-ФЗ

Узнать больше

АД КБ «ИнвестБанк»
Лицензия №РБ27 от 16.03.2016

Ленинградская область, Кировский р-н, Киров

Сообщение

Продам доильный зал производителем Елочка - Елочка в корзинах стояков базе.
Время эксплуатации 2016-2019. А также стояковое оборудование.
Доильный зал Елочка 221 2x4 с электронной схемой управления РПАС.
Общая характеристика предложений оборудования
Полноавтоматический доильный зал Елочка 221 2x4 (8 доильных позиций) с

Станок для обработки копыт крс

55 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить в листок | 15 февраля в 08:03



6 3852 50-70-30

Написать сообщение

ООО "АлтайМоноБрс"
Коалиция
На Авито с февраля 2019
12 объявлений вспомогательных
Подключиться на кредит
Помощь продавцу
Помощь покупателю

№ 198277351, --- Телефон(1)

не наОРВИсь!

ЭргоФерон

УЗНАТЬ БОЛЬШЕ

Использование ячейко-блочного технологического оборудования

Станки ЧПУ по камню
Алтай-Фот

Хакасия - производственный центр

Сообщение

Станок для обработки копыт крс

65 500 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить скриншоту](#) 13 февраля 09:26



[Скачать видео](#) [Скачать скриншот](#) [Скачать изображение](#)

Состояние: Новое

Участково: Республика Ингушетия, ул. 8 марта, 165
район промышленный

[Показать карту](#)

Использование станка для фиксации копыт позволяет быстро и без проблем обездвиживать животное и осуществлять одну из необходимых операций - обработка копыт.

- функциональная обработка копыт
- Составление

8 982 115-05-61

[Написать сообщение](#)

ООО СКС Симбирск
Болгары
На Авито с сентября 2012
Заявления: 11 (последнее)

[Сообщение поисковому](#)
[Подключиться к обьявлению](#)

Баланс на 10.02.2013: 1 000 ₽
Номер телефона: +7 955 001 0800, +7 920 142 11 11

Линии разлива молока

[Показать](#) [Масло](#)

Станки ЧПУ по камню

БИОЧИМИЧЕСКИЙ
Компания
Компания - производитель зерна

Станки ЧПУ по камню

БИОЧИМИЧЕСКИЙ
Компания
Компания - производитель зерна

Станок для фиксации крс, обработка копыт и др

67 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить скриншоту](#) 04 марта 10:10



[Скачать видео](#) [Скачать скриншот](#) [Скачать изображение](#)

Состояние: Новое

Нижегородская область

[Показать карту](#)

Новая станция! Автоматическая фиксация туловища и конечностей, транспортировка копыт. Имплант и другие способы фиксации с поднятием лебедками. Заданный авторога, отлож. запуск на 60 тыс.руб. Установка на 100% рассчитана.

8 930 207-64-27

[Написать сообщение](#)

Ивановская область
Чистые Пруды
На Авито с июня 2010
Заявления: 1 (последнее)

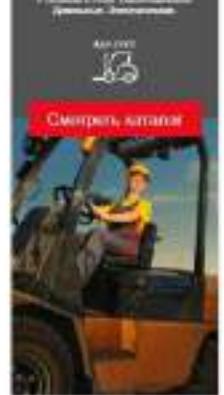
[Подключиться к предложению](#)

Номер телефона: +7 926 002 0020, +7 922 411 11 11

Вилочные погрузчики Toyota и JAC

Услуги и ПДС Технический сервис, ремонт, гарантия

[Смотреть каталог](#)



Скриншот сайта www.silvagroup.ru с описанием товара "Поливо-водяной насос для горячего водоснабжения и отопления" (арт. 00000000000000000000000000000000).

Поливо-водяной насос для горячего водоснабжения и отопления

Горячий водоснабжение и отопление в частном доме на 100 кв. м. объемом 230 л.

Цена: 29 000 руб.

Показать отзывы (0)

Купить

Быстрые ссылки

Спецпредложения

Горячие темы: Красота, Техника, Дизайн

Ванна из нержавеющей стали толщиной 1,5 мм, AISI 304, покрашен глянцевой эмалью из профильной трубы с пазами для крепления аксессуаров.

Полина снабжается поплавковым клапаном, с пропускной способностью от 25 л/мин воды и закрытым сливным отверстием.

Подогрев воды осуществляется гибким нагревательным элементом пр-ва Италия, 24В/130Вт, закрепленным в полости ванны.

Для горячего водоснабжения недопущено замерзание воды при температуре воздуха ниже -20°C, полина снабжается регулируемым по времени переливом.

Крепление ванны к ходкам является подвижным для быстрой и удобной очистки. В процессе эксплуатации ванна фиксируется задвижкой.

При монтаже поливо-водоснабжения необходимы следующие компоненты:

- ровная бетонная поверхность;
- трубка подводка для воды с шаровым краном.

Автоматическая щетка для коров ComBrush "ComDuster Duo" [подробнее](#)

265 140 ₽

Сравнить

Купить

Написать

Способы доставки

- Самовывоз
- Доставка курьером
- Доставка почтой
- Логистика

Способы оплаты

- Наличными

декомнайл.ру

Автоматическая Г-образная чесалка для КРС в Ярославле

В наличии
от 2 шт.
173 000 руб.

[Заказать](#)

Сайт: www.yarpolz.ru

ООО "ЯрПОЛЗ" предлагает новый товар Автоматическая Г-образная чесалка для КРС в Ярославле по цене 173 000 руб. для покупки товара Автоматическая Г-образная чесалка для КРС вы можете нажимая на кнопку "заказать" и указав контактные данные, мы сразу же отправим Вам заявку.

1. За счет двух противодействующих щеток, работающих в одну плоскость автоматическая чесалка имеет антистатический эффект, удаляя избыточный заряд с поверхности животного, уменьшая эффект "мокрости". 2. Автоматически останавливается при прижатии к нему и начинает использовать для очистки складки, для облегчения смысла.

[Купить товар в Екатеринбурге](#)

Автоматическая чесалка для коров Г-образная

180 000 ₽

[Купить](#) [Написать](#)

Способы доставки:

- Самовывоз
- Транспортная компания
- Почта России

Вариант пакетов:

Способы оплаты:

- Наличные
- Безналичный расчет
- Внебанковские

[Назад](#)

Помощь в оформлении заявки на кредит

Каталог

Поиск

47 (499) 391-97-64
tms@tms-torg.com

Вход

Корзина
0Р

Головной вентиляционный коридор для коровника

Вентиляционная штора "Комфорт" для коровников



Артикул: ССР101
Страна производство: Дания
Период поставки: 40-60 дней

8 868 ₽

Количество:

Крепление:

Веревка

Под заказ

АГРОСЕРВЕР.ru Новый сельскохозяйственный портал

Поиск по сайту... Каталог

Главная Техническая линия Проведка контента Работа вакансии Контакты Торговый каталог ПДК

Полезные ссылки: Стартовая страница Вход в личный кабинет Сайт производителя изображений (личный кабинет)

Световентиляционные полизкарбонатные (туннельные) шторы

от 6 069 руб./м.

ООО ТОВЕРСЕТПРОГРУПП
г. Белгород, Волгоградская, 60с1
+7(321) 710-23-53 Отправить сообщение
+7(321) 710-23-53

Световентиляционные шторы нашей компании изготавливаются из термостойкого полизкарбоната и прочной конструкции. Все материалы, использованные при производстве и монтаже, не поддаются старению. Мы всегда даем на штору залоговую - чтобы решать любые претензии для вынужденных фирм.

Гарантийный срок: 5 лет

Короткие окна

широкая расцветка

Дополнительные изображения:

Виды:

Более 1000 изображений

Вентиляционные шторы для коровников

Большая усадка шторы не имеет световентиляционной функции, но может применяться в зонах промежутка от 0,5 до 5 м. длина шторы может достигать 100 м. либо 250 м при этом цена будет 1000 руб./м. либо 2500 руб./м.

Световентиляционные шторы для коровника

Вентиляционные шторы для коровника

Направленные шторы для коровника

TOPIX PRO Каталог Поиск по сайту Каталог

Полезные ссылки: Стартовая страница Вход в личный кабинет Вакансии Технологии Аналитика Поставщики Справка

Полезные ссылки: Стартовая страница Вход в личный кабинет Вакансии Технологии Аналитика Поставщики Справка

Шторы ПВХ для коровника

Описание Технический каталог ПДК

Продукт 7 657.66 RUB

Сделать заказ на сумму 7 657.66 RUB

Для расчета предложений к этому продукту необходимо:
• выбрать открытые шторы
• указать расположение и тип конструкции
• указать толщину или жесткость
• указать цвета, необходимые для штор

Последнее

Компания
Изготовление из полимерных материалов

Характеристики

Стандарт TOPIX PRO
Расчет-калькулятор
Соответствует всем нормам
Более 1000 изображений

TOPIX

Сайт: www.avito.ru/krasnodar/kupit/zhivotnye/kravы_i_telya/289937930

Коровы степные 140 ₽

Добавить в избранное | Добавить замечание | 2 марта в 21:17

8 922 825-87-11
Написать сообщение

ПУСТОВАЯ
Чистота, чистота.
На Лето с сентябрь 2017.
Заводчик со стажем.

Рубрика: Польские коровы
Подписано на продажу

Номер телефона: +7 922 825-87-11
ID: 289937930, +104 (+7)

Сроки доставки: привозят утром, цена: 140 ₽
Район: Промышленный

Коровы племянской степной овцеводческой, только отбор.

Смотреть другие

Коровы и телки 160 ₽

Добавить в избранное | Добавить замечание | 1 марта в 0:35

8 963 153-55-55
Написать сообщение

Александр
Чистое мясо
На Реке саж 2000
Подписано на продажу

Номер телефона: +7 963 153-55-55
ID: 289928280, +103 (+7)

Чистое мясо, свежий мясной продукт
поставщик, д. Красногород

Показать карту

14 фото на скамке, возраст ягнят: от 200 до 300, цена 160 ₽
Стояли у границы

Берегиня посмотрела | Быстрее! | Позвонить!

Новый маркетплейс для новых продаж
Комиссия от 2% к отгрузке со склада производителя
Присоединиться

ДЕСЯТКИ МАГАЗИНОВ С ТОВАРАМИ ДЛЯ ДОМА В ОДНОМ МЕСТЕ
Сообщения

ДЕСЯТКИ МАГАЗИНОВ С ТОВАРАМИ ДЛЯ ДОМА В ОДНОМ МЕСТЕ
Сообщения

← → ⌂ В закладки Добавить в избранное Скачать изображение Скачать описание

В закладки Адреса Помощь Новости Статьи Анонсы

Коровы, бык на мясо, телята молочные

150 ₽

Добавить изображение Добавить видео Скачано 109 45



Позвонить телефон +7 (925) 748-8888
Написать сообщение Ответят в течение часа

Местоположение Краснодар
На рынке с лета 2010
Заведение Т. Михайлов

Активизировать пользователь
Поделиться на странице
Комментарии (0)

Номер телефона +7 (925) 748-8888

Ростовская область, Ростовский р-н, д. Боровка

Задать вопрос

коровы на мясо, бык на мясо, телята молочные

Спросите у продавца
Хорошо понимаю? Ещё лучше! Получатель?

Тем лучше! Добавить изображение

Пригласительные Сообщения

десятки магазинов с товарами для дома в одном месте

на мясо и напитки, гарнитуры, погремушки



Новый маркетплейс для новых продаж!

Комиссия от 2% и отгрузка со склада продавца