



**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

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 округленно 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. Мельсяны, 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 «Евгора 1200» 2х4 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
	КРС			
22.	КРС, 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 пределы 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 «Europa 1200» 2х4 мест, оснащенная оборудованием для управления доения «DemaTrop 60»	2010	0
	16.	Оборудование для обработки копыт	2010	0
	17.	Внутреннее оснащение коровника на 100 фуражных 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)			
	<p>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).</p> <p>Визуальный осмотр объекта оценки оценщиком производился по метстонахождению объекта оценки. Техническое состояние объектов оценки определялось оценщиком на основе личного визуального осмотра и представленной информации.</p>			
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		13ГАН№824178; 13ГАН№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.	
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 представленных 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

	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<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>
	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	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.
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 «СМАОс» от 15.08.2008г. протокол №78 (в действующей редакции) - Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО «Оценка машин и оборудования», утвержденные решением Совета Партнерства НП «СМАОс» 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 «СМАОс» 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 действительно 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	<p>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)</p> <p>ИНН 131800156868</p>
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/npsmaos</p> <p>2. Анализ рынка:</p> <ul style="list-style-type: none"> • http://economy.gov.ru/minrec/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	13ГАН№824178; 13ГАН№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 align="center">Общая характеристика Республики Мордовия</p> <div align="center">   </div> <p 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° 38' – 55° 11' с. ш. и 42° 11' – 46° 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> <div align="center">  </div> <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-сырьевой 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>	

известии; 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°С. Средняя температура самого холодного месяца (января) изменяется в пределах -11,5-12,3°С, отмечаются понижения температуры до -47°С. Экстремальные значения температуры летом достигают 37°С. 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 межени, 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 поселения, 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 Инжиниринго-конструкторская компания, Инновационно-технологический центр, Инжиниринго-консалтинговый центр, Центр трансфера 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 "Саранскабель"". ОАО "Лисма", производящее лампы накаливания общего назначения, высокоэффективные газоразрядные, галогенные и различные виды специальных ламп. ОАО "Электровыпрямитель" является в России основным разработчиком и изготовителем преобразователей и силовых полупроводниковых приборов. ОАО "Завод "Саранскабель"" 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.

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.

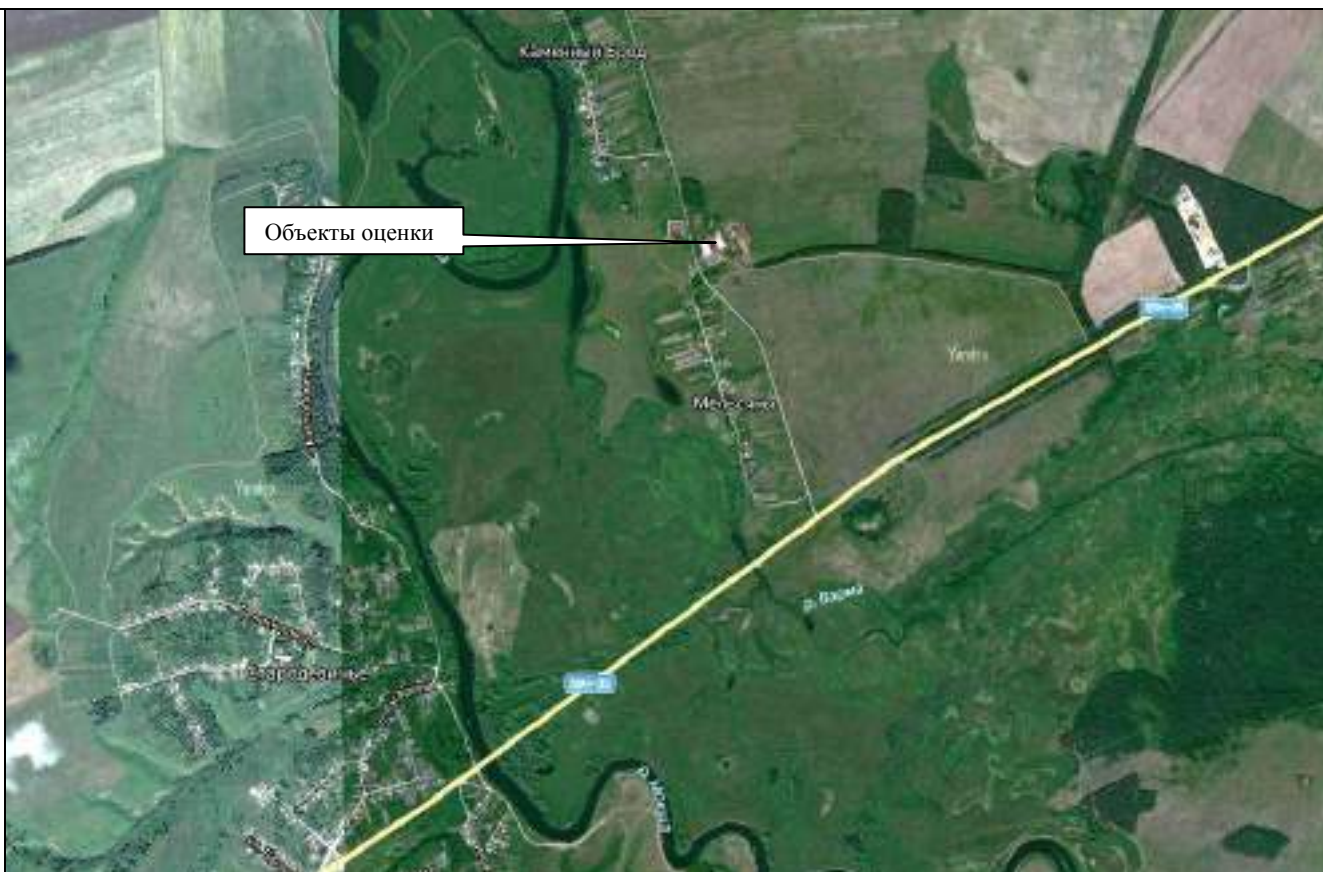
В настоящее время длина железных дорог на территории республики составляет 543,4 км, из них электрифицировано 279,4 км. Для внутренних перевозок большое значение имеет автомобильный транспорт, позволяющий перевозить грузы с минимумом погрузочно-разгрузочных работ. Протяженность автомобильных дорог общего 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-Краснослободск-Торбеево-Зубова Поляна, Саранск-Краснослободск-Темников-Теньгушево, 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 (рожь, пшеница, просо, гречиха), картофеля, сахарной свеклы, овощей, основных видов животноводческой продукции. Площадь сельхозугодий по состоянию на 1 января 2006г. 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.

Экономика любого региона может существовать только как развивающаяся система. Направления, скорость (темпы) 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 обустроенность 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 обустроенность. Республика располагает высокообразованными трудовыми ресурсами и достаточно развитым инновационным потенциалом.

A detailed map of the Novosibirsk region, showing its administrative boundaries in red. The map includes numerous settlements, with yellow dots indicating urban centers and smaller dots for rural areas. Key settlements labeled include Novosibirsk, Novokuznetsk, Kemerovo, and others. The map also shows major roads and geographical features like rivers and lakes.


	<p>Географическое положение. Ельниковский район расположен в северо-западной части республики. Граничит 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. Ельники 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 необходимому 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>Мельяны 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
	<p>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).</p> <p>В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.</p>
5.3.3	Информация о текущем использовании объекта оценки
	На момент осмотра, объекты оценки объект не эксплуатировались.
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 метстоножению 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 ППП-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 «Europa 1200» 2х4 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			
				



33.7.205004.91

Центр

План 20-м План 35-м

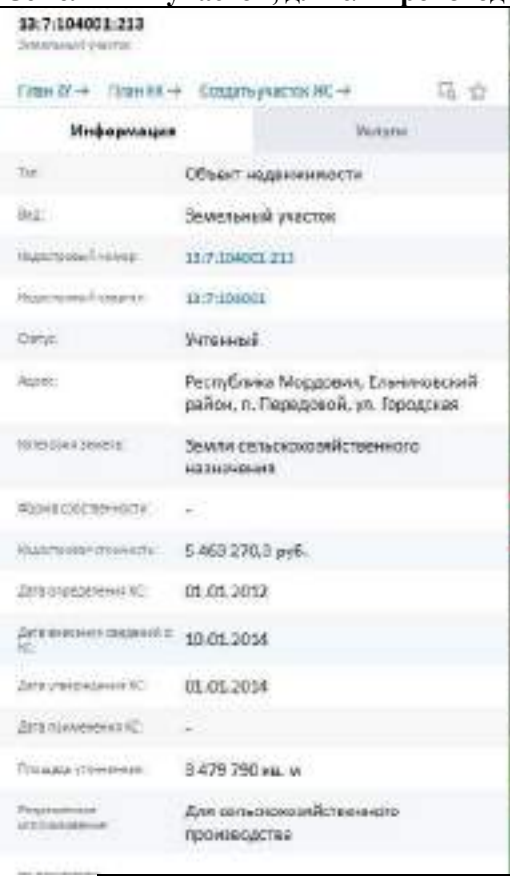



Информация

Услуги

Статус:	Активный
Назначение:	Здание семейной молочной животноводческой фермы на 100 голов КРС
Адрес:	Республика Мордовия, р.н. Батыревский, д. Малыши, ул. Алёксов, д. 41
Форм собственности:	—
Кадастровая стоимость:	1 160 569,85 руб.
Дата окончания Ю:	29.10.2019
Дата окончания Ю:	06.11.2019
Дата окончания Ю:	29.10.2019
Дата окончания Ю:	—
Площадь общая:	1 180,1 кв.м
Классификация:	—
Назначение:	Нежилое здание
Основной материал:	—
Количество этажей в здании:	1
Количество подвальных этажей:	—
Материал:	Из прочих материалов



	Кадастровый №	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	спейдинг, 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	
		
		
	Местоположение	Республика Мордовия, Ельниковский район, п. Передовой, ул. Городская
	кадастровый №	13:07:0104001:213
	Площадь, м ² .	3 479 790
	Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения
	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	

Информация		Услуги
Тип	Объект недвижимости	
Вид	Земельный участок	
Кадастровый номер	33:07:00804:34	
Кадастровый квартал	33:07:00804	
Степень	Учлененый	
Адрес	Республика Мордовия, Ельниковский район, д. Мелексы, ул. А.Пенкина, д. № 44	
Адрес объекта	Земельный участок/Земельного участка/33:07:00804	
Формат собственности	-	
Кадастровая стоимость	38 207,7 руб.	
Дата приобретения ИС	31.01.2014	
Дата вступления в силу ИС	31.01.2014	
Дата прекращения ИС	31.01.2014	
Дата прекращения ИС	-	
Площадь участка	14 151 кв. м	
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	
Назначение	Для строительства свиней-маточной и опорно-родительской фермы на 100 голов ИРС	


Местоположение	Республика Мордовия, Ельниковский район, д. Мельяны, ул. А.Пиксаева, д. № 44
кадастровый №	13:07:0205004:94
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 MB 13	ТС212665
Техническое состояние		Удовлетворительное. Требуется текущий ремонт.		

5.	Трактор МТЗ-1221.2				
					
	МТЗ-1221.2	2010	12030186	8050 MB 13	ТС347804
	Техническое состояние				
	Удовлетворительное. Требуется текущий ремонт.				
6.	Погрузчик New Holland LM732				
					
	New Holland LM732	2008	FNHLM732H8HK73081	8048 MB 13	ТС255090
	Техническое состояние				
	Удовлетворительное. Требуется текущий ремонт.				

	Оборудование				
7.	Комбайн кормоуборочный прицепной КСД-2,0				
	<div></div> <div></div>				
	КСД-2,0	2009			
	Техническое состояние		Удовлетворительное. Требуется текущий ремонт.		
8.	Пресс подборщик рулонный ППР-120 «Pelikan»				
	<div></div> <div></div>				
	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				
					
	БДУ-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 «Еуропа 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			
22.	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 рпдеставленной 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 геополитические 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 здорового 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 аудиторско-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 трансформирующейся 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 выдач 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. Снижился 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 падение 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 разнонаправленно. 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 заработная плата работников организаций. В июне 2020 г. средняя начисленная заработная 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 заработная 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 изменялись 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 свыкся с позицией 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, аграрии 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 экспорту 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 экспорту (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 экспортировала 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, удручает - 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, конструктивное, 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: «А», «В», «С», «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, D. Иногда применяют несколько иную классификацию офисных помещений, подразделяя их по качеству на офисы западного стандарта (что приблизительно соответствует классам «А» и «В»), а в последнее время – и «С») и офисы отечественного стандарта (классы «D» и «Е»). 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 – «А», «В», «С», «D», «Е».

Эта классификация является открытой, то есть ряд компаний, работающих в области коммерческой недвижимости, дополняют ее вводя дополнительные подклассы, поэтому возможны обозначения, в котором после указания класса офиса указаны дополнительные знаки, например, «А1», «А+(-)». Рассмотрим характеристики основных классов офисных помещений:

1. Офисные помещения класса «А». 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 «А» снабжены подземным паркингом и удобным въездом на территорию, имеют конференц-залы, места бытового обслуживания и отдыха. Обозначения класса «А+» и «А-» означает, что офисные помещения незначительно отличаются соответственно в положительную или отрицательную стороны по каким-либо характеристикам от офисов основного класса «А».

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

3. Офисные помещения класса «С». 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 «С» отсутствует безупречный ремонт и качество отделки.

4. Офисные помещения классов «D» и «Е». 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 ("А") 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 "А".

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

Класс "В-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 "А". На рынке их довольно много, что связано с хаотичным ростом инвестиционной активности в сфере строительства складов.

Четвертый класс ("В"): 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 "С" 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 рампы, пандусов, замена остекления, витражей капитальными стенами, модернизация покрытия пола, систем отопления и пожаротушения).

Шестой класс ("С-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 непригодные 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 обветшалыми 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

В виду 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 несколькими критериями) 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)	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)	жилая зона	индивидуальная жилая застройка
		малоэтажная смешанная жилая застройка
		среднеэтажная смешанная жилая застройка
		многоэтажная жилая застройка
		иные виды застройки
	общественно-деловая зона	застройка административными зданиями
		застройка объектами образовательного, культурно - бытового, социального назначения
		застройка иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам
	производственная зона	застройка промышленными объектами
		застройка коммунально-складскими объектами
		застройка иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам
	зона инженерных и транспортных инфраструктур	застройка объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта
		застройка объектами связи
		застройка объектами инженерной инфраструктуры
		застройка объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам
	рекреационная зона	земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами
	зона сельскохозяйственного использования	
	зона специального назначения	
	зона военных объектов	
	иные территориальные зоны	
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (ст.87 ЗК)	земли промышленности	
	земли энергетики	
	земли транспорта	
	земли связи, радиовещания, телевидения, информатики	
	земли для обеспечения космической деятельности	
	земли обороны и безопасности	
	земли иного специального назначения	
Земли особо охраняемых территорий и объектов (ст. 94 ЗК)	земли особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно - оздоровительных местностей и курортов	
	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 водоохранных 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 потенциальными 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 напольного 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 спецтехника общего применения	Легковые и грузовые автомобили общего назначения, автобусы, тягачи, прицепы, трактора 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	Спецтехника узкого применения	Автомобильная: экскаваторы, грейдеры, ломовозы, лесовозы и др. Подъемная: погрузчики, гидроманипуляторы, гидролифты, и др. Строительная: автокраны, краны-манипуляторы, башенные краны и др. Коммунальная: снегоочистители, ассенизаторы, мусоровозы и др. Дорожная: асфальтоукладчики и асфальтовые катки и др. Сельскохозяйственная: комбайны, опрыскиватели, и др.	Реализуются через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять в зависимости от комплектации (цены на базовые модели присутствуют в открытых источниках)	Ограниченное количество предложений	Физическое (изнашивание 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	Электропоезда, тепловозы, вагоны, суда, баржи и т.д.	Поставки от производителей и цена определяется индивидуально	Ограниченное количество предложений	Физическое (изнашивание узлов и агрегатов) зависит от фактической наработки	Монтаж и транспортировка не требуется	Регламентное техническое обслуживание и ремонт
4	Серийное оборудование широкого профиля	Холодильное, отопительное, сварочное оборудование, электрогенераторы, трансформаторы, электродвигатели, насосы и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Большое количество предложений на рынке	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозии) зависит от фактической наработки	Возможна частичная сборка, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости и целесообразности
5	Установочное оборудование	Производственные линии, плавильные и мшировочные печи, установки (например для получения изопрена) т.д.	Поставки от производителей и цена определяется индивидуально	Ограниченное количество предложений	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозии) зависит от фактической наработки	Требуется монтаж (шеф 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	Ограниченное количество предложений	Физический (Коррозийный) зависит от календарного срока службы	Монтаж требуется для стационарных объектов. Требуется транспортировка	Периодическое ТО и Р при необходимости
7	Электронное оборудование	Ортехника, 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, инвентарь, приборы	Мебель, буровые и отбойные молотки, перфораторы, измерительные и регулирующие приборы и устройства и лабораторное оборудование и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Ограниченное количество 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 хозяйственно 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. Масть 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. Масть породы - черно-пестрая. Удой в среднем на корову в передовых хозяйствах 4000...5000 КГ, жирность молока 3,5...3,6 %. Например, корова Волга уральского отродья 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 %. Масть 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 XVIII 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 %. Масть 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. Масть 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. Масть скота от светло- до темно-бурой со светлой полосой («ремнем») вдоль спины. Порода хорошо приспособляется 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, абердин-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 п. 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. Масть 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, широкоплечие, 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 наживаются 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, м2	Ст-сть 1м2/руб.	Местоположение	Источник информации ⁵
1.	ОКС с/х назначения	9000000	3000	3000	Рязанская обл. Рязанский р-н, д.Турлатово	https://www.avito.ru/ryazan/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/ryazan/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

6.	ОКС с/х назначения	6500000	1850	3514	р-н, п.Ужовка Калужская обл., Боровский р-н	https://agroservers.ru/b/prodam-fermu-korovnik-ptichnik-sklad-kaluzhskaya-oblast-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.Гузынцы	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.Пишля	https://www.avito.ru/ruzaevka/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. д.Лыковщина	https://www.avito.ru/bolshaya_elhovka/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/mytitschi/gruzoviki_i_spetstehnika/pogruzchik_teleskopicheskij_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_spetstehnika/teleskopicheskij_pogruzchik_jcb_2099167652
Среднее значение			2373872	
13.	кормоуборочный комбайн прицепной	2015	360000	https://www.avito.ru/kirishi/gruzoviki_i_spetstehnika/kormouborochnyy_kombayn_rostselmash_ksd_-2.0_1980176215
14.	кормоуборочный комбайн прицепной	2006	150000	https://www.avito.ru/lyubinskiy/gruzoviki_i_spetstehnika/kormouborochnyy_kombayn_kpi-2.4_2_shtuki_1962344682
15.	кормоуборочный комбайн прицепной	2012	350000	https://www.avito.ru/staroaleyskoe/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsepnoy_kormouborochnyy_kombayn_2071519628
16.	кормоуборочный комбайн прицепной	2010	200000	https://www.avito.ru/lgov/gruzoviki_i_spetstehnika/pretsipnoy_kormouborochnyy_kombayn_2019563086
Среднее значение			265000	
17.	пресс-подборщик	2004	520000	https://www.avito.ru/kukmor/gruzoviki_i_spetstehnika/wolagri_columbia_r12_super_2001763068
18.	пресс-подборщик	2020	1247000	https://www.avito.ru/ufa/gruzoviki_i_spetstehnika/press_podborschik_r12_1223_377255

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_wolagri_columbia_r12_1953468008
20.	пресс-подборщик	2007	435000	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/gruzoviki_i_spetstehnika/presspodborschik_wolagri_r12_2050318006
	Среднее значение		685500	
21.	рабли 8 колесные пальцевые	2020	177000	https://agroserver.ru/b/grabli-kolesno-paltsevy-rs-8-10-12-1283101.htm
22.	рабли 8 колесные пальцевые	н/д	45000	https://www.avito.ru/korocha/gruzoviki_i_spetstehnika/grabli_kolesno-paltsevy_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_predposevnoy_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/pr_odam_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/staryy_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/seyalka_pnevmaticheskaya_spu-6_2077378901
38.	Сеялка пневматическая	2014	330000	https://www.avito.ru/kinel-cherkassy/gruzoviki_i_spetstehnika/seyalka_spu_6d_1665534312
39.	Сеялка пневматическая	2013	289000	https://www.avito.ru/krasnodar/gruzoviki_i_spetstehnika/seyalka_spu-6_1918734937
40.	Сеялка пневматическая	2020	467520	https://www.avito.ru/gatchina/gruzoviki_i_spetstehnika/seyalka_spu-6_1939659041
	Среднее значение		342880	
41.	Танк охладитель молока	2012	250800	https://www.avito.ru/kurovskoe/oborudovanie_dlya_biznesa/tank_ohladitel_250l_2105061774
42.	Танк охладитель молока	2020	547000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/ohladitel_moloka_tank_dlya_moloka_2500_litrov_1806976080
43.	Танк охладитель молока	2012	250000	https://www.avito.ru/bor/bytovaya_tehnika/tank_ohladitel_zakrytogo_tipa_2010420608
44.	Танк охладитель молока	2011	250000	https://www.avito.ru/omsk/oborudovanie_dlya_biznesa/tank-ohladitel_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.regorg.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_99723391	
48.	Доильная площадка «Елочка»	2013	2500000	https://www.avito.ru/suhinichi/oborudovanie_dlya_biznesa/doilnyy_zal_2h12_1_982778580	
	Среднее значение		1953500		
49.	станок для обработки копыт	2020	65000	https://www.avito.ru/izhevsk/tovary_dlya_zhivotnyh/stanok_dlya_obrabotki_kopyt_pyt_krs_2088283008	
50.	станок для обработки копыт	2020	67000	https://www.avito.ru/linda/tovary_dlya_zhivotnyh/stanok_dlya_fiksatsii_krs_obrabotka_kopyt_i_dr_1840320290	
51.	станок для обработки копыт	2020	65500	https://www.avito.ru/izhevsk/tovary_dlya_zhivotnyh/stanok_dlya_obrabotki_kopyt_pyt_krs_1058807860	
52.	станок для обработки копыт	2020	55000	https://www.avito.ru/barnaul/tovary_dlya_zhivotnyh/stanok_dlya_obrabotki_kopyt_pyt_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/poilki/gruppovye_poilki/2301/	
55.	поилка групповая	2020	27100	https://synergy18.ru/poilka-gruppovaya-dlya-krs.html	
56.	поилка групповая	2020	29000	https://xn-----6kcabiy6bp3bem5a7c.xn--p1ai/p278032188-gruppovaya-poilka-podogrevom.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/stoylovoe-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/stoylovoe-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_pvkhdlya_korovnika/	

72.	рулонные шторы с приводом	2020	6500	https://agroservers.ru/b/shtory-v-korovnik-1147496.htm
Среднее значение			7257	
73.	крс (живой вес)	-	140	https://www.avito.ru/dankov/drugie_zhivotnye/korovy_s_fermy_stelnye_doinnye_na_vybor_2102712835
74.	крс (живой вес)	-	140	https://www.avito.ru/orenburg/drugie_zhivotnye/korovy_stelnye_2099237603
75.	крс (живой вес)	-	160	https://www.avito.ru/tver/drugie_zhivotnye/korovy_i_telki_2099055807
76.	крс (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

Таблица 45

Описание ценообразующего фактора по району	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Культурный и исторический центр (включая зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00 - 1,00
Центры административных районов города	0,99	0,98 - 0,90
Средние микрорайоны высотной застройки	0,92	0,89 - 0,83
Средние микрорайоны среднеэтажной 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 (включая зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00 - 1,00
Центры административных районов города	0,99	0,98 - 0,90
Средние микрорайоны высотной застройки	0,92	0,91 - 0,83
Средние микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,77 - 0,80
Районы вокруг крупных промышленных предприятий	0,76	0,73 - 0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,78 - 0,83

Матрицы коэффициентов

Таблица 51

цены	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,13	1,22	1,29	1,33	1,34
II	0,85	1,00	1,08	1,14	1,18	1,19
III	0,82	0,92	1,00	1,06	1,10	1,11
IV	0,78	0,88	0,96	1,00	1,04	1,07
V	0,76	0,85	0,92	0,98	1,00	1,03
VI	0,81	0,91	0,99	1,03	1,07	1,09

Таблица 52

ставки	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,13	1,22	1,29	1,32	1,34
II	0,85	1,00	1,08	1,13	1,17	1,19
III	0,82	0,92	1,00	1,05	1,09	1,12
IV	0,78	0,88	0,96	1,00	1,04	1,07
V	0,76	0,85	0,92	0,98	1,00	1,03
VI	0,81	0,91	0,99	1,03	1,07	1,09

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	0,85	0,85 - 0,88
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 - 0,92

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

Таблица 63

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,12 - 1,18
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной 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 71

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

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

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	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		0,50	0,48	0,53	
Удельная арендная ставка					
Областной центр		1,00	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	0,46	0,53	

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения различного класса качества

Таблица 79

производственно-складские объекты класса А, А+						
Площадь, кв.м	аналог					
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
Объект оценки						
0-300	1,00	1,13	1,21	1,47	1,66	1,72
300-500	0,98	1,00	1,08	1,30	1,46	1,51
500-1000	0,81	0,82	1,00	1,20	1,35	1,40
1000-5000	0,58	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
5000-10000	0,55	0,69	0,74	0,89	1,00	1,04
>10000	0,56	0,66	0,72	0,86	0,96	1,00

Таблица 80

производственно-складские объекты класса В, В+						
Площадь, кв.м	аналог					
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
Объект оценки						
0-300	1,30	1,14	1,25	1,51	1,72	1,79
300-500	0,87	1,00	1,09	1,32	1,50	1,56
500-1000	0,80	0,82	1,00	1,21	1,37	1,43
1000-5000	0,86	0,76	0,83	1,00	1,13	1,18
5000-10000	0,58	0,67	0,73	0,89	1,00	1,04
>10000	0,56	0,64	0,70	0,85	0,96	1,00

Таблица 81

объекты класса С и ниже (низкоклассные производственно-складские объекты)						
Площадь, кв.м	аналог					
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
Объект оценки						
0-300	1,00	1,14	1,23	1,48	1,66	1,73
300-500	0,86	1,00	1,09	1,30	1,46	1,52
500-1000	0,81	0,82	1,00	1,20	1,35	1,40
1000-5000	0,58	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
5000-10000	0,50	0,66	0,74	0,89	1,00	1,04
>10000	0,56	0,66	0,71	0,86	0,96	1,00

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

Таблица 11

цены		аналог				
объект оценки		I	II	III	IV	V
	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	0,88	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				
объект оценки		I	II	III	IV	V
	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 82

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 83

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

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	отопление отсутствует
Объект оценки		
отопление есть	1,00	1,32
отопление отсутствует	0,76	1,00

Таблица 93

производственно-складские объекты класса В, В+		
цены/арендные ставки	Аналог	
	отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки		
отопление есть	1,00	1,33
отопление отсутствует	0,75	1,00

Таблица 94

объекты класса С и ниже (низкоклассные производственно-складские объекты)		
цены/арендные ставки	Аналог	
	отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки		
отопление есть	1,00	1,32
отопление отсутствует	0,76	1,00

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	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,48
	сэндвич-панели	0,71	1,04
	металлические	0,69	0,96

Таблица 98

г. Санкт-Петербург			
цены/арендные ставки		Аналог	
		капитальные	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,88
	сэндвич-панели	0,86	1,61
	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	1,49
	металлические	0,67	1,00

Таблица 100

города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.			
цены/арендные ставки		Аналог	
		капитальные	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	2,48
	металлические	0,40	1,00

Таблица 101

города с численностью до 500 тыс. чел.			
цены/арендные ставки		Аналог	
		капитальные	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	2,17
	сэндвич-панели	0,78	1,70
	металлические	0,46	0,59

Таблица 102

усредненные данные по России			
цены/арендные ставки		Аналог	
		капитальные	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,82
	сэндвич-панели	0,78	1,43
	металлические	0,55	0,70

Матрицы коэффициентов

цены производственно-складских объектов		объект оценки			
		универсальный объект	высококласный объект	под пищевое производство	сельхоз назначения
аналог	универсальный объект	1,00	1,21	1,22	0,78
	высококласный объект	0,82	1,00	1,00	0,64
	под пищевое производство	0,82	0,99	1,00	0,64
	сельхоз назначения	1,28	1,55	1,57	1,00
	придорожный сервис	0,83	1,01	1,02	0,65

Таблица 140

арендные ставки производственно-складских объектов		объект оценки			
		универсальный объект	высококласный объект	под пищевое производство	сельхоз назначения
аналог	универсальный объект	1,00	1,21	1,22	0,77
	высококласный объект	0,63	1,00	1,01	0,64
	под пищевое производство	0,82	0,99	1,00	0,63
	сельхоз назначения	1,30	1,57	1,58	1,00
	придорожный сервис	0,83	1,00	1,01	0,64

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	1,05
	подземная часть	0,95	1,00

Таблица 106

г. Санкт-Петербург			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,18
	подземная часть	0,85	1,00

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	1,27
	подземная часть	0,79	1,00

Таблица 108

города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,19
	подземная часть	0,84	1,00

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

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена/Удельная арендная ставка	0,91	0,89 - 0,93
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкокласного 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		

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, освежения потолков, ремонту электропроводки, замене стекол. Как правило, такой ремонт проводится с целью реставрации - обновления внутреннего состояния помещения за короткие сроки без дорогостоящей 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 поверхностей; замене напольных, потолочных, стеновых, отделочных материалов; замене проемов. В отличие от косметического ремонта производственно-складских помещений капитальный позволит 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

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,61	1,00	1,42
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Таблица 127

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,62	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Значения скидки на торг, 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 высокочастотные 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 высокочастотные 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 торг, 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 высококласные 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 высококласные 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

4.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 7

Наименование коэффициента		Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашню				
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности		0,83	0,81	0,88
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 выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных участков в собственности		0,62	0,53	0,71
Земельные участки под кормовые 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 кормовые 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 выделенных 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, классифицируемые как запасы				
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 выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных участков в собственности		0,59	0,49	0,69

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

цены земельных участков под пашню		аналог			
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	общая долевая собственность
объект оценки	собственность	1,00	1,20	1,37	1,61
	долгосрочная аренда	0,83	1,00	1,14	1,38
	краткосрочная аренда	0,73	0,88	1,00	1,18
	общая долевая собственность	0,62	0,75	0,85	1,00

Таблица 10

цены земельных участков под кормовые угодья		аналог			
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	общая долевая собственность
объект оценки	собственность	1,00	1,20	1,43	1,61
	долгосрочная аренда	0,83	1,00	1,19	1,34
	краткосрочная аренда	0,70	0,84	1,00	1,13
	общая долевая собственность	0,62	0,75	0,89	1,00

Таблица 11

цены земельных участков под многолетние насаждения		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,43
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,21
	краткосрочная аренда	0,70	0,82	1,00

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

Таблица 14

Отношение цен земельных участков с назначением к удаленности от областного центра (самого дорогого населенного пункта региона)	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашню			
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 многолетние насаждения			
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

Земельные участки под кормовые угодья			
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	0,78	0,70	0,80
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	0,72	0,66	0,77
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	0,55	0,68
Земельные участки, классифицируемые как запасы			
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	0,80	0,73	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	0,69	0,63	0,76
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	0,57	0,50	0,64

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

Таблица 25

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашню			
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	0,91
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 27

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от пунктов приема, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, км			
		<10	10-30	30-50	>50
Удаление объекта оценки от пунктов приема, хранения и переработки сельхозпродукции, 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

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от общепрода, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от общепрода, км	у границы	1,00	1,19	1,37	1,61
	<30	0,84	1,00	1,15	1,35
	30-70	0,73	0,87	1,00	1,18
	>70	0,62	0,74	0,85	1,00

Таблица 17

Земельные участки под кормовые угодья		Удаление аналога от общепрода, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от общепрода, км	у границы	1,00	1,28	1,39	1,64
	<30	0,78	1,00	1,08	1,28
	30-70	0,72	0,92	1,00	1,18
	>70	0,61	0,78	0,85	1,00

Таблица 18

Земельные участки под многолетние насаждения		Удаление аналога от общепрода, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от общепрода, км	у границы	1,00	1,18	1,35	1,64
	<30	0,85	1,00	1,15	1,39
	30-70	0,74	0,87	1,00	1,21
	>70	0,61	0,72	0,82	1,00

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

Таблица 28

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под кормовые 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 31

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

Таблица 33

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашню			
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 кормовые 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 многолетние насаждения			
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	0,82	0,78	0,86

Матрицы коэффициентов

Таблица 35

Площадь, га		Земельные участки под пашню				
		аналог				
объект оценки	<10	3,00	1,07	1,21	1,42	1,58
	10-30	0,91	3,00	1,13	1,39	1,46
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,75	0,94	1,00

Таблица 36

Площадь, га		Земельные участки под кормовые угодья				
		аналог				
объект оценки	<10	1,00		1,11		1,21
	10-30	0,90		1,00		1,09
	30-100			0,92		1,00
	≥100					0,90

Таблица 37

Площадь, га		Земельные участки под многолетние насаждения				
		аналог				
объект оценки	<0,5	1,00		1,15		1,30
	0,5-5	0,85		1,00		1,05
	≥5	0,85		0,95		1,00

Таблица 38

Площадь, га		Земельные участки, классифицируемые как лесные				
		аналог				
объект оценки	<10	1,20	1,15	1,25	1,35	
	10-30	0,95	1,05	1,17	1,34	
	30-100	0,75	0,85	1,00	1,06	
	100-1000	0,75	0,85	0,94	1,00	
	≥1000					0,90

Таблица 41

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашню			
Отношение удельной цены земельных участков со слабым уклоном к удельной цене аналогичных участков с равным рельефом	0,91	0,88	0,93
Отношение удельной цены земельных участков со средним уклоном к удельной цене аналогичных участков с равным рельефом	0,82	0,78	0,86
Отношение удельной цены земельных участков с сильным уклоном к удельной цене аналогичных участков с равным рельефом	0,74	0,69	0,78

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашню			
Отношение удельной цены орошаемых земельных участков к удельной цене участков без орошения (в зоне рискованного земледелия)	1,32	1,22	1,43
Земельные участки под многолетние насаждения			
Отношение удельной цены орошаемых земельных участков к удельной цене участков без орошения (в зоне рискованного земледелия)	1,28	1,13	1,43

Таблица 50

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки, классифицируемые как лесные			
Отношение удельной цены земельных участков в обороте к удельной цене земельных участков, которые не обрабатывались 2-3 года	1,32	1,14	1,50
Отношение удельной цены земельных участков в обороте к удельной цене земельных участков, которые не обрабатывались 3-7 лет	1,36	1,23	1,51
Отношение удельной цены земельных участков в обороте к удельной цене земельных участков, которые не обрабатывались более 7 лет	1,59	1,34	1,78

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Вид использования земель	Виды земель			
	в обороте	не обрабатывались 2-3 года	не обрабатывались 3-7 лет	не обрабатывались более 7 лет
	1,00	0,82	0,74	0,65
	1,23	1,00	0,96	0,79
	1,36	1,11	1,08	0,88

Таблица 39

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашню			
Отношение удельной цены земельных участков со средними для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими 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 удельной цене участков с наилучшими показателями	0,78	0,73	0,83
Отношение удельной цены земельных участков с худшими для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,65	0,56	0,72

Земельные участки под многолетние насаждения			
Отношение удельной цены земельных участков со средними для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,82	0,76	0,85
Отношение удельной цены земельных участков с худшими для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,72	0,65	0,78

Таблица 44

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашню			
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене участков сложной конфигурации, 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 удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,29	1,16	1,41

Таблица 48

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашню			
Отношение удельной цены земельных участков, обремененных дренажной системой, к удельной цене аналогичных участков, подверженных подтоплению (в зоне повышенного увлажнения)	1,34	1,20	1,48

**Значения скидки на торг, 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	0,65	0,83
Отношение удельной цены земельных участков под многолетние насаждения к удельной цене аналогичных участков под пашню	1,17	1,11	1,23

Матрицы коэффициентов

Таблица 55

цены земельных участков		аналог		
		под пашню	под кормовые угодья	под многолетние насаждения
объект оценки	под пашню	1,00	1,35	0,85
	под кормовые угодья	0,74	1,00	0,68
	под многолетние насаждения	1,17	1,38	1,00

Таблица 58

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

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

Таблица 60

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	18,4%	17,8%	21,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	20,9%	18,8%	23,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	19,7%	18,0%	21,5%
4. Земельные участки, классифицируемые как запасы	24,0%	21,6%	26,4%

Основные ценообразующие факторы для машин и оборудования.⁹

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

Таблица 2.3.2

Группа	Число анкет	Среднее значение	Среднее значение интервала	Расширенный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего назначения	150	5,47	4,49	6,5	14,5
Спецтехника узкого назначения	141	7,95	5,09	7,9	19,1
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	120	9,30	5,98	8,4	20,8
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	119	7,80	5,22	7,9	19,2
Электронное оборудование	137	6,97	5,88	10,1	21,0
Инструменты, инвентарь, приборы	103	10,28	6,90	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 анкет	Среднее значение	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего назначения	108	7	0,40	6,2	7,8
Спецтехника узкого назначения	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	0,55	6,7	9,3

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на опт» для партии 10-50 объектов в %

Таблица 2.3.3

Партия 10-50 объектов	Число анкет	Среднее значение	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего назначения	108	11	0,46	9,9	12,3
Спецтехника узкого назначения	102	12	0,76	10,5	13,5
Железнодорожный и водный транспорт	86	12	0,80	10,4	13,6
Серийное оборудование широкого профиля	101	11	0,51	9,8	12,2
Узкоспециализированное оборудование	97	12	0,55	10,2	13,8
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	91	11	0,71	9,6	12,5
Электронное оборудование	99	12	0,81	10,4	13,6
Инструменты, инвентарь, приборы	103	12	0,74	10,6	13,6

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на торг» в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)

Таблица 2.2.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего назначения	10	8,9	10,3
Спецтехника узкого назначения	12	11,1	12,8
Железнодорожный и водный транспорт	12	11,5	13,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	10,7	12,4
Узкоспециализированное оборудование	14	13,2	15,3
Средства хранения и транспортировки 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 анкет	Среднее значение	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего назначения	108	7	0,40	6,2	7,8
Спецтехника узкого назначения	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	0,55	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 анкет	Среднее значение	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего назначения	100	13	0,94	13,2	16,8
Спецтехника узкого назначения	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 транспортировки жидких и газообразных веществ	91	16	1,09	13,9	18,1
Электронное оборудование	100	17	1,35	14,8	19,2
Инструменты, инвентарь, приборы	104	17	1,33	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

Группа машин и оборудования	€		Коэффициент снижения стоимости при переходе на вторичный рынок	Коэффициент утилизационной стоимости
	млн	млрд		
Транспорт и спецтехника общего применения	1,28	3,3	0,90	0,15
Легковые	1,25	2,00	0,90	0,15
Спецтехника широкого профиля	1,30	1,90	0,90	0,15
Грузовой транспорт (включая средний коммерческий)	1,80	3,30	0,90	0,15
Прицепы	2,20	2,90	0,90	0,15
Спецтехника узкого применения	2,70	3,90	0,87	0,16
Катки дорожные комбинированные	2,70	3,30	0,87	0,16
Комбайны	3,10	3,90	0,87	0,16
Железнодорожный и водный транспорт	2,00	3,00	0,87	0,18
Тепловозы	2,00	3,00	0,87	0,18
Средства для перевозки и хранения	2,20	4,20	0,87	0,18
Вагоны цистерны	3,50	4,20	0,87	0,18
Автоцистерны (таган и прицеп)	2,20	3,10	0,87	0,18
Серийное оборудование широкого профиля	1,05	1,30	0,88	0,16
Станки	1,05	1,30	0,88	0,16

Коэффициент торможения для АМТС¹⁷

Таблица 3.4.2

Вид транспортного средства	Значение показателя степени, Y	Наименование 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 осель, т 5,8 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 <= 320 мест
Легковые автомобили европейского производства	1,43	X - рабочий объем двигателя, куб. см 934 куб. см <= X <= 6750 куб. см
Легковые автомобили азиатского	0,93	X - рабочий объем двигателя, куб. см 756 куб. см <= X <= 4800 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

Физическая характеристика состояния АМТС	Оценка состояния	Коэффициент износа, %
Новое, не зарегистрированное в ГИБДД АМТС в отличном состоянии, после выполнения предпроданной подготовки, без признаков эксплуатации	Новое	0 - 10
Практически новое АМТС на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующие ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	10 - 20
АМТС на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующие текущего ремонта или замены каких-либо частей	Хорошее	20 - 40

Вид транспортного средства	Значение показателя степени, Y	Наименование и диапазон изменения функциональной (конструктивно-технической) характеристики, X
Секретеризованного производства		44 л.с. <= X <= 450 л.с.
Грузовые автомобили европейского производства	0,63	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	0,62	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 азиатского производства	1,08	X - общее число мест 9 мест <= X <= 45 мест
Автобусы производства других зарубежных стран	0,60	X - общее число мест 9 мест <= X <= 120 мест X = 1 + 0,25n
Автомобильные краны	1,50	G - грузоподъемность крана, т G - грузоподъемность шасси, т 0,3 т <= G <= 50 т 6 т <= G <= 50 т X = 0,02n
Полуприцепы фронтальной разгрузки	1,53	G - грузоподъемность крана, т G - грузоподъемность шасси, т 6,3 т <= G <= 60 т 6 т <= G <= 60 т X = 0,02n
Дорожные катки	0,88	P - масса катка, т L - ширина катка, м 2 т <= P <= 16 т 0,875 м <= L <= 2 м
Вездеходные краны	0,78	X - грузоподъемность крана, т H - высота подъема, м 5 т <= G <= 25 т 12 м <= H <= 85 м
Экзекаторы одноколесные	1,23	X - объем хвоста экскаватора, куб. м 6,3 куб. м <= X <= 1,5 куб. м

Физическая характеристика состояния АМТС	Оценка состояния	Коэффициент износа, %
Быстрое в эксплуатации АМТС с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющих незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Удовлетворительное	40 - 60
Быстрое в эксплуатации АМТС, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (замены) агрегатов кузова (шасси)	Условно пригодное	60 - 75
Быстрое в эксплуатации АМТС, требующее капитального ремонта или замены основных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной переделки	Неудовлетворительное	до 80
Быстрое в эксплуатации АМТС, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такого ремонта; непригодное к эксплуатации и ремонту	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.	макс./мин.	сред.	мин./макс.	макс./мин.	сред.	мин./макс.	макс./мин.	сред.	мин./макс.	макс./мин.	сред.	мин./макс.	макс./мин.
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	1,26	1,23	1,27
4	0,70	0,73	0,68	0,79	0,81	0,78	0,89	0,90	0,88	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	0,90	0,89	1,00	1,00	1,00
6	0,57	0,59	0,54	0,64	0,66	0,62	0,72	0,74	0,70	0,81	0,82	0,80	0,90	0,91	0,90
7	0,51	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.	макс./мин.	сред.	мин./макс.	макс./мин.	сред.	мин./макс.	макс./мин.	сред.	мин./макс.	макс./мин.
1	1,78	1,71	1,85	1,97	1,93	2,06	2,16	2,06	2,27	2,36	2,24	2,49	2,57	2,43	2,71
2	1,57	1,52	1,62	1,74	1,69	1,80	1,91	1,83	1,99	2,09	2,00	2,18	2,27	2,18	2,37
3	1,39	1,35	1,42	1,54	1,50	1,58	1,69	1,64	1,75	1,85	1,79	1,91	2,01	1,94	2,08
4	1,24	1,22	1,26	1,37	1,35	1,40	1,51	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	1,46
7	0,90	0,91	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	0,76	0,84	0,85	0,84	0,92	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00

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 корректировке 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 счел целесообразным не проводить полный

	<p>анализ НЭИ, так как основными факторами, ограничивающими варианты использования объекта оценки, является юридическая правомочность и физическая возможность.</p> <p>Объекты оценки представляют собой специализированное оборудование, наиболее эффективным использованием которого является его текущее использование по прямому назначению.</p>
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
	<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>
	Затратный подход
	<p>Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства 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, воспроизводство 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, гидротехнических 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 воспроизводство 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> <p>а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;</p> <p>б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;</p> <p>ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.</p> <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).
	Сравнительный подход
	<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> <p>а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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> <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. Недосток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.</p>
	Согласование результатов оценки
	<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	Обоснование применения подходов к оценке
	<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	Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости
	<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	Обоснование применения/отказа от применения затратного подхода
	<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	Обоснование применения/отказа от применения доходного подхода
	<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	Обоснование применения/отказа от применения сравнительного подхода
	<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, itr.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>

	количественных корректировок. На основании изложенного, в рамках настоящего Отчета для расчета рыночной стоимости объекта оценки используется метод корректировок (тождественен методу сравнения продаж).																																													
	Таким образом, расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился с использованием одного подхода: ❖ 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																																													
	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.																																													
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 style="text-align: center;">Краткая характеристика объектов-аналогов объектов оценки №1</p> <table><tr><td>Показатель</td><td>Объект-аналог №1</td><td>Объект-аналог №2</td><td>Объект-аналог №3</td><td>Объект-аналог №4</td></tr><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/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodno_go_naznacheniya_3000_m_1958738834</td><td>https://www.avito.ru/pochinki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_angar_1945998329</td><td>https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1535_m_1958558520</td><td>https://agroserver.ru/b/prodam-fermu-korovnik-ptichnik-sklad-kaluzhskaya-oblast-1064742.htm</td></tr></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, м2	3000	390	1535	1850	Стоимость за 1 м2 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/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodno_go_naznacheniya_3000_m_1958738834	https://www.avito.ru/pochinki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_angar_1945998329	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1535_m_1958558520	https://agroserver.ru/b/prodam-fermu-korovnik-ptichnik-sklad-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, м2	3000	390	1535	1850																																										
Стоимость за 1 м2 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/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodno_go_naznacheniya_3000_m_1958738834	https://www.avito.ru/pochinki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_angar_1945998329	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1535_m_1958558520	https://agroserver.ru/b/prodam-fermu-korovnik-ptichnik-sklad-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.Гузынцы	Большеберезниковск ий р-н, с.Гузынцы
Дата предложения	02.2021	02.2021	02.2021	02.2021
Источник информации	https://www.avito.ru/in-sar/zemelnye_uchastki/uchastok_7234_ga_snt_dnp_2089942573	https://www.avito.ru/kochkurovo/zemelnye_uchastki/uchastok_116_ga_snt_dnp_2052151312	https://www.avito.ru/bolshie_berezniki/zemelnye_uchastki/uchastok_315_ga_snt_dnp_1342157318	https://www.avito.ru/bolshie_berezniki/zemelnye_uchastki/uchastok_315_ga_snt_dnp_1342157318

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. д.Лыковщина	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/16684028-fcc6caa/	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/ussurisk/loader/teleskopicheskiy-pogruzchik-new-holland-lm410-79430865.html	https://www.avito.ru/mytischi/gruzoviki_i_spetstehnika/pogruzchik_teskopicheskiy_new_holland_lm1345_2090703817	https://auto.ru/autoload/used/sale/new_holland/1__series/16739464-3f0d609d/	https://www.avito.ru/belgorod/gruzoviki_i_spetstehnika/teleskopicheskiy_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_spetstehnika/kormouborochnyy_kombayn_rostselmash_ksd_-2.0_1980176215	https://www.avito.ru/lyubinskiy/gruzoviki_i_spetstehnika/kormouborochnyy_kombayn_kpi-2.4_2_shtuki_1962344682	https://www.avito.ru/staroaleyskoe/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsepnoy_kormouborochnyy_kombayn_2071519628	https://www.avito.ru/lgov/gruzoviki_i_spetstehnika/pretsipnoy_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_spetstehnika/wolagri_columbia_r12_super_2001763068	https://www.avito.ru/ufa/gruzoviki_i_spetstehnika/press_podborschik_r12_1223377255	https://www.avito.ru/perm/gruzoviki_i_spetstehnika/press_podborschik_wolagri_columbia_r12_1953468008	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/gruzoviki_i_spetstehnika/presspodborschik_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://agroservers.ru/b/grabli-kolesno-paltsevye-rs-8-10-12-1283101.htm	https://www.avito.ru/korocha/gruzoviki_i_spetstehnika/grabli_kolesno-paltsevye_gvk-70p_1453830520	https://www.avito.ru/vsevolzhskiy/gruzoviki_i_spetstehnika/grabli_sitex_h90_v8_italiya_1963614690	https://www.avito.ru/sharypovo/gruzoviki_i_spetstehnika/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/burguslan/gruzoviki_i_spetsstehnika/kultivator_kpk_7.2_1336576163	https://www.avito.ru/rjazhsk/gruzoviki_i_spetsstehnika/kultivator_predposevnoy_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_na_t_150_vlozheniy_ne_treb_2000909352	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_sovetsk/gruzoviki_i_spetsstehnika/plug_5-ti_korpusnoy_209084_9870	https://www.avito.ru/ulyanovskaya_oblast_pavlovka/gruzoviki_i_spetsstehnika/plug_5_korpusnoy_2059504474	https://www.avito.ru/staryy_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/rostov-na-donu/gruzoviki_i_spetsstehnika/borona_diskovaya_bdu_2107979_819	https://www.avito.ru/glyadyanskoe/gruzoviki_i_spetsstehnika/borona_diskovaya_pritsepnaya_bdm_4h4_p_m_20968663_74	https://www.avito.ru/ahangelskaya/gruzoviki_i_spetsstehnika/borona_diskovaya_bdm_4.2_bdm_diskator_19_23210400	https://www.avito.ru/velikovechnoe/gruzoviki_i_spetsstehnika/diskator_4.2_metra_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/sejalka_pnevmaticheskaya_spu-6_2077378901	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_cherkassy/gruzoviki_i_spetsstehnika/sejalka_spu_6d_1665534312	https://www.avito.ru/krasnodar/gruzoviki_i_spetsstehnika/sejalka_spu-6_1918734937	https://www.avito.ru/gatchina/gruzoviki_i_spetsstehnika/sejalka_spu-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-bor/bytovaya_tehnika	https://www.avito.ru/bor/bytovaya_tehnika	https://www.avito.ru/omsk/oborudovanie

	nie_dlya_biznesa/tank_ohladitel_2500l_2105061774	peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/ohladitel_moloka_tank_dlya_moloka_2500_litrov_1806976080	/tank_ohladitel_zakrytogo_tipa_2010420608	dlya_biznesa/tank_ohladitel_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.regorg.ru/goods/t447434-zal_doilnyj_tipa_elochka_2h4_afimilk_izrail.htm	https://www.avito.ru/bichura/oborudovanie_dlya_biznesa/doilnaya_ustanovka_na_12_mest_997233391	https://www.avito.ru/suhinichi/oborudovanie_dlya_biznesa/doilnyy_zal_2h12_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_zhivotnyh/stanok_dlya_obrabotki_kopyt_krs_2088283008	https://www.avito.ru/lin-da/tovary_dlya_zhivotnyh/stanok_dlya_fiksatsii_krs_obrabotka_kopyt_i_dr_1840320290	https://www.avito.ru/izhevsk/tovary_dlya_zhivotnyh/stanok_dlya_obrabotki_kopyt_krs_1058807860	https://www.avito.ru/barnaul/tovary_dlya_zhivotnyh/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/stojlovoe-oborudovanie-dlya-krs.html?yclid=1105037139535494950	https://www.avito.ru/vologda/oborudovanie_dlya_biznesa/stoylovoe_mesto_i_urovnevoe_poenie_na_100_golov_1702268254	https://gkagromax.ru/product/stojlovoe-mesto-s-sistemoj-poeniya-na-100-gol-krs-s-montazhom-s-dostavkoj/	https://agrovektor.ru/physical_product/1951034-stoylovoe-oborudovanie-na-100-golov-krs-dlya-privязnogo-soderzhaniya-s-avtosemom-privyazi.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	Оборудование для содержания телят	Оборудование для содержания телят	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-dlya-telyat/domik-dlya-telyat-dt-2/	https://plasto.ru/viewpage.php?page_id=237	https://agrovektor.ru/physical_product/2200914-domiki-dlya-telyat.html	https://www.avito.ru/tula/tovary_dlya_zhivotnyh/plastikovyy_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/poilki/gruppovye_poilki/2301/	https://synergy18.ru/poilka-gruppovaya-dlya-krs.html	https://xn----6kcabiy6bp3bem5a7c.xn--p1ai/p278032188-gruppovaya-poilka-podogrevom.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-gobraznaya-chesalka-dlya-krs	https://nn.tiu.ru/p248055777-avtomaticheskaya-chesalka-dlya.html	https://topixpro.ru/catalog/soderzhanie_krs/ukhod_za_shkuroy/avtomaticheskaya_shchetka_dlya_korov_haprycow_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-polikarbonatnyetkanevye-shtory-1263632.htm	https://topixpro.ru/catalog/mikroklimat/ventilyatsiya_v_korovnike/shtory_pvkhdlya_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	крс (живой вес)	крс (живой вес)	крс (живой вес)	крс (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_vybor_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:

- 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.

	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																																																																																																																																																																																																																																																																																		
	<p>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.</p> <p style="text-align: center;">Объект оценки №1</p> <table><tr><th>Номера объектов</th><th>Объект оценки</th><th>Объект-аналог №1</th><th>Объект-аналог №2</th><th>Объект-аналог №3</th><th>Объект-аналог №4</th></tr><tr><td>Местоположение</td><td></td><td>Рязанская обл. Рязанский р-н, д.Турлатово</td><td>Нижегородск оая обл.. Починковский й р-н, п.Ужовка</td><td>Рязанская обл. Дядковский р- н. п.Новоселки</td><td>Калужская обл., Боровский р- н</td></tr><tr><td>назначение</td><td></td><td>ОКС (с/х)</td><td>ОКС (с/х)</td><td>ОКС (с/х)</td><td>ОКС (с/х)</td></tr><tr><td>Цена предложения, руб.</td><td>Определ.</td><td>9000000</td><td>1950000</td><td>5500000</td><td>6500000</td></tr><tr><td>Общая площадь, м²</td><td>1480,2</td><td>3000</td><td>390</td><td>1535</td><td>1850</td></tr><tr><td>Цена предложения 1 м², руб.</td><td></td><td>3000</td><td>5000</td><td>3583</td><td>3514</td></tr><tr><td>Дата предложения</td><td></td><td>02.21</td><td>02.21</td><td>02.21</td><td>02.21</td></tr><tr><td>Переданные права собственности</td><td></td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Скорректированная стоимость 1 м², руб.</td><td></td><td>3000</td><td>5000</td><td>3583</td><td>3514</td></tr><tr><td>Финансовые условия</td><td></td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Скорректированная стоимость 1 м², руб.</td><td></td><td>3000</td><td>5000</td><td>3583</td><td>3514</td></tr><tr><td>Условия продажи</td><td></td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.</td><td></td><td>3000</td><td>5000</td><td>3583</td><td>3514</td></tr><tr><td>Типичная скидка на торг</td><td></td><td>0,78</td><td>0,78</td><td>0,78</td><td>0,78</td></tr><tr><td>Скорректированная стоимость 1 м², руб.</td><td></td><td>2340</td><td>3900</td><td>2795</td><td>2741</td></tr><tr><td>Дата предложения</td><td></td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.</td><td></td><td>2340</td><td>3900</td><td>2795</td><td>2741</td></tr><tr><td>Местоположение в регионе</td><td></td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.</td><td></td><td>2340</td><td>3900</td><td>2795</td><td>2741</td></tr><tr><td>Местоположение в населенном пункте</td><td></td><td>1</td><td>0,77</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.</td><td></td><td>2340</td><td>3003</td><td>2795</td><td>2741</td></tr><tr><td>Общая площадь</td><td></td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.</td><td></td><td>2340</td><td>3003</td><td>2795</td><td>2741</td></tr><tr><td>Наличие коммуникаций</td><td></td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Скорректированная стоимость 1 м 2, руб</td><td></td><td>2340</td><td>3003</td><td>2795</td><td>2741</td></tr><tr><td>Техническое состояние</td><td></td><td>1,23</td><td>1,23</td><td>1,23</td><td>1,23</td></tr><tr><td>Скорректированная стоимость 1 м 2, руб</td><td></td><td>2878</td><td>3694</td><td>3438</td><td>3371</td></tr><tr><td>Отдельный вход</td><td></td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Скорректированная стоимость 1 м 2, руб</td><td></td><td>2878</td><td>3694</td><td>3438</td><td>3371</td></tr><tr><td>Красная линия</td><td></td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Скорректированная стоимость 1 м 2, руб</td><td></td><td>2878</td><td>3694</td><td>3438</td><td>3371</td></tr><tr><td>Отделка</td><td></td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Скорректированная стоимость 1 м 2, руб.</td><td></td><td>2878</td><td>3694</td><td>3438</td><td>3371</td></tr><tr><td>Встроенное или отдельное здание</td><td></td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Скорректированная стоимость 1 м 2, руб</td><td></td><td>2878</td><td>3694</td><td>3438</td><td>3371</td></tr><tr><td>Капитальность</td><td></td><td>0,78</td><td>1</td><td>0,78</td><td>0,78</td></tr><tr><td>Скорректированная стоимость 1 м 2, руб</td><td></td><td>2245</td><td>3694</td><td>2681</td><td>2629</td></tr><tr><td>Этажность</td><td></td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Скорректированная стоимость 1 м², руб.</td><td></td><td>2245</td><td>3694</td><td>2681</td><td>2629</td></tr><tr><td>Весовые коэффициенты</td><td></td><td>1/4</td><td>1/4</td><td>1/4</td><td>1/4</td></tr><tr><td></td><td></td><td>561</td><td>923</td><td>670</td><td>657</td></tr><tr><td>Стоимость предложения 1 м² общей площади после корректировок, руб</td><td></td><td colspan="4">2812</td></tr><tr><td>Рыночная стоимость объекта, руб</td><td></td><td colspan="4">4162322</td></tr><tr><td colspan="6">Объект оценки №2</td></tr><tr><td>Номера объектов</td><td>Объект оценки</td><td>Объект-аналог №1</td><td>Объект-аналог №2</td><td>Объект-аналог №3</td><td>Объект-аналог №4</td></tr></table>					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.. Починковский й р-н, п.Ужовка	Рязанская обл. Дядковский р- н. п.Новоселки	Калужская обл., Боровский р- н	назначение		ОКС (с/х)	ОКС (с/х)	ОКС (с/х)	ОКС (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
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.. Починковский й р-н, п.Ужовка	Рязанская обл. Дядковский р- н. п.Новоселки	Калужская обл., Боровский р- н																																																																																																																																																																																																																																																																														
назначение		ОКС (с/х)	ОКС (с/х)	ОКС (с/х)	ОКС (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. д.Лыковщина	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		кормоуборочный комбайн прицепной	кормоуборочный комбайн прицепной	кормоуборочный комбайн прицепной	кормоуборочный 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	Грабли 8 колесные пальцевые	Грабли 8 колесные пальцевые	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		Сеялка пневматическая	Сеялка пневматическая	Сеялка пневматическая	Сеялка 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			

*коэффициент торможения определяется на основании информации о стоимости новых доильных площадок 2*6 и 2*12 согласно сайта компании «Завод МолТех» <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	станок для обработки копыт	станок для обработки копыт	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	стойловое оборудование на 100 голов	стойловое оборудование на 100 голов	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	Оборудование для содержания телят	Оборудование для содержания телят	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
Финансовые условия		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		6463	4972	5900	5900
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		6463	4972	5900	5900
Типичная скидка на торг		0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб.		5687	4375	5192	5192
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		5687	4375	5192	5192
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		5687	4375	5192	5192
Корректировка на год выпуска объекта		0,50	0,50	0,50	0,50
Скорректированная стоимость, руб.		2844	2188	2596	2596
Потребность в ремонте		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		2844	2188	2596	2596
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
		711	547	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
Скорректированная стоимость, руб.		30000	23847	27100	29000
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		30000	23847	27100	29000
Типичная скидка на торг		0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб.		26400	20985	23848	25520
Дата предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		26400	20985	23848	25520
Коэффициент торможения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		26400	20985	23848	25520
Корректировка на год выпуска объекта		0,50	0,50	0,50	0,50
Скорректированная стоимость, руб.		13200	10493	11924	12760
Потребность в ремонте		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	автоматическая щетка для коров	автоматическая щетка для коров	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
Скорректированная стоимость, руб.		265140	173000	180000	271208
Условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		265140	173000	180000	271208
Типичная скидка на торг		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	рулонные шторы с приводом	рулонные шторы с приводом	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		крс (живой вес)	крс (живой вес)	крс (живой вес)	крс (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
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 ППП-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 «Eupora 1200» 2х4 мест, оснащенная оборудованием для управления доения «DemaTrop 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						
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Поскольку стоимость объектов оценки определялась только сравнительным подходом, в качестве рыночной стоимости принимается результат, полученный при применении сравнительного подхода.</p>						
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 «Еуропа 1200» 2х4 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
КРС			
22.	КРС, 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»

выдан Сухову Эдуарду Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от 04 апреля 2018 г. № 58

Директор  А.С. Бузкин

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

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 012234-2 от 17 мая 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Сухову Эдуарду Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от 17 мая 2018 г. № 65

Директор  А.С. Бузкин

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

Иллюстрация: авторская работа автора статьи.
 200. Физика от В.У. и от В.У. Физический журнал.
 Физический журнал.
 (Издательство: М.: Наука, 1988).

25.12.2012 № 13/2012-9/0000

1	Кадастровый номер	13:07:0104001.2:13	2	Лист № 1	3	Всего листов 3	
Описание сведения							
4	Предыдущие номера	6					
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 25.12.2012						
7	Местоположение, установление географической привязки, расположенного на предмете учета. (Приложение № 11. Участки подлежат прикреплению в 2013 г. к) в соответствии с нормативными актами.						
Почтовый адрес ориентира: Республика Марий Эл, Горномарийский район, п. Первомайский, д. 1, Горномарийск							
8	Категория земель:						
8.1	Земли государственного земельного фонда	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, строительства, транспорта, связи, размещения, сельскохозяйственной, информатизации, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	иные	иные	иные	иные	иные	иные	
9	Предельные размеры земельных участков для размещения объектов недвижимости						
10	Фактически установленные предельные размеры земельных участков:						
11	Площадь: 1479978 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.) 4280141.70	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²) 5.23	14	Система координат: СК кадастрового округа
15	Сведения о залоге: —						
16	Соблюдение ограничений: Граница земельного участка расположена на 2 километра. Сведения о наличии ограничений земельного участка приведены на листе № 2.						
17	—						
18	Дополнительные сведения для установления границ объектов недвижимости:						
18.1	Номера объектов недвижимости: 13:07:0104001.2:13						
18.2	Номера участков, приобретенных в результате изъятия: —						
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —						

Паспорт 1 кадастрового и географического плана № 1, датирован 09.03.2013
Горномарийск, по Республике Марий Эл
(подпись и печать специалиста)



[Handwritten signature]

О. В. Тарасова
(подпись, фамилия)

25.12.2012 № 13/2012-9/0000

1	Кадастровый номер	13:07:0104001.2:13	2	Лист № 2	3	Всего листов 3
Сведения о кадастровом объекте						
16	№ п/п	Участок	Площадь (м²)	Объем отчуждения		
	1	1	260221.67 ± 0.018	4		
	2	2	835519.22 ± 0.018	—		

Паспорт 1 кадастрового и географического плана № 1, датирован 09.03.2013
Горномарийск, по Республике Марий Эл
(подпись и печать специалиста)



О. В. Тарасова
(подпись, фамилия)

1	Код документа: 13-07.010.001.213	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
<p>План (с/нуж, с/зем) земельного участка</p>					
4	<p>Масштаб 1:25000</p>				
5	<p>Условные знаки</p>				

Исследования / материалы семинара/ конференции/ статьи №1 /журнала О/ ИУ "МЭИ"
"Электротехника" из Рязанского филиала МЭИ
(с указанием номера страницы)

U.S. Department of
Health and Human Services

ГОРОДОВ АРХИВ №33

[illegible]

С. С. КУЗНЕЦОВ
(МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ)

[illegible]

1. Предмет: Дослідження...

1.1. Архитектурное проектирование, в котором предусматривается в первую очередь создание на основе существующей технической документации проектной документации, обеспечивающей строительство объектов капитального строительства.

75.02M-194

составляла 500000 руб. в год. В 1900 году, когда вступил в силу закон о введении в обращение 100-рублевых билетов, сумма в 100 тысяч рублей была выдана в виде ссуды на 10 лет.

1.2.1a. Платеж имеет приоритет отчета

2. Срок действия Договора

2.1. Срок аренды имущества определен с 28 мая 2008г. по 31 мая 2024г.
2.2.8. составлены по ст. 425 Гражданского кодекса РФ условия настоящего Договора применительно к отношениям, возникающим между Договорами с мая 2007г.

2. В случае если на 30-градусный до снижения срока доброты наступило отсрочка на один из сроков не влияет с его расторжения считать. Договор заключен на определенный срок.

Размер и условия поставки арктической платформы

[illegible]

3.3. Броненная плита изготавливается с 16 мм толщиной, расчет арматурной плиты делается по формуле:

[illegible]

3.5. Размер аренной платы определяется в случае передела земельного участка на одной категории земель, в другом или изменении разрабатываемого землепользования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а также изменения срока аренды. В этом случае изменение в размерах аренной платы арендатор обязан уведомить об изменении документально составленной в договоре.

3, 6. Газовый орбитальный плазменный термостатированный дрейфовый ионовый источник, но на частоте 200 кГц, в случае жесткого ионного фокусирования, не может обеспечить достаточное значение магнитного поля для компенсации α -зонных и других потерь, предусмотренных моделью коэффициентов α -зон и других потерь, вследствие чего в этом случае

Свидетельство о регистрации

Серия № _____ серия № _____
Гос. регистрационный знак _____
Дата регистрации _____ Владельцем удостоверяется
Владелец _____
М.П. _____ Подпись _____

Адрес владельца _____
№ П. _____ Домашний _____

Идентификация (серия) знака собственности / владельца — МП Гоманова.
Александр Александрович — Гоманов крестьянского (фермерского) хозяйства
Адрес: 601117, Нижегородская область, Горьковский р-н, С.Лысков, ул. Карла, д.2, кв.
Дом. телефон: _____ 10-й этаж 30112г.
Подпись владельца свидетельства _____
или владельца _____

Настоящее № _____
Адрес: _____



[illegible]

Семейство и регистрация		Особые отметки
Хорватия	МР	
Гос. регистрационный знак: код _____ серия _____ № _____		
Дата регистрации в _____ в _____ (подпись и печать инспекции)		
Пол: мужчина	М П	Подпись _____
Дата выдачи: _____		
М П	Подпись _____	
Срок действия: от _____ г. до _____ г. (подпись и печать инспекции)		
Лично _____		
Дата выдачи: _____		
М П	Подпись: _____ (подпись и печать инспекции)	
Пол: мужчина		
Дата выдачи: _____		
М П	Подпись: _____ (подпись и печать инспекции)	
Пол: женщина		
Дата выдачи: _____		
М П	Подпись: _____ (подпись и печать инспекции)	

УЧЕТ РАБОТЫ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ

[illegible][illegible]

Свидетельство о регистрации

Серия _____ № _____

Пол, регистрационный знак _____

Дата регистрации _____

Выдана государственной инспекцией

Выдающей _____

М. П. _____ Подпись _____

Дан с _____

М. П. _____ Подпись _____

На основании (Ф. И. О.) _____

Адрес _____

Дата выдачи (примечание) _____

М. П. _____ Подпись _____

На основании (Ф. И. О.) _____

Дана _____

Особые отметки _____

ПАСПОРТ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ
И ДРУГИХ ВИДОВ ТЕХНИКИ

[illegible][illegible]

Decollis cinerella


Downloaded from ascelibrary.org by University of California, San Diego on 06/06/15. Copyright ASCE, For All Rights Reserved, No part of this document may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without permission in writing from ASCE.

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Продам четырёхрядный коровник

1 950 000 Р

Добавить в избранное · Добавить закладку · 15 февраля в 15:03



8 967 378-35-95

Написать сообщение
Посетить профиль автора

Продавец
Человек физ.
На сайте с февраля 2012
Заработало 61 объявление

Объявление понравилось

Посетить профиль

№ 156920384 · 5084 (+)

Площадь: 2000 м²

Саратовская область, Ровенский р-н, Ровенск

Показать карту


Сквозь узкие распорки, все коммуникации, в том числе и река, контролируется центром. 7 стоек, 2 ряда, металлические элементы, алюминий и дюралюминий в обе стороны.

Сообщения

Продаю Ангар

1 950 000 Р

Добавить в избранное · Добавить закладку · 19 февраля в 17:00



8 962 774-26-01

Написать сообщение
Посетить профиль автора

Продавец
Человек физ.
На сайте с марта 2018
Заработало 2 объявления

Объявление понравилось

Посетить профиль

№ 156990026 · 884 (+)

Площадь: 300 м²

Нижегородская область, Тонкинский р-н, пос. Тонкин

Показать карту

Продаю большой ангар 30х40
Ширина 30м
Длина 40м
Рабочая высота 6м
Устойчивость к ветру до 9 м/сек
Дополнительно
Земельный участок с инфраструктурой и всеми коммуникациями
Находится вблизи от районного центра
Площадь земельного участка 10000
Цена 1950 000 руб.

АгроСервер - крупнейший интернет-портал по продаже и покупке сельскохозяйственной недвижимости. Сайт создан в 2008 году и с тех пор является одним из самых популярных в России.

АГРОСЕРВЕР
крупнейший интернет-портал по продаже и покупке сельскохозяйственной недвижимости

Главная | Каталог недвижимости | Продажа недвижимости | Покупка недвижимости | Аренда недвижимости | Строительство | Услуги | Контакты

Поиск:

Свой кабинет | Регистрация | Вход

Продам ферму (коровник, птичник, склад) Калужская область

Цена: 5 500 000 руб / шт.

ОСН. ТМН - ИНЖЕНЕРНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
Москва, Московская обл., Россия
Дизайн-проектирование
+7 (800) 173-00-33 [Смотреть сайт](#)
Медиа-дизайн и маркетинг [Смотреть сайт](#)

Продам ферму (коровник, птичник, склад) Калужская область, Боровский район, д. МХАД, 100 кв. Корень 100 кв. м, есть старый скотенник, выстроенный, земельный участок 5,5 га, участок окружен лесом, есть водоем, в том же месте для участка КРС или птиц. Оборудованный курятник на 100 курочек, и курятник на 100-200 штук. Оборудованы клетки для забоя и переработки птицы и других животных. Все оборудование. Газ по границе. До асфальтовой дороги 100 метров, проезд круглогодичный. При выезде стоит маленький домик, выстроенный из дерева, можно использовать как жилье при ферме.

Дополнительные изображения:

21 февраля 2018

[Добавить изображение](#) [Посмотреть на объекте](#)

[Смотреть фото в галереи \(1\)](#)
[Смотреть фото в галереи \(1\)](#)
[Смотреть фото в галереи \(1\)](#)

Продам ферму (коровник, птичник, склад) Калужская область, Боровский район, д. МХАД, 100 кв. Корень 100 кв. м, есть старый скотенник, выстроенный, земельный участок 5,5 га, участок окружен лесом, есть водоем, в том же месте для участка КРС или птиц. Оборудованный курятник на 100 курочек, и курятник на 100-200 штук. Оборудованы клетки для забоя и переработки птицы и других животных. Все оборудование. Газ по границе. До асфальтовой дороги 100 метров, проезд круглогодичный. При выезде стоит маленький домик, выстроенный из дерева, можно использовать как жилье при ферме.

Участок 213.5 га (СНТ, ДНП)

Цена: 20 000 руб

6 987 996-17-84

Свято-Ильинский монастырь
на карте: [Смотреть карту](#)
Свято-Ильинский монастырь
Свято-Ильинский монастырь
Посмотреть на карте

№ 104701134, 104701135

Генплан: 2135 кв. м. Земельный участок 12 кв. м

Республика Мордовия, Руковский р-н, Мордовия, Пески, Целинный с/п

Продам земельный участок 213,5 га. Который имеет вид: сельхозугодий (земельный участок). Цена за 1 га составляет 20000 руб.

Ручная лазерная сварка

Участок 72,34 га (СНТ, ДНП)

1 600 000 ₽

8 837 400-40-06

Виталий
Частный ДНП
на Адаме в селе 2214
Заборами 20-20х100м

11 объявлений пользователю

Позвоните на продажу

№ 20884023, 01-174, (48)

Площадь: 7234 сот. Расстояние до города: 20 км

Поселенческая область, Ушаковский р-н, с. Александровка

Продается земельный участок (земельный пай) с. Александровка Александровского района.
Площадь участка 72,3 га
Участок ровный, плодородный, орошается каналом.
Отделены подъездные пути
До Мокшана 30 км, до Пензы 77 км.
Надлежащее расположение границ и инфраструктуры.
В собственности с 2013 года.
Участок № 4, кадастровый № 18-18-0010000-001

Ручная лазерная сварка
Сделано в России

Участок 3,2 га (СНТ, ДНП)

50 000 ₽

8 917 608-00-00

Виталий
Частный ДНП
на Адаме в селе 2214

11 объявлений пользователю

Позвоните на продажу

№ 83301845, 01-174, (48)

Площадь: 320 сот. Расстояние до города: 10 км


Республика Мордовия, Ромодановский р-н, с. Троицкоевка,
Светловский ул.

Продается земельный пай (3,2 га) в с. Троицкое (Ромодановский р-н, 10-12 км от райцентра в Ромоданово). Земельный пай под обрабатываемый. Документы оформлены. Контактный номер +3-10-0458002-3000. Торговая точка.

Ручная лазерная сварка
Сделано в России

Участок 4,9 га (СНТ, ДНП) - 300 000 Р

Добавить изображение Добавить текст 27 фотогалерея 27 фото



Площадь: 490 сот. Расстояние до города: 15 км

Пензенская область, Бессоновский р-н, с. Порецкое, Центральное ур., 346

Продан участок 4,9 га сельскохозяйственного назначения кадастровый номер: 58.05.0060215.36

8 951 350-00-16

Написать сообщение

Иван
Наследство
На Авито с июля 2017

№ 2007004075 от 08.08.17

22 104 Р
Теплообменник Авито АС-1

48 670 Р
Теплообменник Авито АН-2 Р

35 770 Р
Теплообменник Авито АС-1


35 970 Р
Теплообменник Авито АН-2

Теплообменник Авито

Сообщения

Участок 5,6 га (СНТ, ДНП) - 260 000 Р

Добавить изображение Добавить текст 18 фотогалерея 18 фото



Площадь: 560 сот. Расстояние до города: 25 км

Республика Мордовия, Ромодановский р-н, д. Пыжаница

Продан земельный участок сельскохозяйственного назначения, с/от. Ромодановский р-н, у деревне Пыжаница, возле дороги Саранск-Звенигород. Этой территории участок был в начале 90-х годов 2001 г.

8 927 176-21-11

Написать сообщение

Детали
Авито
На Авито с июля 2017
Закрыто 30 объявлений

С объявлением поговори

Подписаться на продавца

№ 1183653425 от 30.08.17

Вилочные погрузчики Toyota и JAC

Поставки с ПСМ. Газовые/бензиновые. Дизельные. Электрические.

КАШИР

Смотреть каталог

1. Описание
2. Составляющие комплекта поставки: транспортное средство, запасные части, инструменты, расходные материалы, документы, необходимые для эксплуатации.

105

MT3 MT3-82 750 000 P

11 декабря 2020 - 49 184 - 34 147 2020



В наличии

Скачать фото

Связаться

47 928 025-31-00

Год выпуска: 2009
Тип: Колесный трактор
Сила: 44 л.с. / 31 кВт
Длина: 4110 мм
Ширина: 2050 мм
Состояние: Не требует ремонта
Вид топлива: Дизельное
ПТО: Опционал
Тягово-сцепное устройство: Растительный
Доп. оп.: Бункер

Комментарий продавца
Трактор в отличном состоянии, вложений в ремонт не требует. Более подробно: 0800-947 78788888

Создание: 17.05.2020 в 1:00

MT3 MT3-1221 1 356 000 P

11 декабря 2020 - 49 184 - 34 147 2020



В наличии

Скачать фото

Связаться

47 900 282-32-02

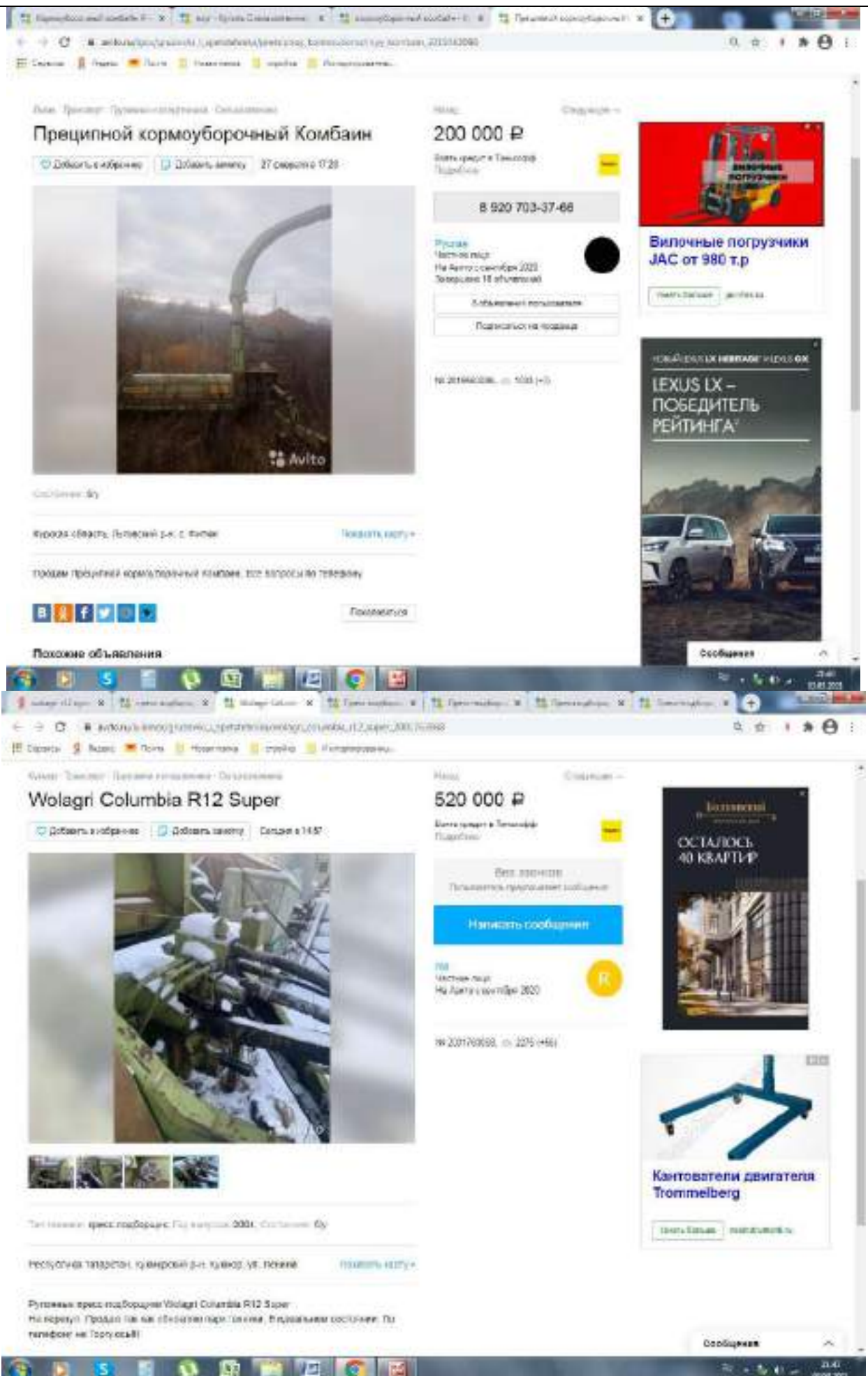
Год выпуска: 2010
Тип: Колесный трактор
Сила: 120 л.с.
Длина: 4110 мм
Ширина: 2290 мм
Состояние: Не требует ремонта
Вид топлива: Дизельное
ПТО: Опционал
Тягово-сцепное устройство: Растительный
Доп. оп.: Бункер

Комментарий продавца
MT3-1221 в отличном состоянии, вложений в ремонт не требует. Более подробно: 0800-947 78788888


Создание: 17.05.2020 в 1:00

110



Прессо подборщик R12

Добавить в избранное Добавить в закладки 20 февраля в 07:17



1 247 000 Р

Кредит или лизинг. Оформить в ТехноФар, Подольск

В 905 005-36-61

Написать сообщение Отправить сообщение

ИСТОС - ФАБРИКА ТЕХНИКИ ДОРОЖНО-КОММУНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
На Авто с декабря 2017

Подписаться на обновления

История просмотров

№123137256, 01 2017-14

Погрузчики Toyota и JAC

Смотреть каталог

Производство кранов в Моск. области

Связаться

Сообщения


Расскажите преимущества, особенности и т.д. Зубовский Алексей С. Зубов С. Александровская ул., 2

Прессо-подборщик Wialagi R12 8-рулевой с камерой заднего вида

1. Вес каждого руля до 650 кг.
2. Высокая производительность, оптимальное соотношение рулевого механизма и двигателя.

Прессо-подборщик Wialagi Columbia R12

Добавить в избранное Добавить в закладки 18 февраля в 15:11



540 000 Р

Эксплуатация в ТехноФар, Подольск

В 905 005-36-61

Написать сообщение Отправить сообщение

Бонусы
5.2 ★★★★★ 1 отзыв
Частично оплачено
На Авто с декабря 2017

2 объявления использованы

Подписаться на обновления

№123137256, 01 2017-14

Вилочные погрузчики Toyota и JAC

Смотреть каталог

Кантователи двигателей Tommelberg

Связаться

Сообщения

Персонажи, герои, персонажи и т.д. рн Мухоморов


Модель Columbia R12 корей 2010. Состояние хорошее. Год выпуска 2010, куплен новым в 2014. Конструкция отличная, обзор. Находится в Перми. Нарядов, примерно 2000 часов. Установлен новый. Вилочная гидравлическая подставка, вилочная опора, система управления, очень удобный вид. При движении подается, экономя, при работе без нагрузки, под углом 15-20°, что не является (стоит гидравлика). Быстрая проверка, полностью вынуть трактор для работы на территории. Планы с доставкой. Обслуживание под ключ.







Габриль

Добавить в избранное

Добавить в избранное

26 объявлений 1421



Техническое описание, характеристики, описание

Красноярский край, Шаргородский муниципальный округ

Показать карту

Габриль в наличии поставка

80 000 Р

Вопросы в Телерадио

Подобрать

8 913 520-41-88

Написать сообщение

Вопрос

Частная продажа

На Авто с 25 февраля 2021

№ 2-03346412

480 (+26)

Вилочные погрузчики Toyota и JAC

В наличии: 110 шт

Полнофункциональные

Дизельные, Электрические

Смотреть фотогалерею

41 071 Р

Грузоподъемность 1500 кг

23 923 Р

Средняя скорость 15 км/ч

Культиватор кпк -7,2

Добавить в избранное

Добавить в избранное

11 объявлений 1035






































Техническое описание, характеристики, описание

Красноярский край, Шаргородский муниципальный округ

Показать карту

Культиватор в наличии поставка

310 000 Р

Вопросы в Телерадио

Подобрать

8 907 062-52-46

Написать сообщение

Вопрос

Частная продажа

На Авто с 25 февраля 2021

№ 2-03346412

480 (+26)

Уголок стальной от производителя

В наличии: 110 шт

Полнофункциональные

Дизельные, Электрические

Смотреть фотогалерею

41 071 Р


Грузоподъемность 1500 кг

23 923 Р

Средняя скорость 15 км/ч

Культиватор кпк 7.2

Добавить в избранное Добавить карту 7 февраля в 16:18



300 000 Р

Есть кредит в Тельюфе. Подробнее

8 922 836-58-88

Написать сообщение
Позвонить в технику для

Скорей
Число вкл
На Авито с марта 2018
Зависимо 11 объявлений

13 объявлений публиковать
Подписаться на продавца

№ 136675163, от 2018 (13)

Ручная лазерная сварка
Сделано в России
Демонстрация

Подобраны: 2211, Состояние: 0/0


Оренбургская область, Бугуртский р-н, с. Баймаково. Показать карту

Культиватор КПК 7.2 код XT2

Пополнить

Культиватор предпосевной акш 7.2

Добавить в избранное Добавить карту 17 декабря в 22:36



300 000 Р

Кредит наличными. Оформить в Тельюфе. Подробнее

8 900 606-03-17

Написать сообщение
Позвонить в технику для

Скорей
Число вкл
На Авито с марта 2018
Зависимо 2 объявления

13 объявлений публиковать
Подписаться на продавца

№ 219360268, от 2018 (13)

Вы искали агрегат насосный НСВГ?

Погрузчики Toyota и JAC
Смотреть каталог

История: 67 объявлений
Код: 67 объявлений
Состояние: 0/0

Рязанская область, Рязанский р-н, с. Чардак. Показать карту

Культиватор предназначен для предпосевной обработки вспаханной почвы по фронту культиватора и вспашки с заданной глубиной борова (глубина вспашки).


120

121



Доильный зал Елочка 2x4

Добавить в избранное Добавить заявку 3 марта в 12:41



2 100 000 Р

Кредит наличными, Оборудование
Телефон: Погодина

8 821 791-02-61

Написать сообщение
Отправлено в течение дня

Телеграмм Аноним
Четкое фото
На Арго с июля 2013
Заказываю 3 единицы


16 объявлений пользователем

Подписаться на продавца

№ 109456708 ·> 2101 (+74)


МодульБлок

С защитой от блокировки по ПТС-ФЗ



Узнать больше

ИО на информационном портале ИПОП от 16.03.2016



События

Скриншот веб-страницы с информацией о комплектации системы HEATIME для беспрерывного одорирования ГРС.

4. Система дренажа

Кол.	Наименование детали/устройства/материала	Единица
1	Диаметр трубопровода	10 см
1	Водоотливатель	1 шт.

7. Учет молока

Кол.	Наименование устройства/материала	Единица
1	Компьютер HEATIME HR с лицензионной программой	1 шт.
1	Адаптер питания 230V/0.340V/100W	1 шт.
1	Адаптер видеонаблюдения 1080P	1 шт.
1	Сетевая кабель 5-жильный 100м	1 шт.
1	Транзистор (в зависимости от количества одорирования животных и от количества записей)	Количество по желанию заказчика

Комплектация системы HEATIME для беспрерывного одорирования ГРС

Одобрено: 10.10.2023

Хотите скидку?


Использовать скидку

128

Станок для обработки копыт крс

65 500 Р

Добавить в избранное
Добавить карту
32 просмотра 07.06



8 982 115-05-61

Написать сообщение

ООО СЗ Сивагома

Богданов

На Авито с октября 2010

Завершено 11 объявлений

2 объявления по продаже

Подписаться на профиль

Выставлено на продажу

Служебное

№ 1059821060, 3280 (42)


Линии розлива молока

Посмотреть фото

Выложить объявление

Станки ЧПУ по камню

ОСНОВНЫЕ МОДЕЛИ




Компактная

Самостоятельный запуск

Станки ЧПУ по камню

ОСНОВНЫЕ МОДЕЛИ




Компактная

Самостоятельный запуск

Станок для фиксации крс, обработка копыт и др

67 000 Р

Добавить в избранное
Добавить карту
Сервисчик 08.10



8 900 707-64-27

Написать сообщение

Иванов Михаил Сергеевич

Михаил Сергеевич

На Авито с июля 2018

Завершено 1 объявление


Подписаться на профиль

№ 106100290, 3162 (411)

Вилочные погрузчики Toyota и JAC

В наличии и под заказ. Быстро доставим. Гарантия. Доставка по России.

Автомат



Смотреть каталог

Линии розлива молока

Посмотреть фото

Выложить объявление

129

132

133

134

Модернизация и монтаж... Стойловое место и поение на 100 голов... Стойловое место и поение на 100 голов

257 000 Р

Видео: установка. Обратиться...
Телефон: 777-62-23

В 959 777-62-23

Написать сообщение
Отвечать всего 18 минут

Крупнейший молочный завод и установка молочного оборудования
Оборудование
Колесный
На Даче с января 2019 г.

Полностью исправлено

Приветствие: удачи
Наталия

№ 1102262642, 00 2077 (11)

www.avito.ru/kmolochnik

Большой выбор эрок для арочных ангаров и теплиц !!!

ВАКУУМНЫЕ СУШИЛЬНЫЕ КАМЕРЫ для древесины

Байкал-Сибирь

Сообщение

Агромакс

Крупнейший производитель сельскохозяйственного оборудования

Выбор категории

О КОМПАНИИ КАТАЛОГ ТОВАРОВ УСЛУГИ КОНТАКТЫ ДОСТАВКА И ОПЛАТА

Стойловое место с системой поения на 100 гол КРС с монтажом с доставкой

280,000 руб

Преимущества урвонной системы водопоя:

- Обеспечивает автоматическое поение в каждый прием
- Не требует подвоза воды, экономит и ускоряет вывоз молока
- Система полностью работает автономно и автоматизирована
- Удовлетворяет и полные меры безопасности и экологической безопасности

В корзину

КАТЕГОРИЯ Стойловое место с системой поения


ОТЗЫВЫ (1)



139

Коровы, бык на мясо, телята молочные 150 ₽

Добавить избранное Добавить заметку Создать 09.08



Показать телефон
0910 200 00 11

Написать сообщение
Помогает в течение часа

МетрСтрой
Была-была
На сайте с апреля 2010
Заработало 7 объявлений

4 объявления по вашему запросу

Подписаться на продавца

Выходная точка: Продав
Копия

№ 1182071208, © 2000 (+118)

Ярославская область, Ярославский р-н, д. Дорожеево [Показать карту](#)

Коровы на мясо, бык, телята молочные, телята.

Спросили у продавца

Как можно посмотреть? Сأل продавца? Получить цену? Запросить? Прислать фото?

Десятки магазинов с товарами для дома в одном месте

На сайте с апреля 2010
Заработало 7 объявлений

Новый маркетинг для новых продаж

Коллекция от 25 и
отпуска со скидкой
продолжается

Присоединиться

Сообщения