



**ООО «Акцент-оценка»**  
614022, г. Пермь, ул. Мира, 45а, офис 517  
Тел.: (342) 293-55-15  
E-mail: [akcent-ocenka@yandex.ru](mailto:akcent-ocenka@yandex.ru)



## **ОТЧЕТ №298/17**

об оценке рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «Агрофирма «Прикамье»

Заказчик:  
Конкурсный управляющий ООО «Агрофирма «Прикамье» Цыганков В.А.

**Пермь 2017 г.**

---



### СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

**Уважаемый Валерий Анатольевич!**

В соответствии с заключенным с Вами Договором №298/17 на оказание услуг по проведению оценки от 16.10.2017 г., с Обществом с ограниченной ответственностью «Акцент-оценка» в лице генерального директора Болкова С.Ю., действующего на основании Устава, проведено исследование и оценка представленного имущества с целью определения его рыночной стоимости.

Объект оценки: Имущество, принадлежащее ООО «Агрофирма «Прикамье», в составе:

№, п/п	Наименование
1	Молочно-товарная ферма №1, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 2137,7 кв.м, инв №1819, лит. А, А1, А2 (с молокопроводом, системой автопоения, навозоудаления и водопровод), адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино
2	Молочно-товарная ферма №2, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 1214,4 кв.м, инв №1820, лит.Б, Б1, Б2 (с молокопроводом, системой автопоения, навозоудаления и водопровод), адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино
3	Пожарное депо, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 255 кв.м, инв №1823, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино
4	Гараж для автомашин, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 845,2 кв.м, инв №1824, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино
5	Центральные ремонтные мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 670,5 кв.м, инв. №1821, лит. Д, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино
6	Теплая стоянка для тракторов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 776,1 кв.м, инв №1818, лит В, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино
7	Склад фуражный (зерновой), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1662,3 кв.м, инв. №1822, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино
8	Право аренды земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 59:18:000000:179, по адресу: Пермский край, Добрянский район, в районе с.Сенькино, д.Патраки, с.Усть-Гаревая
9	Трактор колесный Беларус-892, гос. регистрационный знак 2711 ЕВ 59
10	Погрузчик-универсал фронтальный «Универсал 800»
11	Установка охлаждения молока закрытого типа УОМЗТ-2500 Nerehta
12	Вспушиватель 4-х роторный RT5800Н, прицепной, зав.номер 226199
13	Грабли колесно-пальцевые с центральным колесом Y90/V8, зав.номер 228891
14	Пресс-подборщик R12 Super, зав. номер 04072
15	Упаковщик рулонов FW10/2000 SM, зав.номер 5853
16	Крупно-рогатый скот: коровы, в количестве 95 голов; быки, в количестве 17 голов; телки, в количестве 83 голов

Цель и задачи оценки - определение рыночной стоимости имущества.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции по состоянию на дату составления Отчета), в соответствии с Федеральными Стандартами Оценка, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утверждёнными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. №297,298,299 (ФСО №№1,2,3), от 25.09.2014 г. №611 (ФСО №7), от 01.06.2015 г. №328 (ФСО №10), г. Москва, Стандарты оценочной деятельности Некоммерческого партнёрства СРО «Свободный Оценочный Департамент» (Стандарты №1-5, утверждённые Решением Совета Некоммерческого партнёрства СРО «СВОД». Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года), Федеральным законом №127-ФЗ от 26 октября 2002 года «О несостоятельности (банкротстве)», с изменениями внесёнными Федеральным законом №154-ФЗ от 29.06.2008 года.

Развернутая количественная и качественная характеристика исследуемого объекта приведена в отчете. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является Отчётом, а только предваряет

отчет, приведенный далее.

Проведенные исследования позволяют сделать следующий вывод:

**Рыночная стоимость имущества, принадлежащего ООО «Агрофирма «Прикамье», составляет:**

№, п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Молочно-товарная ферма №1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2137,7 кв.м, инв №1819, лит. А, А1, А2 (с молокопроводом, системой автопоения, навозоудаления и водопровод), адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино	2 415 431
2	Молочно-товарная ферма №2, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1214,4 кв.м, инв №1820, лит. Б, Б1, Б2 (с молокопроводом, системой автопоения, навозоудаления и водопровод), адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино	2 322 647
3	Пожарное депо, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 255 кв.м, инв №1823, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино	361 992
4	Гараж для автомашин, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 845,2 кв.м, инв №1824, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино	883 937
5	Центральные ремонтные мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 670,5 кв.м, инв. №1821, лит. Д, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино	999 289
6	Теплая стоянка для тракторов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 776,1 кв.м, инв №1818, лит В, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино	4 166 895
7	Склад фуражный (зерновой), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1662,3 кв.м, инв. №1822, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино	4 442 167
8	Право аренды земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 59:18:000000:179, по адресу: Пермский край, Добрянский район, в районе с.Сенькино, д.Патраки, с.Усть-Гаревая	4 923 950
9	Трактор колесный Беларус-892, гос. регистрационный знак 2711 ЕВ 59	437 503
10	Погрузчик-универсал фронтальный «Универсал 800»	47 021
11	Установка охлаждения молока закрытого типа УОМЗТ-2500 Nerehta	161 199
12	Вспушиватель 4-х роторный RT5800H, прицепной, зав.номер 226199	111 199
13	Грабли колесно-пальцевые с центральным колесом Y90/V8, зав.номер 228891	62 569
14	Пресс-подборщик R12 Super, зав. номер 04072	199 754
15	Упаковщик рулонов FW10/2000 SM, зав.номер 5853	188 737
16	Крупно-рогатый скот: коровы, в количестве 95 голов; быки, в количестве 17 голов; телки, в количестве 83 голов	4 946 917

Выводы, содержащиеся в Отчёте, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях специалиста, на встречах, деловых беседах, в ходе которых была получена определенная информация.

С уважением,

Ген. директор ООО «Акцент-оценка» \_\_\_\_\_

С.Ю.Болков

М.П.

## 1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки					
Наименование объекта оценки		<p>Имущество, принадлежащее ООО «Агрофирма «Прикамье», в составе:</p> <p>1 Молочно-товарная ферма №1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2137,7 кв.м, инв №1819, лит. А, А1, А2 (с молокопроводом, системой автопоения, навозоудаления и водопровод), адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино</p> <p>2 Молочно-товарная ферма №2, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1214,4 кв.м, инв №1820, лит. В, В1, В2 (с молокопроводом, системой автопоения, навозоудаления и водопровод), адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино</p> <p>3 Пожарное депо, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 255 кв.м, инв №1823, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино</p> <p>4 Гараж для автомашин, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 845,2 кв.м, инв №1824, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино</p> <p>5 Центральные ремонтные мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 670,5 кв.м, инв. №1821, лит. Д, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино</p> <p>6 Теплая стоянка для тракторов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 776,1 кв.м, инв №1818, лит В, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино</p> <p>7 Склад фуражный (зерновой), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1662,3 кв.м, инв. №1822, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино</p> <p>8 Право аренды земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 59:18:000000:179, по адресу: Пермский край, Добрянский район, в районе с.Сенькино, д.Патраки, с.Усть-Гаревая</p> <p>9 Трактор колесный Беларус-892, гос. регистрационный знак 2711 ЕВ 59</p> <p>10 Погрузчик-универсал фронтальный «Универсал 800»</p> <p>11 Установка охлаждения молока закрытого типа УОМЗТ-2500 Nerehta</p> <p>12 Вспушиватель 4-х роторный RT5800H, прицепной, зав.номер 226199</p> <p>13 Грабли колесно-пальцевые с центральным колесом Y90/V8, зав.номер 228891</p> <p>14 Пресс-подборщик R12 Super, зав. номер 04072</p> <p>15 Упаковщик рулонов FW10/2000 SM, зав.номер 5853</p> <p>16 Крупно-рогатый скот: коровы, в количестве 95 голов; быки, в количестве 17 голов; телки, в количестве 83 голов</p>			
Сведения о проводимой оценке					
Основание проведения оценки		Договор №298/17 от 16.10.2017 года			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		Итоговая стоимость может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе для реализации имущества в рамках конкурсного производства			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке					
№	Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
1	Молочно-товарная ферма №1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2137,7 кв.м, инв №1819, лит. А, А1, А2 (с молокопроводом, системой автопоения, навозоудаления и водопро-	2 415 431	Не применялся	Не применялся	2 415 431

	вод), адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино				
2	Молочно-товарная ферма №2, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1214,4 кв.м, инв №1820, лит.В,В1, В2 (с молокопроводом, системой автопоения, навозоудаления и водопровод), адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино	2 322 647	Не применялся	Не применялся	2 322 647
3	Пожарное депо, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 255 кв.м, инв №1823, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино	361 992	Не применялся	Не применялся	361 992
4	Гараж для автомашин, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 845,2 кв.м, инв №1824, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино	883 937	Не применялся	Не применялся	883 937
5	Центральные ремонтные мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 670,5 кв.м, инв. №1821, лит. Д, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино	999 289	Не применялся	Не применялся	999 289
6	Теплая стоянка для тракторов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 776,1 кв.м, инв №1818, лит В, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино	4 166 895	Не применялся	Не применялся	4 166 895
7	Склад фуражный (зерновой), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1662,3 кв.м, инв. №1822, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино	4 442 167	Не применялся	Не применялся	4 442 167
8	Право аренды земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 59:18:000000:179, по адресу: Пермский край, Добрянский район, в районе с.Сенькино, д.Патраки, с.Усть-Гаревая	Не применялся	Не применялся	4 923 950	4 923 950
9	Трактор колесный Беларус-892, гос. регистрационный знак 2711 ЕВ 59	437 503	Не применялся	Не применялся	437 503
10	Погрузчик-универсал фронтальный «Универсал 800»	47 021	Не применялся	Не применялся	47 021
11	Установка охлаждения молока закрытого типа УОМЗТ-2500 Nerehta	161 199	Не применялся	Не применялся	161 199

12	Вспушиватель 4-х роторный RT5800H, прицепной, зав.номер 226199	111 199	Не применялся	Не применялся	111 199
13	Грабли колесно-пальцевые с центральным колесом Y90/V8, зав.номер 228891	62 569	Не применялся	Не применялся	62 569
14	Пресс-подборщик R12 Super, зав. номер 04072	199 754	Не применялся	Не применялся	199 754
15	Упаковщик рулонов FW10/2000 SM, зав.номер 5853	188 737	Не применялся	Не применялся	188 737
16	Крупно-рогатый скот: коровы, в количестве 95 голов; быки, в количестве 17 голов; телки, в количестве 83 голов	Не применялся	4 946 917	Не применялся	4 946 917

## 2. Задание на оценку

Заказчик	Конкурсный управляющий ООО «Агрофирма «Прикамье» Цыганков Валерий Анатольевич
Исполнитель	ООО «Акцент-оценка»
Объект оценки	<p>Имущество, принадлежащее ООО «Агрофирма «Прикамье», в составе:</p> <p>1 Молочно-товарная ферма №1, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 2137,7 кв.м, инв №1819, лит. А, А1, А2 (с молокопроводом, системой автопоения, навозоудаления и водопровод), адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино</p> <p>2 Молочно-товарная ферма №2, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 1214,4 кв.м, инв №1820, лит. В, В1, В2 (с молокопроводом, системой автопоения, навозоудаления и водопровод), адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино</p> <p>3 Пожарное депо, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 255 кв.м, инв №1823, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино</p> <p>4 Гараж для автомашин, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 845,2 кв.м, инв №1824, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино</p> <p>5 Центральные ремонтные мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 670,5 кв.м, инв. №1821, лит. Д, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино</p> <p>6 Теплая стоянка для тракторов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 776,1 кв.м, инв №1818, лит В, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино</p> <p>7 Склад фуражный (зерновой), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1662,3 кв.м, инв. №1822, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино</p> <p>8 Право аренды земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 59:18:000000:179, по адресу: Пермский край, Добрянский район, в районе с.Сенькино, д.Патраки, с.Усть-Гаревая</p> <p>9 Трактор колесный Беларус-892, гос. регистрационный знак 2711 ЕВ 59</p> <p>10 Погрузчик-универсал фронтальный «Универсал 800»</p> <p>11 Установка охлаждения молока закрытого типа УОМЗТ-2500 Nerehta</p> <p>12 Вспушиватель 4-х роторный RT5800H, прицепной, зав.номер 226199</p> <p>13 Грабли колесно-пальцевые с центральным колесом Y90/V8, зав.номер 228891</p> <p>14 Пресс-подборщик R12 Super, зав. номер 04072</p> <p>15 Упаковщик рулонов FW10/2000 SM, зав.номер 5853</p> <p>16 Крупно-рогатый скот: коровы, в количестве 95 голов; быки, в количестве 17 голов; телки, в количестве 83 голов</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта	Право собственности, аренды.

## Отчет об оценке ООО «Акцент-Оценка»

оценки	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости определяемого права на объект оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе для реализации в рамках конкурсного производства
Допущения, на которых должна основываться оценка:	Описаны в разделе 4 «Общие сведения» настоящего Отчета.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена по состоянию на 08.11.2017 г.
Дата составления отчета	22.01.2018 г.
Период проведения осмотра	Осмотр объектов проводился 08.11.2017 г.

### 3. Сведения о Заказчике оценки и Оценщике

#### Заказчик:

Полное название:	ООО «Агрофирма «Прикамье», в лице конкурсного управляющего Цыганкова Валерия Анатольевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Пермского края от 27.07.2017 г. по делу № А50-30126/2016
Местонахождение:	618711, Пермский край, г. Добрянка, с. Сенькино, ул. Советская, д. 31
ОГРН:	1135914000529
ИНН:	5914027815

#### Исполнитель:

Полное название:	Общество с ограниченной ответственностью «Акцент-оценка»
Местонахождение:	614022, г. Пермь, ул. Мира, 45а, офис 517
Телефон, факс:	(342) 293-55-15
ОГРН:	1075905009300
Дата выдачи ОГРН:	24 октября 2007 г.
Членство в саморегулируемой организации:	Некоммерческое Партнерство СРО «Свободный Оценочный Департамент» г. Екатеринбург
Страховой полис:	ООО «Акцент-оценка» принимает на себя дополнительное обеспечение ответственности Оценщиков, с которыми Исполнитель заключил трудовой договор, возместить убытки, причиненные Заказчику, заключившему договор на проведение оценки с Исполнителем, или имущественный вред, причиненный третьим лицам, согласно полиса страхования ответственности оценщиков №660 18 00-0026070/17 от 13.09.2017 г., ООО «Центральное Страховое Общество» в г. Екатеринбурге, срок действия с 17.09.2017 г. по 16.09.2018 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Количество членов СРО оценщиков в штате юридического лица:	В штате ООО «Акцент-Оценка» имеется 2 сотрудника соответствующих требованиям ст.15.1 и ст.24 ФЗ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»

#### Оценщик:

<b>Болков Сергей Юрьевич</b>	
Членство в СРО	Член Некоммерческого партнёрства СРО «Свободный Оценочный Департамент» г. Екатеринбург, реестровый № 058 от 25 июля 2013 г.
Местонахождение СРО:	620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, дом 4, офис 202
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 2004 года.
Сведения о месте работы оценщика (юридическое лицо)	ООО «Акцент-оценка» Местонахождение: г. Пермь, ул. Мира, 45а-517.
Основание проведения оценки Оценщиком:	Принят в ООО «Акцент-Оценка» по трудовому договору, приказ №1 от 24.10.2007 г. Работает по настоящее время.

#### Сведения о привлекаемых к проведению оценки специалистах:

Иные специалисты не привлекались
----------------------------------

## 4. Общие сведения

### Сертификация оценки

1. Подписавшие данный отчет специалисты (далее – Оценщик) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися данными:
2. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности, в пределах тех сведений, которыми располагал Оценщик на момент оценки.
3. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
4. Расчетная стоимость признается действительной на дату оценки.
5. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
6. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
7. Выводы и расчеты, содержащиеся в отчете, основаны на фактах и документах, собранных Оценщиком с наибольшей степенью использования своих профессиональных знаний, опыта, умения, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок. Информация, ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах.
8. Процедура оценки и содержание отчета соответствуют действующей редакции Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральным Стандартам Оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ № 297,298,299 от 20 мая 2015 г., №611 от 25 сентября 2014 г., №328 от 01 июня 2015 г., стандартам оценочной деятельности НП СРО «СВОД» (Стандарты №1-5, утвержденные Решением Совета НП СРО «СВОД», протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года).

### Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете ограничиваются следующими условиями и положениями:

1. Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной предоставленной Заказчиком, общей информацией по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.
2. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не мог гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
3. Используя информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщик применял предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае если о каких-либо характеристиках или составляющих объекта оценки данные предоставлены не были, Оценщиком делался вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.
4. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.
5. От Оценщика не требовалось и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности.
6. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
7. Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете.
8. В рамках данного заключения расчеты проводятся с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
9. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
10. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика

будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

11. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.

12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, за исключением случаев, предусмотренных действующим Законодательством Российской Федерации.

13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.

14. Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

15. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации, предоставленной Заказчиком (копии всех документов представлены в Приложении к Отчету).

16. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

17. Согласно имеющейся информации, все оцениваемое имущество является предметом залога у АО «Россельхозбанк» (Договор о залоге сельскохозяйственных животных (товаров в обороте) от 26 января 2015 года № 117600/0061, договор о залоге транспортных средств от 26 августа 2015 года № 117600/0028-4, договор о залоге оборудования от 10 мая 2011 года № 117600/0028-5, договор о залоге оборудования от 23 июня 2011 года № 117600/0028-5, договор об ипотеке от 10 декабря 2010 года № 117600/0072-7.1).

## **5. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

### **5.1. Используемые законы и стандарты**

#### **Нормативная база, применяемые стандарты и методики**

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции по состоянию на дату составления Отчета).

#### **Применяемые стандарты оценочной деятельности**

Для определения рыночной стоимости объекта оценки использованы Федеральные стандарты оценки и Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

Согласно ст.15 №135-ФЗ п.2 ФСО 1,2,3 обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности являются:

1. Федеральный стандарт оценки №1 (ФСО №1) (утверждены Приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 №297).

2. Федеральный стандарт оценки №2 (ФСО №2) (утверждены Приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 №298).

3. Федеральный стандарт оценки №3 (ФСО №3) (утверждены Приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 №299).

4. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

5. Федеральный стандарт оценки №10 (ФСО №10) (утверждены Приказом Минэкономразвития от 01 июня 2015 №328).

6. Стандарты оценочной деятельности Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» (Стандарты №1-5, утвержденные Решением Совета НП СРО «СВОД», протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года).

### **5.2. Процедура оценки**

Проведение оценки включает следующие этапы (ФСО №1, глава 5, п. 23):

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

### 5.3. Принципы оценки.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (ФСО-3, глава 2, п.5):

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

### 5.4. Применяемые понятия и определения

Понятие **«рыночная стоимость»**, используемое в настоящем отчете определяется в соответствии со статьёй 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» следующим образом:

**Рыночная стоимость** означает наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

*объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;*

*цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей – либо стороны не было;*

*платёж за объект оценки выражен в денежной форме.*

**Объект оценки** – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

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

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

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

**Обследование технического состояния здания (сооружения):** Комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих работоспособность объекта обследования и определяющих возможность его дальнейшей эксплуатации, реконструкции или необходимость восстановления, усиления, ремонта, и включающий в себя обследование оснований и строительных конструкций на предмет выявления изменения свойств грунтов, деформационных повреждений, дефектов несущих конструкций и определения их фактической несущей способности.

**Категория технического состояния:** Степень эксплуатационной пригодности несущей строительной конструкции или здания и сооружения в целом, а также грунтов их основания, установленная в зависимости от доли снижения несущей способности и эксплуатационных характеристик.

**Оценка технического состояния:** Установление степени повреждения и категории технического состояния строительных конструкций или зданий и сооружений в целом, включая состояние грунтов основания, на основе сопоставления фактических значений количественно оцениваемых признаков со значениями этих же признаков, установленных проектом или нормативным документом.

**Нормативное техническое состояние:** Категория технического состояния, при котором количественные и качественные значения параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений, включая состояние грунтов основания, соответствуют установленным в проектной документации значениям с учетом пределов их изменения.

**Работоспособное техническое состояние:** Категория технического состояния, при которой некоторые из числа оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта или норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и необходимая несущая способность конструкций и грунтов основания с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается.

**Ограниченно-работоспособное техническое состояние:** Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, при которой имеются крены, дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания, и функционирование конструкций и эксплуатация здания или сооружения возможны либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по восстановлению или усилению конструкций и (или) грунтов основания и последующем мониторинге технического состояния (при необходимости).

**Аварийное состояние:** Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта.

**Текущее техническое состояние зданий (сооружений):** Техническое состояние зданий и сооружений на момент их обследования или проводимого этапа мониторинга.

**Восстановление:** Комплекс мероприятий, обеспечивающих доведение эксплуатационных качеств конструкций, пришедших в ограниченно работоспособное состояние, до уровня их первоначального состояния, определяемого соответствующими требованиями нормативных документов на момент проектирования объекта.

## 5.5. Сертификация оценки

Подписавшие данный отчет специалисты (далее – Оценщик) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности, в пределах тех сведений, которыми располагал Оценщик на момент оценки.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Процедура оценки и содержание отчета соответствуют действующему законодательству РФ.

## 5.6. Источники информации

Поиск и сбор информации для проведения оценки осуществлялись по разнообразным каналам с привлечением различных источников. Источники информации, использованные при оценке, можно сгруппировать по следующим категориям:

- Внешняя информация – информация о ситуации на рынке, представляемая различными субъектами рынка.
- Внутренняя информация – информация непосредственно от Заказчика об оцениваемом имуществе.

**Информация от информационных агентств:**

– Информационные базы данных о ценах спроса и предложений товаров и услуг в сети Интернет.

**Информация, полученная от Заказчика:**

№ п/п	Наименование документа
1	Решение Арбитражного суда Пермского края от 27.07.2017 г. по делу № А50-30126/2016
2	Инвентаризационные описи №№1-17 от 27.07.2017 г. (копии)
3	Технические паспорта нежилых зданий (строений) (на МТФ №№1,2, теплая стоянка для тракторов, центральные ремонтные мастерские, пожарное депо, гараж для автомашин) (копии)
4	Договор аренды земельного участка №724 от 19.09.2001 г. (копия)
5	Определение о включении требований в реестр требований кредиторов Арбитражного суда Пермского края от 05.07.2017 г. по делу № А50-30126/2016
6	Договор №107600/0072-7.1 об ипотеке (залоге недвижимости) от 10.12.2010 г. (копия)
7	Выписка из ЕГРН №05/031/2010-097 от 06.12.2010 г. (копия)

**6. Описание объекта оценки****6.1. Объект оценки**

Объект оценки представляет собой имущество, принадлежащее ООО «Агрофирма «Прикамье», описание которого приведено ниже.

**1) Молочно-товарная ферма №1, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 2137,7 кв.м, инв №1819, лит. А, А1, А2 (с молокопроводом, системой автопоения, навозоудаления и водопровод), адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино:**

Количественные и качественные характеристики здания молочно-товарной фермы №1, лит.А <sup>1</sup>			
Показатель		Описание показателя	
Год постройки		1985	
Число этажей		1	
Общая площадь, кв.м		2 137,7	
Строительный объем, куб.м		8 073	
Физический износ, %		27 <sup>2</sup>	
Техническое описание			
№	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	
1	Фундамент	Бетонный ленточный	
2	Наружные стены и внутренние капитальные стены	Бревенчатые, колонны из кирпича	
3	Перегородки		
4	Перекрытия	Железобетонные плиты <sup>3</sup>	
5	Крыша, кровля	Шифер	
6	Полы	Бетонные	
7	Проемы	Окна	Одинарные глухие
8		Двери	Ворота – металлическая рама, дощатое заполнение
9	Отделка	Внутренняя	
10		Наружная	
11	Отопление		
12	Электричество	Скрытая проводка	
13	Водопровод	Местный источник	
14	Канализация	Местная	
15	Горячее водоснабжение	От колонок (титана)	

<sup>1</sup> Источник: Технический паспорт нежилого здания (строения) от 13.05.2010 г.

<sup>2</sup> По состоянию на 13.05.2010 г.

<sup>3</sup> При визуальном осмотре выявлено, что фактически перекрытия деревянные (бревенчатые) на металлических направляющих.

<b>Количественные и качественные характеристики молочного блока, лит.А1</b>		
<b>Показатель</b>		<b>Описание показателя</b>
Год постройки		1985
Число этажей		1
Физический износ, %		26
<b>№</b>	<b>Наименование конструктивных элементов</b>	<b>Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)</b>
1	Фундамент	Бетонный ленточный
2	Наружные стены и внутренние капитальные стены	Кирпичные
3	Перегородки	Кирпичные
4	Перекрытия	Железобетонные плиты
5	Крыша	Плоская с мягким рулонным покрытием
6	Полы	Бетонные
7	Проемы	Окна
8		Двери
9	Отделка	Внутренняя
10		Наружная
11	Электричество	Скрытая проводка
12	Водопровод	Местный источник
13	Канализация	Местная
14	Горячее водоснабжение	От колонок (титана)
<b>Количественные и качественные характеристики профилактория для телят, лит.А2</b>		
<b>Показатель</b>		<b>Описание показателя</b>
Год постройки		1985
Число этажей		1
Физический износ, %		27
<b>№</b>	<b>Наименование конструктивных элементов</b>	<b>Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)</b>
1	Фундамент	Бутобетонный ленточный
2	Наружные стены и внутренние капитальные стены	Бревенчатые, колонны из кирпича
3	Перегородки	
4	Перекрытия	Деревянные
5	Крыша	Шифер
6	Полы	Бетонные
7	Проемы	Окна
8		Двери
9	Отделка	Внутренняя
10		Наружная
11	Электричество	Скрытая проводка
12	Водопровод	Местный источник
13	Канализация	
14	Горячее водоснабжение	
<b>Описание технического состояния</b>		
В целом техническое состояние конструктивных элементов здания соответствует удовлетворительному (Имеются повреждения, свидетельствующие об ограничении работоспособности: прогиб металлических направляющих, следы поражения гнилью деревянных конструкций)		

2) Молочно-товарная ферма №2, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 1214,4 кв.м, инв №1820, лит.Б,Б1,Б2 (с молокопроводом, системой автопоения, навозоудаления и водопровод), адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино

Количественные и качественные характеристики здания молочно-товарной фермы №2, лит.Б <sup>4</sup>			
Показатель		Описание показателя	
Год постройки		1990	
Число этажей		1	
Общая площадь, кв.м		1 214,4	
Строительный объем, куб.м		4 619	
Физический износ, %		25 <sup>5</sup>	
Техническое описание			
№	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	
1	Фундамент	Бетонный ленточный	
2	Наружные стены и внутренние капитальные стены	Бревенчатые, колонны из кирпича	
3	Перегородки		
4	Перекрытия	Железобетонные плиты <sup>6</sup>	
5	Крыша, кровля	Шифер	
6	Полы	Бетонные	
7	Проемы	Окна	Одинарные глухие
8		Двери	Ворота - металлическая рама, дощатое заполнение
9	Отделка	Внутренняя	
10		Наружная	
11	Отопление		
12	Электричество	Скрытая проводка	
13	Водопровод	Местный источник	
14	Канализация		
15	Горячее водоснабжение	От колонок (титана)	
Количественные и качественные характеристики молочного блока, лит.Б1			
Показатель		Описание показателя	
Год постройки		1990	
Число этажей		1	
Физический износ, %		23	
№	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	
1	Фундамент	Бетонный ленточный	
2	Наружные стены и внутренние капитальные стены	Кирпичные	
3	Перегородки	Кирпичные	
4	Перекрытия	Железобетонные плиты	
5	Крыша	Плоская с мягким рулонным покрытием	
6	Полы	Бетонные	
7	Проемы	Окна	Двойные глухие
8		Двери	Простые на планках
9	Отделка	Внутренняя	Штукатурка, побелка, окраска
10		Наружная	
11	Электричество	Скрытая проводка	
12	Водопровод	Местный источник	

<sup>4</sup> Источник: Технический паспорт нежилого здания (строения) от 13.05.2010 г.

<sup>5</sup> По состоянию на 13.05.2010 г.

<sup>6</sup> При визуальном осмотре выявлено, что фактически перекрытия деревянные (бревенчатые) на металлических направляющих.

13	Канализация		
14	Горячее водоснабжение		От колонок (титана)
<b>Количественные и качественные характеристики профилактория для телят, лит.Б2</b>			
<b>Показатель</b>			<b>Описание показателя</b>
Год постройки			1990
Число этажей			1
Физический износ, %			24
<b>№</b>	<b>Наименование конструктивных элементов</b>		<b>Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)</b>
1	Фундамент		Бетонный ленточный
2	Наружные стены и внутренние капитальные стены		Кирпичные
3	Перегородки		
4	Перекрытия		Железобетонные плиты
5	Крыша		Плоская с мягким рулонным покрытием
6	Полы		Бетонные
7	Проемы	Окна	Одинарные глухие
8		Двери	Ворота - металлическая рама, дощатое заполнение
9	Отделка	Внутренняя	
10		Наружная	
11	Электричество		Скрытая проводка
12	Водопровод		Местный источник
13	Канализация		
14	Горячее водоснабжение		
<b>Описание технического состояния</b>			
В целом техническое состояние конструктивных элементов здания соответствует удовлетворительному (Имеются повреждения, свидетельствующие об ограничении работоспособности: прогиб металлических направляющих, следы поражения гнилью деревянных конструкций)			

3) Пожарное депо, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 255 кв.м, инв №1823, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино

Количественные и качественные характеристики здания пожарного депо <sup>7</sup>			
Показатель		Описание показателя	
Год постройки		1987	
Число этажей		1	
Общая площадь, кв.м		255	
Строительный объем, куб.м		1 703	
Физический износ, %		20 <sup>8</sup>	
Техническое описание			
№	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	
1	Фундамент	Бетонный ленточный	
2	Наружные стены и внутренние капитальные стены	Кирпичные	
3	Перегородки	Кирпичные	
4	Перекрытия	Железобетонные плиты	
5	Крыша, кровля	Мягкая рулонная по ж/б основанию	
6	Полы	Бетонные	
7	Проемы	Окна	Одинарные глухие
8		Двери	Ворота - металлическая рама, дощатое заполнение
9	Отделка	Внутренняя	
10		Наружная	
11	Отопление	Электроркотел	
12	Электричество	Скрытая проводка	
13	Водопровод	Центральное	
14	Канализация		
15	Горячее водоснабжение		
Описание технического состояния			
В целом техническое состояние конструктивных элементов здания соответствует ветхому - требуется срочный восстановительный ремонт: массовое разрушение кладки стен, отклонение стен от вертикали, искривление цоколя)			

<sup>7</sup> Источник: Технический паспорт нежилого здания (строения) от 13.05.2010 г.

<sup>8</sup> По состоянию на 13.05.2010 г.

4) Гараж для автомашин, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 845,2 кв.м, инв №1824, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино

Количественные и качественные характеристики здания гаража для автомашин <sup>9</sup>			
Показатель		Описание показателя	
Год постройки		1985	
Число этажей		1	
Общая площадь, кв.м		845,2	
Строительный объем, куб.м		5 161	
Физический износ, %		28 <sup>10</sup>	
Техническое описание			
№	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	
1	Фундамент	Бетонный ленточный	
2	Наружные стены и внутренние капитальные стены	Кирпичные	
3	Перегородки	Кирпичные	
4	Перекрытия	Железобетонные плиты	
5	Крыша, кровля	Мягкая рулонная по ж/б основанию	
6	Полы	Бетонные	
7	Проемы	Окна	Одинарные глухие
8		Двери	Ворота - металлическая рама, дощатое заполнение
9	Отделка	Внутренняя	
10		Наружная	
11	Отопление		
12	Электричество		Скрытая проводка
13	Водопровод		
14	Канализация		
15	Горячее водоснабжение		
Описание технического состояния			
В целом техническое состояние конструктивных элементов здания соответствует ветхому - требуется срочный восстановительный ремонт: массовое разрушение кладки стен, отклонение стен от вертикали, искривление цоколя, разрушение кровли)			

<sup>9</sup> Источник: Технический паспорт нежилого здания (строения) от 13.05.2010 г.

<sup>10</sup> По состоянию на 13.05.2010 г.

**5) Центральные ремонтные мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 670,5 кв.м, инв. №1821, лит. Д, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино**

Количественные и качественные характеристики здания центральных ремонтных мастерских <sup>11</sup>		
Показатель		Описание показателя
Год постройки		1990
Число этажей		1
Общая площадь, кв.м		670,5
Строительный объем, куб.м		5 441
Физический износ, %		26 <sup>12</sup>
Техническое описание		
№	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	Фундамент	Бетонные блоки
2	Наружные стены и внутренние капитальные стены	Металлический каркас, обшит асбоцементными плитами
3	Перегородки	Металлические
4	Перекрытия	Металлические фермы
5	Крыша, кровля	Шифер
6	Полы	Бетонные
7	Проемы	Окна
8		Двери
9	Отделка	Внутренняя
10		Наружная
11	Отопление	
12	Электричество	
13	Водопровод	
14	Канализация	
15	Горячее водоснабжение	
Описание технического состояния		
В целом техническое состояние конструктивных элементов здания соответствует неудовлетворительному – существующие повреждения свидетельствуют о непригодности конструкций; требуется усиление или замена поврежденных конструкций в целом или отдельных элементов: отсутствуют элементы стен, разрушение кровли)		

<sup>11</sup> Источник: Технический паспорт нежилого здания (строения) от 13.05.2010 г.

<sup>12</sup> По состоянию на 13.05.2010 г.

б) Теплая стоянка для тракторов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 776,1 кв.м, инв №1818, лит В, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино

Количественные и качественные характеристики здания теплой стоянки для тракторов <sup>13</sup>			
Показатель		Описание показателя	
Год постройки		1989	
Число этажей		1	
Общая площадь, кв.м		776,1	
Строительный объем, куб.м		4 779	
Физический износ, %		19 <sup>14</sup>	
Техническое описание			
№	Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	Фундамент		Бетонный ленточный
2	Наружные стены и внутренние капитальные стены		Кирпичные
3	Перегородки		Кирпичные
4	Перекрытия		Железобетонные плиты
5	Крыша, кровля		Плоская с мягким рулонным покрытием
6	Полы		Бетонные
7	Проемы	Окна	Двойные створные
8		Двери	Простые на планках, ворота - металлическая рама, дощатое заполнение
9	Отделка	Внутренняя	Штукатурка, побелка, окраска
10		Наружная	
11	Отопление		
12	Электричество		Скрытая проводка
13	Водопровод		Центральное
14	Канализация		
15	Горячее водоснабжение		От колонок (титан)
Описание технического состояния			
В целом техническое состояние конструктивных элементов здания соответствует неудовлетворительному - существующие повреждения свидетельствуют о непригодности конструкций; требуется усиление или замена поврежденных конструкций в целом или отдельных элементов: массовые протечки кровли, образование вертикальных и горизонтальных прогрессирующих трещин стен)			

<sup>13</sup> Источник: Технический паспорт нежилого здания (строения) от 13.05.2010 г.

<sup>14</sup> По состоянию на 13.05.2010 г.

7) Склад фуражный (зерновой), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1662,3 кв.м, инв. №1822, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино

Количественные и качественные характеристики здания склада фуражного <sup>15</sup>		
Показатель		Описание показателя
Год постройки		1990
Число этажей		1
Общая площадь, кв.м		1 662,3
Строительный объем, куб.м		14 860
Физический износ, %		26 <sup>16</sup>
Техническое описание		
№	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	Фундамент	Бетонные блоки
2	Наружные стены и внутренние капитальные стены	Металлический каркас, обшит асбоцементными плитами
3	Перегородки	
4	Перекрытия	Металлические фермы
5	Крыша, кровля	Шифер
6	Полы	Бетонные
7	Проемы	Окна
8		Двери
9	Отделка	Внутренняя
10		Наружная
11	Отопление	
12	Электричество	Скрытая открытая
13	Водопровод	
14	Канализация	
15	Горячее водоснабжение	
Описание технического состояния		
В целом техническое состояние конструктивных элементов здания соответствует не вполне удовлетворительное - имеются значительные повреждения, свидетельствующие об ограничении работоспособности: отсутствуют элементы стен, местные разрушения кровли)		

<sup>15</sup> Источник: Технический паспорт нежилого здания (строения) от 13.05.2010 г.

<sup>16</sup> По состоянию на 13.05.2010 г.

**8) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 59:18:000000:179, по адресу: Пермский край, Добрянский район, в районе с.Сенькино, д.Патраки, с.Усть-Гаревая**

Характеристика	Значение
Наименование:	Земельный участок
Кадастровый номер:	59:18:000000:179
Местоположение:	Пермский край, Добрянский район, в районе с.Сенькино, д.Патраки, с.Усть-Гаревая
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Площадь земельного участка, кв.м	5 513 300 (по договору)
Форма собственности	Собственность публично-правовых образований
Вид оцениваемого права	Аренда сроком на 49 лет. Договор аренды №724 от 19.09.2001 г. – не зарегистрирован
Фактическое использование	Используется для сельскохозяйственной деятельности
Сервитуты	Информация отсутствует
Физический износ	В соответствии со ст. 11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель. Признаков функционального устаревания (заболоченности, угрозы схода селей, лавин, загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д.) не наблюдается. Признаков внешнего устаревания не имеется.
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	Данные не представлены
Кадастровая стоимость, руб.	Удельный показатель кадастровой стоимости: 0,8857 руб./кв.м. Источник: данные публичной кадастровой карты <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/#x=11554711.454933213&amp;y=10055441.599232892&amp;z=3&amp;text=59%3A18%3A000000%3A179&amp;type=1&amp;app=search&amp;opened=1">https://pkk5.rosreestr.ru/#x=11554711.454933213&amp;y=10055441.599232892&amp;z=3&amp;text=59%3A18%3A000000%3A179&amp;type=1&amp;app=search&amp;opened=1</a>

**9) Вспушиватель 4-х роторный, прицепной RT5800H, заводской номер 226199**

Наименование	Характеристика
Назначение	Прицепная четырехроторная ворошилка предназначена для интенсивного ворошения свежескошенной и подвяленной массы из валков и прокосов. Обеспечивает равномерное распределение травяной массы по полю, расстилая ее в хорошо продуваемый, рыхлый слой.
Ширина захвата, м	5,8
Производительность, га/час	7,3
Рабочая скорость, км/час	до 20
Агрегируется с трактором	от 25 л.с.
Количество роторов	4
Ширина при транспортировке, м	3,35
Вес, кг	555

**Внешний вид****Состояние объекта**

Работоспособное, повреждений, неисправностей не выявлено

**10) Грабли колесно-пальцевые с центральным колесом Y90/V8, заводской номер 228891**

Наименование	Характеристика
Назначение	Грабли колесно-пальцевые прицепные предназначены для стрегания в валки свежескошенной или подвяленной травы и переворачивания её в прокосах или валках.
Ширина захвата, м.	6,0
Производительность, га/час	6,6
Рабочая скорость, км/час	до 20
Агрегируется с трактором	от 25 л.с.
Количество рабочих колес	8
Габариты при транспортировке (Д*Ш*В), м	5,2*2,8*2,9
Вес, кг	650
<b>Внешний вид</b>	
	
<b>Состояние объекта</b>	
Работоспособное, повреждений, неисправностей не выявлено	

## 11) Пресс-подборщик R12 Super, заводской номер 04072

Наименование	Характеристика
Назначение	Предназначен для подбора травяной массы из валков или прокосов в рулоны цилиндрической формы с высокой плотностью прессования.
Агрегатируемость, тс	1,4-2
Диаметр рулона, мм	1500
Ширина рулона, мм	1200
ВОМ, об/мин	540 (при механическом приводе)
Масса рулона, кг	450-850
Плотность прессования, кг/куб.м	212-401 (при влажности 45-50%)
Производительность, рулонов/час	20-25
Ширина захвата подборщика, м	1,52
Тип системы обвязки	1-2 нитевая вязка
Прессовочные элементы	цепь
Давление гидравлической системы, Мпа	16 (при гидроприводе)
Требуемая мощность трактора, кВт/л.с	40/54
Габариты (Д*Ш*В), мм	4130x2240x2200
Вес, кг	2060
<b>Внешний вид</b>	
	
<b>Состояние объекта</b>	
Работоспособное, повреждений, неисправностей не выявлено	

## 12) Упаковщик рулонов FW10/2000 SM, заводской номер 5853

Наименование	Характеристика
Назначение	Упаковщик рулонов предназначен для упаковки травяной массы в рулонах в специальную агростретч-пленку с целью сохранения питательной ценности кормов в анаэробных условиях (без доступа воздуха).
Производительность, рул./час	14-21
Ширина используемой пленки, мм.	500 и 750
Размер упаковываемых рулонов, (Ø x h) м.	(1,2...1,6) x 1,2
Агрегируется с трактором	9-14 кН
Привод	от гидросистемы трактора
Расход пленки (высота 500 мм) на 1 т сенажа (упаковка в 6 слоев), кг/тонн	1,9
Требуемая мощность, кВт	40
Габариты (длина*ширина*высота), м.	3,7*1,8*2,2
Вес, кг	1080
<b>Внешний вид</b>	
	
<b>Состояние объекта</b>	
Работоспособное, повреждений, неисправностей не выявлено	

## 13) Молочный танк «Nerehta 2500»

Наименование	Характеристика
Назначение	Предназначен для хранения, охлаждения (подогрева) и перемешивания молока и других жидких продуктов
Минимальная заливка молока для охлаждения, л	350
Максимальная вместимость, л	2 350
Время охлаждения молока (часов) при 1/3 загрузке от начальной температуры 32°C до конечной 4°, при температуре окружающей среды 25±1°C, час	3
Автоматически поддерживается температура молока при хранении с точностью, °C	+/- 1
Напряжение питания (50Гц, 3ф), В	380
Общая потребляемая мощность, не более, кВт	4,5
Хладагент Фреон R22: масса, кг	8
Габариты (длина*ширина*высота), м	2,3*1,5*2,2
Вес, кг	510

## Внешний вид



## Состояние объекта

Работоспособное, повреждений, неисправностей не выявлено

## 14) Трактор колесный Беларус-892, государственный номер ЕВ 2711 59

Наименование	Характеристика
Назначение	МТЗ-892 - многофункциональный колесный трактор, предназначен для использования в аграрном производстве, строительной индустрии и коммунальном хозяйстве
Эксплуатационная масса (кг)	4250
Габариты (мм)	4130x1970x2850
Мощность двигателя (л.с.)	87
Удельный расход топлива (г/кВт.ч)	226
Емкость топливного бака (л)	130
Колея по задним колесам (мм)	1500-2100
Колея по передним колесам (мм)	1420-1970
Дорожный просвет (мм)	465
Агротехнический просвет, не менее (мм)	510
База (мм)	2450
Наименьший радиус поворота (м)	4.5
Глубина преодолеваемого брода (м)	0.85
Удельное давление на грунт (кПа)	140
Размеры шин передних колес	360/70R24
Размеры шин задних колес	18.4R34
Тормоза	Сухие, дисковые
Кабина	Унифицированная с отопителем
Гидросистема	Задняя, раздельно-агрегатная, с 3 парами гидровыводов

## Внешний вид



## Состояние объекта

Работоспособное, повреждений, неисправностей не выявлено

## 15) Фронтальный погрузчик «Универсал 800»

Наименование	Характеристика
Назначение	Навесной фронтальный погрузчик предназначен для использования в сельском хозяйстве, а также при проведении лесозаготовительных, коммунальных, дорожных и строительных работ
Грузоподъемность со штатными цилиндрами, кг	900
Грузоподъемность с усиленными цилиндрами, кг	1400
Базовое шасси, трактор Беларус	82.1, 82.1-23/12 (усиленный передний мост), 826, 892, 92П, 920, 952
По заявке на трактора Беларус	921, 922, 1025, 1220, 1221, 1523 и их модификации
Вместимость ковша, куб.м	0,4 – 1,5
Высота разгрузки, мм	3600
<b>Внешний вид</b>	
	
<b>Состояние объекта</b>	
Работоспособное, повреждений, неисправностей не выявлено	

**16) Сельскохозяйственные животные (КРС)**

В качестве объекта оценки рассматривается сельскохозяйственная продукция, а именно 1 кг живого веса крупно-рогатого скота.

Крупно-рогатый скот представляет собой имущество, принадлежащее ООО «Агрофирма «Прикамье». В настоящее время вышеуказанное предприятие находится в процедуре конкурсного производства. КРС содержится на товарно-молочных фермах №№1,2, расположенных по адресу: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское сельское поселение, вблизи с. Сенькино. Описание поголовья представлено ниже.

<b>Коровы дойного стада</b>						
<b>п/н</b>	<b>Кличка</b>	<b>Год рождения</b>	<b>Инвентарный номер</b>	<b>Масть</b>	<b>Вес*, кг</b>	<b>Балансовая стоимость, руб.</b>
1	Анита	2010	000000417	черно-пестрая	320	38 400
2	Астра	2010	000000420	черно-пестрая	320	38 400
3	Аврора	2011	000000421	черно-пестрая	350	42 000
4	Агата	2011	000000422	черно-пестрая	350	42 000
5	Акация	2011	000000418	черно-пестрая	350	42 000
6	Актава	2011	000000419	черно-пестрая	350	42 000
7	Алина	2011	000000426	черно-пестрая	350	42 000
8	Альфа	2011	000000427	черно-пестрая	350	42 000
9	Аманда	2011	000000429	черно-пестрая	350	42 000
10	Анапа	2011	000000431	черно-пестрая	350	42 000
11	Арабка	2011	000000423	черно-пестрая	350	42 000
12	Арония	2011	000000424	черно-пестрая	350	42 000
13	Актриса	2012	000000425	черно-пестрая	340	40 800
14	Алиса	2012	000000428	черно-пестрая	340	40 800
15	Амелия	2012	000000430	черно-пестрая	340	40 800
16	Анфиса	2012	000000434	черно-пестрая	340	40 800
17	Арена	2012	000000432	черно-пестрая	340	40 800
18	Ариэль	2012	000000433	черно-пестрая	340	40 800
19	Арника	2012	000000437	черно-пестрая	340	40 800
20	Арфа	2012	000000436	черно-пестрая	340	40 800
21	Ая	2012	000000435	черно-пестрая	340	40 800
22	Барбара	2013	000000440	черно-пестрая	340	40 800
23	Барыня	2013	000000447	черно-пестрая	340	40 800
24	Бася	2013	000000448	черно-пестрая	340	40 800
25	Беглянка	2013	000000450	черно-пестрая	350	42 000
26	Бегония	2013	000000451	черно-пестрая	340	40 800
27	Бедняжка	2013	000000441	черно-пестрая	340	40 800
28	Белуга	2013	000000454	черно-пестрая	340	40 800
29	Березка	2013	000000452	черно-пестрая	340	40 800
30	Билана	2013	000000455	черно-пестрая	340	40 800
31	Бирка	2013	000000453	черно-пестрая	340	40 800
32	Бирюза	2013	000000457	черно-пестрая	340	40 800
33	Бланка	2013	000000460	черно-пестрая	340	40 800
34	Блесна	2013	000000461	черно-пестрая	350	42 000
35	Боня	2013	000000462	черно-пестрая	340	40 800
36	Боровинка	2013	000000463	черно-пестрая	340	40 800
37	Бузина	2013	000000466	черно-пестрая	340	40 800
38	Булка	2013	000000459	черно-пестрая	340	40 800
39	Буренка	2013	000000458	черно-пестрая	340	40 800
40	Бурка	2013	000000468	черно-пестрая	340	40 800

41	Бусина	2013	000000465	черно-пестрая	350	42 000
42	Былина	2013	000000464	черно-пестрая	350	42 000
43	Варежка	2009	000000367	черно-пестрая	405	66 825
44	Вереница	2009	000000358	черно-пестрая	405	66 825
45	Вишня	2009	000000361	черно-пестрая	405	66 825
46	Вия	2009	000000366	черно-пестрая	380	62 700
47	Ворона	2009	000000392	черно-пестрая	380	62 700
48	Влага	2012	000000438	черно-пестрая	350	42 000
49	Ваза	2014	000000455	черно-пестрая	340	40 800
50	Варна	2014	000000458	черно-пестрая	340	40 800
51	Варшава	2014	000000456	черно-пестрая	340	40 800
52	Варя	2014	000000469	черно-пестрая	340	40 800
53	Василиса	2014	000000471	черно-пестрая	340	40 800
54	Величка	2014	000000473	черно-пестрая	340	40 800
55	Вена	2014	000000470	черно-пестрая	350	42 000
56	Вера	2014	000000474	черно-пестрая	340	40 800
57	Верба	2014	000000472	черно-пестрая	350	42 000
58	Веренея	2014	000000476	черно-пестрая	340	40 800
59	Вероника	2014	000000475	черно-пестрая	340	40 800
60	Весёлая	2014	000000477	черно-пестрая	340	40 800
61	Веснушка	2014	000000478	черно-пестрая	340	40 800
62	Виагра	2014	000000479	черно-пестрая	350	42 000
63	Виза	2014	000000483	черно-пестрая	340	40 800
64	Вика	2014	000000480	черно-пестрая	350	42 000
65	Виктория	2014	000000481	черно-пестрая	340	40 800
66	Виолла	2014	000000485	черно-пестрая	340	40 800
67	Вита	2014	000000484	черно-пестрая	340	40 800
68	Внучка	2014	000000482	черно-пестрая	340	40 800
69	Волга	2014	000000491	черно-пестрая	350	42 000
70	Волна	2014	000000490	черно-пестрая	340	40 800
71	Волынка	2014	000000493	черно-пестрая	340	40 800
72	Вьюга	2014	000000489	черно-пестрая	340	40 800
73	Вятка	2014	000000492	черно-пестрая	340	40 800
74	Гайка	2015	000000494	черно-пестрая	350	42 000
75	Жданка	2012	000000444	черно-пестрая	340	40 800
76	Зита	2006	000000399	черно-пестрая	370	44 400
77	Зорька	2012	000000439	черно-пестрая	350	42 000
78	Марта	2009	000000234	красная	380	45 600
79	Мимоза	2009	000000207	черно-пестрая	380	45 600
80	Пьеса	2009	000000342	черно-пестрая	405	66 825
81	Петунья	2010	000000336	черно-пестрая	320	52 800
82	Сильвия	2009	000000332	черно-пестрая	405	60 750
83	Слива	2009	000000309	черно-пестрая	405	60 750
84	Смуглянка	2009	000000319	черно-пестрая	380	57 000
85	Сола	2009	000000305	черно-пестрая	380	57 000
86	Солоха	2009	000000333	черно-пестрая	380	57 000
87	Соя	2009	000000292	черно-пестрая	380	57 000
88	Станица	2009	000000315	черно-пестрая	380	57 000
89	Слеза	2010	000000302	черно-пестрая	320	48 000
90	Снежинка	2010	000000313	черно-пестрая	320	48 000

## Отчет об оценке ООО «Акцент-Оценка»

91	Фестивальная	2006	000000205	черно-пестрая	370	44 400
92	Феба	2009	000000264	черно-пестрая	380	58 100
93	Фёкла	2009	000000265	черно-пестрая	405	72 940
94	Фира	2009	000000262	черно-пестрая	405	74 620
95	Фриска	2009	000000263	черно-пестрая	450	51 240
	ИТОГО:				33 510	
<b>Телки 2017 года рождения</b>						
1	Ева	2017	206	черно-пестрая	122	9 760
2	Евгеша	2017	214	черно-пестрая	98	7 840
3	Евразия	2017	212	черно-пестрая	71	5 680
4	Европа	2017	213	черно-пестрая	95	7 600
5	Егоза	2017	207	черно-пестрая	122	9 760
6	Егория	2017	216	черно-пестрая	69	5 520
7	Егошиха	2017	217	черно-пестрая	76	6 080
8	Ежа	2017	218	черно-пестрая	104	8 320
9	Ежевика	2017	211	черно-пестрая	90	7 200
10	Елань	2017	210	черно-пестрая	107	8 560
11	Елка	2017	209	черно-пестрая	131	10 480
12	Ель	2017	208	черно-пестрая	112	8 960
13	Ельня	2017	215	черно-пестрая	90	7 200
14	Емелька	2017	219	черно-пестрая	64	5 120
15	Енотка	2017	220	черно-пестрая	62	4 960
16	Еремка	2017	221	черно-пестрая	62	4 960
17	Ермолка	2017	222	черно-пестрая	74	5 920
18	Есения	2017	выбыла	черно-пестрая	90	-
19	Ехидна	2017	выбыла	черно-пестрая	64	-
20	Ешка	2017	выбыла	черно-пестрая	71	-
	ИТОГО:				1 549	
<b>Телки 2016 года рождения</b>						
21	Дакота	2016	189	черно-пестрая	122	9 760
22	Дама	2016	156	черно-пестрая	217	17 360
23	Дамба	2016	186	черно-пестрая	122	9 760
24	Дамка	2016	157	черно-пестрая	227	18 160
25	Даная	2016	201	черно-пестрая	74	5 920
26	Дания	2016	165	черно-пестрая	198	15 840
27	Дарёнка	2016	194	черно-пестрая	112	8 960
28	Дарина	2016	168	черно-пестрая	227	18 160
29	Дафна	2016	200	черно-пестрая	59	4 720
30	Дворянка	2016	180	черно-пестрая	147	11 760
31	Девка	2016	183	черно-пестрая	128	10 240
32	Декада	2016	196	черно-пестрая	116	9 280
33	Дельта	2016	171	черно-пестрая	190	15 200
34	Дельфина	2016	181	черно-пестрая	168	13 440
35	Дереза	2016	188	черно-пестрая	116	9 280
36	Десна	2016	202	черно-пестрая	74	5 920
37	Джина	2016	177	черно-пестрая	164	13 120
38	Джулия	2016	179	черно-пестрая	142	11 360
39	Джультта	2016	204	черно-пестрая	66	5 280
40	Дива	2016	184	черно-пестрая	147	11 760

## Отчет об оценке ООО «Акцент-Оценка»

41	Дикарка	2016	160	черно-пестрая	218	17 440
42	Дина	2016	162	черно-пестрая	222	17 760
43	Добрая	2016	182	черно-пестрая	142	11 360
44	Дождинка	2016	164	черно-пестрая	171	13 680
45	Долина	2016	169	черно-пестрая	202	16 160
46	Долька	2016	173	черно-пестрая	194	15 520
47	Донка	2016	178	черно-пестрая	164	13 120
48	Донна	2016	187	черно-пестрая	131	10 480
49	Дора	2016	170	черно-пестрая	202	16 160
50	Дорога	2016	163	черно-пестрая	202	16 160
51	Дорогая	2016	205	черно-пестрая	71	5 680
52	Дорожка	2016	195	черно-пестрая	93	7 440
53	Дочка	2016	176	черно-пестрая	186	14 880
54	Драма	2016	185	черно-пестрая	137	10 960
55	Дробинка	2016	190	черно-пестрая	101	8 080
56	Дроля	2016	174	черно-пестрая	190	15 200
57	Дубна	2016	203	черно-пестрая	79	6 320
58	Дубрава	2016	159	черно-пестрая	218	17 440
59	Думка	2016	194	черно-пестрая	222	17 760
60	Дунайка	2016	161	черно-пестрая	227	18 160
61	Дуня	2016	167	черно-пестрая	210	16 800
62	Дуся	2016	172	черно-пестрая	157	12 560
63	Душка	2016	158	черно-пестрая	240	19 200
64	Дымка	2016	193	черно-пестрая	190	15 200
65	Дыня	2016	197	черно-пестрая	104	8 320
66	Дюймовочка	2016	175	черно-пестрая	190	15 200
	ИТОГО:				7 279	
<b>Телки 2015 года рождения</b>						
67	Гамма	2015	149	черно-пестрая	322	25 760
68	Гвоздика	2015	133	черно-пестрая	378	30 240
69	Гейша	2015	129	черно-пестрая	368	29 440
70	Генуя	2015	142	черно-пестрая	391	31 280
71	Гера	2015	119	черно-пестрая	337	26 960
72	Герань	2015	154	черно-пестрая	283	22 640
73	Герда	2015	127	черно-пестрая	304	24 320
74	Гетера	2015	135	черно-пестрая	304	24 320
75	Гидра	2015	140	черно-пестрая	299	23 920
76	Гильза	2015	123	черно-пестрая	273	21 840
77	Глава	2015	137	черно-пестрая	293	23 440
78	Глаша	2015	150	черно-пестрая	268	21 440
79	Голубка	2015	120	черно-пестрая	286	22 880
80	Горошина	2015	118	черно-пестрая	285	22 800
81	Госпожа	2015	143	черно-пестрая	264	21 120
82	Гостья	2015	144	черно-пестрая	268	21 440
83	Грань	2015	125	черно-пестрая	361	28 880
84	Гренка	2015	138	черно-пестрая	273	21 840
85	Гульнара	2015	130	черно-пестрая	299	23 920
86	Гуцулка	2015	146	черно-пестрая	278	22 240
	ИТОГО:				6 134	

Быки 2017 года рождения						
87	Бык 1	2017		черно-пестрая	84	6 720
88	Бык 2	2017		черно-пестрая	87	6 960
89	Бык 3	2017		черно-пестрая	87	6 960
90	Бык 4	2017		черно-пестрая	82	6 560
91	Бык 5	2017		черно-пестрая	76	6 080
92	Бык 6	2017		черно-пестрая	76	6 080
93	Бык 7	2017		черно-пестрая	74	5 920
94	Бык 8	2017		черно-пестрая	74	5 920
95	Бык 9	2017		черно-пестрая	74	5 920
96	Бык 10	2017		черно-пестрая	74	5 920
97	Бык 11	2017		черно-пестрая	76	6 080
98	Бык 12	2017		черно-пестрая	69	5 520
99	Бык 13	2017		черно-пестрая	51	4 080
100	Бык 14	2017		черно-пестрая	57	4 560
101	Бык 15	2017		черно-пестрая	39	3 120
102	Бык 16	2017		черно-пестрая	45	3 600
103	Бык 17	2017		черно-пестрая	45	3 600
	ИТОГО:				1 170	

Общий вид поголовья



## 7. Анализ рынка

### 7.1. ОБЩИЙ АНАЛИЗ СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Макроэкономическая конъюнктура оказывает значительное влияние на развитие всех отраслей экономики страны, и рынка недвижимости в частности. Рассмотрим динамику ключевых макроэкономических показателей и сформировавшиеся тенденции.

#### Изменение макроэкономических факторов и их влияние на цены недвижимости за 3-й квартал 2017 г.

Факторы	Динамика индикаторов (тенденция)	Влияние на цены
Цены на нефть	<p>По состоянию на 01.10.2017 г. цена на нефть была зафиксирована на уровне 56,79 долл. за баррель, что практически совпадает с ценой в начале 2017 г. В течение года колебания цен на нефть фиксировались от 44 долл. В июне до 59 долл. В сентябре. Мероприятия ряда стран по сокращению добычи нефти и приближение зимы подтолкнули цены вверх, однако, с точки зрения технического анализа, велика вероятность разворота данного тренда. Прогнозы на 2018 г. носят разноплановый характер.</p> <p>Прогноз Fitch Ratings – 55 долл. за баррель. Fitch скептически относится к устойчивости достигнутых государствами ОПЕК и странами вне картеля договоренностей о сокращении добычи в долгосрочной перспективе. Позиция Moody's предполагает среднюю цену на нефть в размере 50 долларов и сохранение прежних объемов прибыли корпораций downstream (занимающихся переработкой, распределением и реализацией конечных нефтепродуктов).</p> <p>Представители Правительства и Министерств РФ иного мнения. По мнению руководителя Банка России Э.Набиуллиной «... при непродлении соглашения стран ОПЕК о снижении уровня добычи цена нефти, может, в следующем году несколько снизиться и дойти до уровня 40 долларов за баррель...». Действие заключенного международного соглашения 30.11.2016 г. заканчивается предстоящей весной. Его пролонгация является сегодня, пожалуй, главным аспектом, определяющим дальнейшую динамику изменения нефтяных котировок</p> <p>По словам руководителя компании «Роснефть», стоимость барреля будет варьироваться на уровне 40 – 43 доллара. Свое видение ситуации глава российской корпорации объясняет финансовым влиянием Соединенных штатов и все большим распространением американской сланцевой нефти<sup>17</sup>.</p>	
Объем вывоза капитала	<p>За январь-сентябрь 2017 г. чистый вывоз капитала частным сектором, по предварительной оценке Банка России, сформировался на уровне 21,0 млрд долларов США (10,0 млрд долларов США в январе-сентябре 2016 года). В отличие от ситуации соответствующего периода прошлого года чистый вывоз капитала был сформирован за счет операций банковского сектора, значительно сократившего внешние обязательства. Поток капитала, связанные с операциями прочих секторов, носили в целом сбалансированный характер<sup>18</sup>.</p> <p>В середине сентября 2017 года ЦБ прогнозировал, что по итогам года отток капитала из России составит около \$17 млрд, тогда как ранее оценивал его в \$19 млрд. В 2016 году чистый вывоз капитала российским частным сектором составил \$19,8 млрд<sup>19</sup>. Таким образом, фактические значения вывоза капитала за 9 месяцев 2017 г. превысили прогнозные значения в целом за год, что является фактором, отрицательно влияющим на экономику РФ.</p>	
Изменение курсов валют	<p>За девять месяцев 2017 г. курс доллара США скорректировался в меньшую сторону на 4,3% (на 01.10.17 – 58,02 руб./долл.), в то время как курс ЕВРО прирос на 7,3% (на 01.10.17 – 68,45 руб./евро.).</p> <p>Минэкономразвития в конце 2017 г. прогнозируют вновь ослабление курса российской валюты по отношению к доллару. Уже в ноябре рубль опустится до 62,1 руб. за доллар, а в декабре – и до 63 руб. В 2018 и 2019 годах падение рубля продолжится. В первом квартале 2018 года средний курс составит 63,9 рубля за доллар, во втором квартале – 64,3 рубля, в третьем квартале – 64,9 рубля, в четвертом квартале – 65,7 рубля.</p> <p>По мнению Станислава Вернера (глава департамента Private Solutions Singapore Castle Family office), можно ожидать укрепления доллара ко всем валютам без исключения, и рубль этому ничего не сможет противопоставить. Особенно, если учесть отсутствие резерва прочности в виде запасов наличных долларов в банковской системе и вероятное снижение цен на нефть<sup>20</sup>.</p>	
Инфляция	<p>Начиная с июля 2017 г. наблюдаемые темпы инфляции находятся ниже показателя, закладываемого Центробанком России, что является следствием взаимодействия трёх основных факторов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ограничения темпов роста номинальных показателей, зависящих от действий правительства (тарифов естественных монополий, заработных плат в госсекторе, пенсий),</li> <li>- жесткой денежно-кредитной и макропруденциальной политики ЦБ (сдерживание конкретных видов кредитования, высокая реальная краткосрочная ставка),</li> <li>- укрепления курса рубля (-14,4% по бивалютной корзине, второй квартал 2017 г. ко второму кварталу 2016 г.).</li> </ul> <p>В сентябре Центробанк прогнозировал инфляцию в конце 2017 года на</p>	

<sup>17</sup> <http://novyjgod.com/vesti/prognoz-ceny-na-neft-v-2018.html>

<sup>18</sup> <http://www.cbr.ru/statistics/?PrID=svs>

<sup>19</sup> <http://www.rbc.ru/finances/10/10/2017/59dcd9e69a7947dbc0db2d4c>

<sup>20</sup> <http://expert.ru/2017/10/9/rubl-vse-taki-zhdet-snizhenie/>

	<p>уровне 3,5–3,8%. В регуляторе ожидали, что в будущем темпы прироста цен сохранятся вблизи 4%<sup>21</sup>. В Минфине отметили, что следует избегать чрезмерно оптимистичных расчетов по инфляции во время обсуждения проекта бюджета. Министр финансов <b>Антон Силуанов</b> ожидает инфляцию в России в 2018 году на уровне 4%.</p> <p>Международные эксперты менее оптимистичны в своих прогнозах, например, Fitch Ratings прогнозирует инфляцию в России по итогам 2017 года на уровне 6%, в 2018 году – 5,5%.</p> <p>При этом вероятность возникновения хотя бы одного из форс-мажоров, способных временно оказать повышающее влияние на инфляцию, в ближайший год оценивается экспертами в 69%<sup>22</sup>. Любая инфляция способствует росту цен.</p>	
<b>ВВП</b>	<p>Рост ВВП РФ в сентябре 2017 года составил 2,4%, за третий квартал – 2,2%, доложил министр экономического развития М. Орешкин 20.10.2017 г.</p> <p>Аналитики Международного валютного фонда в своем октябрьском докладе спрогнозировали укоренение темпов роста ВВП РФ на 2017 и 2018 годы на 0,4 и 0,2 процентных пункта – до 1,8% и 1,6% соответственно. Подчеркивается, что прогноз был пересмотрен на фоне нормализации финансовой ситуации в Российской Федерации, а кроме этого ускорения темпов уменьшения инфляции, роста производственных характеристик и укрепления котировок нацвалюты. В прогнозе сообщается о темпе роста мировой экономики и о том, что восстановление общемировых характеристик возросло.</p>	
<b>Индекс промышленного производства</b>	<p><b>Индекс промышленного производства (по данным Росстат)</b> в январе-августе 2017г. по сравнению с январем-августом 2016г. составил 101,9%.</p> <p>На увеличение российского промышленного производства в годовом выражении в сентябре текущего года позитивное влияние оказал рост обрабатывающих производств, который составил 1,1% в годовом выражении. В то же время сдерживающее влияние на динамику промышленного производства оказало незначительное уменьшение в сентябре добычи полезных ископаемых на 0,1% г/г, и снижение производства в сфере электроэнергетики на 0,1% г/г.<sup>23</sup></p>	
<b>Инвестиции в основной капитал</b>	<p>В августе рост инвестиций в основной капитал продолжился, однако его темпы были более умеренными по сравнению с показателями 2 квартала 2017 года, говорится в докладе Минэкономразвития РФ. В целом данные за август указывают на продолжение роста инвестиций в основной капитал. Годовые темпы роста инвестиций во втором полугодии, вероятно, будут уступать показателям января-июня 2017 г., когда показатель повысился на 4,8%, за счет исчерпания эффекта низкой базы начала 2016 года (в 3-м квартале 2016 года рост составил 0,5% в годовом выражении после сокращения на 1,4% в первом полугодии).</p> <p>В августе основным драйвером роста инвестиционной активности осталось строительство. Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в августе увеличился на 7,2% в годовом выражении после роста на 7,1% в июле, а в помесечном выражении с очисткой от сезонности положительная динамика наблюдается на протяжении последних 6 месяцев. Увеличение активности в строительстве поддерживается оживлением на ипотечном рынке. В свою очередь, восстановление строительного комплекса благоприятно отражается на производстве строительных товаров, рост которого, по оценке Минэкономразвития, в августе составил 2,9% годовом выражении после повышения на 7,6% месяцем ранее.</p> <p>Минэкономразвития ожидает рост инвестиционной активности по итогам 2017 года на уровне 4%.</p> <p>Ранее президент России Владимир Путин сообщил, что рост инвестиций в страну превышает рост ее ВВП. Он добавил, что эти позитивные тенденции нужно поддержать и ускорить.</p> <p>При этом снижение инвестиций в основной капитал РФ продолжалось 3 года подряд (в 2014–2016 гг.). Быстрого возобновления роста инвестиций не ожидается даже в оптимистическом сценарии экономического развития. Снижение показателя не способствует росту экономики и, соответственно, цен на рынке недвижимости.</p>	<b>Пока нулевое</b>
<b>Уровень доходов населения</b>	<p>Реальные располагаемые денежные доходы граждан России (по данным Росстат) снизились в январе-сентябре 2017 года на 1,2% в сравнении с аналогичным периодом 2016 года. В Росстате отмечают, что настоящие доходы населения уменьшаются четвертый год подряд.</p>	
<b>Законодательная и нормативная база на федеральном уровне</b>	<p><b>I.</b> Правительство России утвердило план реализации программы по обеспечению граждан доступным и комфортным жильем на 2017–2019 годы</p> <p>Уточняется, что план включает 24 наиболее важных социально значимых контрольных события, сроки их достижения, ожидаемые результаты, данные об ответственных федеральных органах исполнительной власти.</p> <p>Также программа дополнена приложением № 5 следующего содержания: План реализации государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» на 2017 год и плановый период 2018 и 2019 годов».</p> <p>Примечание: Ранее сообщалось, что в рамках программы 534,27 тыс. человек были переселены из аварийного жилья, это 75,08% от общего числа граждан, которым необходимо улучшить жилищные условия.</p>	

<sup>21</sup> [https://rueconomics.ru/281431-centrobank-mozhet-snizit-prognoz-po-inflyacii-na-konec-2017-goda#from\\_copy](https://rueconomics.ru/281431-centrobank-mozhet-snizit-prognoz-po-inflyacii-na-konec-2017-goda#from_copy)

<sup>22</sup> <https://www.eg-online.ru/news/357075/>

<sup>23</sup> <https://investfuture.ru/articles/id/promproizvodstvo-v-rossii-s-nachala-goda-vyroslo-na-18> © Investfuture.ru

	<p><b>II.</b> Минстрой подготовил поправки к Закону о долевом строительстве (214-ФЗ), согласно которым в случае банкротства застройщика покупателям квартир будет компенсирована сумма, равная стоимости только 100 квадратных метров.</p> <p>Власти разработали такие ограничения по аналогии с механизмом, который применяет Агентство по страхованию вкладов. Напомним, в случае банкротства банка вкладчикам компенсируют до 1,4 млн рублей. «Предусмотрена защита граждан, которые покупают доступное жилье», – пояснил представитель ведомства.</p> <p>При этом ограничение не коснется многодетных семей. Как отметил глава Минстроя Михаил Мень, во многих странах, где реализован механизм гарантий для соинвесторов строительства жилья, предусмотрено ограничение предельной суммы возмещения.</p> <p><b>III.</b> Госдума РФ приняла во втором чтении законопроект о компенсационном фонде долевого строительства. Документ содержит поправки, которые существенно ужесточают требования к деятельности застройщиков. В частности, запрещается одновременно осуществлять строительство по нескольким разрешениям на строительство.</p> <p>Так, в законопроект добавлена норма, согласно которой компания-застройщик может быть выдано не более одного разрешения на строительство одного объекта. Крупные застройщики, которые ведут строительство одновременно нескольких объектов, должны будут создавать под строительство каждого объекта отдельную проектную компанию.</p> <p>Кроме того, застройщик должен будет иметь разрешения на ввод в эксплуатацию не менее 10 тыс. кв. м многоквартирных домов.</p> <p>Также новая редакция законопроекта налагает запрет на осуществление застройщиком иных видов деятельности, привлечение кредитов, займов и ссуд, кроме целевых кредитов на строительство, совершение сделок, не связанных со строительством, создание юридических лиц, участие в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе коммерческих и некоммерческих организаций.</p> <p>Принятые депутатами поправки предусматривают в качестве дополнительных требований к девелоперам для участия в долевом строительстве наличие опыта (не менее трех лет) участия в строительстве многоквартирных домов в качестве застройщика, технического заказчика или генерального подрядчика.</p>	
Альтернативы для инвестиций	<p><b>Данные РБК:</b> По итогам 3-го квартала 2017 лучшим вариантом для вложения средств стали акции российских компаний, входящие в индекс ММВБ: за три месяца индикатор поднялся на 9,18% (с 1902 до 2077 пунктов). Рост доходности акций портфельный управляющий УК «КапиталЪ» Дмитрий Постоленко связывает с сезоном дивидендных выплат. По его словам, компании показывали высокую дивидендную доходность, и многие иностранные инвесторы обратили внимание на российские активы. Возросший спрос и привел к росту стоимости акций. «Из-за растущих цен на нефть и металлы стали расти доходы компаний. Но из-за того, что российская экономика растет медленными темпами, компании с низким уровнем долга решили распределить прибыль среди акционеров, а не реинвестировать в новые проекты, – отмечает Дмитрий Постоленко. – Кроме того, высокие выплаты акционерам связаны с тем, что госкомпаниям поручили выплачивать 50% прибыли по МСФО в качестве дивидендов». Старший аналитик «Фридом Финанс» Богдан Зварич считает, что доходность акций была обусловлена стабильным состоянием энергетического сектора и ростом цен на нефть (за квартал фьючерсы на Brent подорожали с \$49,7 в начале июля до \$57,5 в конце сентября). Но в четвертом квартале аналитик не ожидает такой поддержки для российских акций, что повлечет за собой замедление роста доходности их рынка примерно на треть, то есть бумаги из индекса могут вырасти в среднем на 6%.</p> <p>В третьем квартале на инвестициях в паевые фонды (в выборку РБК входят десять крупнейших по объему активов открытых ПИФов) в среднем можно было заработать 4,23% от суммы вложений. Доходными по итогам трех месяцев стали восемь фондов из десяти. Лучшую динамику показали паи фонда акций «Уралсиб – Акции роста» (единственного фонда акций в выборке РБК), которые подорожали на 10,5% (с 23,6 тыс. до 26,1 тыс. руб.). Семь фондов облигаций показали рост в пределах 1,68–2,86%. Убыточными по итогам трех последних месяцев оказались паи двух фондов: ПИФ «Резервный. Валютные инвестиции» (пай подешевел на 1,42%, до 119 руб.) и ПИФ «Сбербанк – Еврооблигации» (пай подешевел на 1,6%, до 2163 руб.). Дмитрий Постоленко считает, что рост доходности ПИФов облигаций российских компаний связан в первую очередь с укреплением рубля (за квартал он укрепился к бивалютной корзине на 0,6%). По прогнозу Богдана Зварича, доходность ПИФов еврооблигаций останется сдержанной на фоне стабильного рубля. «Фонды российских ценных бумаг до конца года останутся прибыльным инструментом, сохранив положительную динамику», – отмечает Богдан Зварич.</p> <p>В минувшем квартале инвестор мог заработать и на инвестициях в драгметаллы. Фьючерсы на золото за три месяца выросли на 4,7%, до \$1289 за тройскую унцию. Серебро подорожало на 3,5%, до \$16,86 за унцию. Но с учетом курсовой переоценки российский инвестор, вложившийся в золото, мог бы заработать 2,36%. Доходность инвестиций в серебро в рублях составила 1,17% за квартал. «Рост стоимости драгметаллов был связан с обострением противостояния между Северной Кореей и США, а также с ослаблением доллара. В итоге инвесторы предпочитали вкладываться в защитные активы, которыми традиционно считаются золото и серебро», – объясняет портфельный управляющий ФГ «Финам» Алексей Белкин. В конце августа цены на золото достигли максимальных значений с сентября 2016 года, превысив \$1330 за</p>	

	<p>унцию, а серебро торговалось больше \$17,5 за унцию. Но, по словам аналитика, с середины сентября наметилась коррекция на фоне ослабления геополитической напряженности и укрепления доллара. «После заявления ФРС США о грядущем повышении ставки (рынок ожидает, что базовая ставка ФРС будет повышена в декабре на 0,25 п.п. – РБК) американская валюта начала отыгрывать свои позиции», – поясняет Алексей Белкин. В ближайшее время, по его прогнозу, драгметаллы будут дешеветь, если ФРС США подтвердит свои обещания действиями.</p> <p>Неизменным в сравнении с предыдущим кварталом остался уровень дохода рублевых вкладов – 1,7% за три месяца. Средняя ставка по трехмесячным вкладам в июле составляла 6,74% годовых. Рублевые вклады демонстрируют тенденцию к постепенному снижению доходности на фоне падения инфляции и снижения ключевой ставки Банка России (в текущем году она была в несколько шагов снижена с 10 до 8,5% годовых), говорит заместитель генерального директора «Интерфакс-ЦЭА» Алексей Буздалин. Тенденция к снижению ставок по вкладам сохранится и в ближайшем будущем, считает эксперт. Но в реальном выражении (за вычетом инфляции, которая замедлилась до 3,3% в годовом выражении, реальная доходность может составлять 3-4%) вклады остаются привлекательным инструментом.</p> <p>Меньшую доходность, чем рублевые вклады, продемонстрировали депозиты в евро – 0,95% за квартал при годовой ставке трехмесячных вкладов 0,06% на начало периода. Доходность депозита, которая определяется изменением курсовой стоимости и ставкой по вкладу, в третьем квартале в основном была обеспечена за счет роста курса евро (официальный курс вырос с 67,8 до 68,44 руб.), а не за счет ставки по вкладу. Вклады в долларах, наоборот, оказались убыточным, на 2,21% меньше, чем в предыдущий период.</p> <p>Валютные вклады – это скорее не способ заработать, а «прежде всего способ диверсифицировать собственные инвестиции относительно валютного риска», говорит Буздалин. В текущем году риск ослабления рубля еще вполне может реализоваться в случае неблагоприятной динамики цены нефти, полагает эксперт. Что же касается ставок по валютным депозитам, роста ожидать не стоит, поскольку банки сейчас не заинтересованы в привлечении валютных пассивов.</p> <p>Недвижимость. Этот актив по итогам квартала оказался убыточным для инвестора. За три месяца, например, московская недвижимость подешевела на 1,6%. То же самое наблюдается почти во всех других регионах РФ. Падение цен на квартиры связано в первую очередь с преобладанием предложения над спросом, объясняет руководитель направления исследований в сфере недвижимости и строительства Аналитического центра НАФИ Светлана Подчалина. «Рынок перенасыщен предложением, при этом доходы населения продолжают снижаться, и возможности приобрести квартиру, даже при условии снижения цен, у большинства нет», – объясняет она. Инвестировать в жилье Подчалина не советует, так как падение рынка может продолжиться не только до конца года, но и в более далекой перспективе. «Причем снижается не только стоимость квартиры при продаже, но и цена аренды жилья. К тому же владельцу квартиры придется потратиться на ее амортизацию, что в условиях роста цен на строительные материалы окажется слишком затратно», – говорит она.</p>	
<p><b>Политический фактор</b></p>	<p><b>I. Геополитические риски остаются высокими.</b> Никакого улучшения нынешнего нестабильного глобального порядка не просматривается. На фоне этого экономический прогноз выглядит пессимистичным, глобальная экономика попала в ловушку медленного роста. Расширение неравенства и увеличение безработицы ухудшат ситуацию. После десятилетия низкого экономического роста на рынке будет преобладать неопределенность. В некотором смысле 21 век пока оказался бедствием для «статус-кво Запада», который не смог понять последствия сдвига экономического влияния на восток при том, что некоторые страны Азии превратились в новые двигатели роста. Президент Китая Си Цзиньпин, вероятно, один из немногих мировых лидеров, кто понял природу происходящего тектонического сдвига и выдвинул идею «Один Пояс, Одна Дорога», поддержанную огромными инвестициями в инфраструктуру для связи Китая с Европой и миром.</p> <p>Что касается России, то экономический рост, наметившийся в стране за прошедшие 9 месяцев 2017 года, заставил многие страны, до этого считавшие, что Москва не сможет выйти из кризиса без огромных вливаний иностранного капитала, пересмотреть свое отношение к нам. Все больше представителей западной, прежде всего, европейской элиты выступают за «нормализацию» отношений с Россией и поэтапное снятие санкций с нашей страны. За последнее время в этом ключе высказались и Ангела Меркель, и Эммануэль Макрон, и другие заметные европейские политики. И это при том, что Москва не пошла ни на какие уступки в диалоге с Западом, укрепила свой международный имидж самостоятельной страны, а главное – смогла продемонстрировать более высокий уровень инвестиционной привлекательности. Конечно, в российской экономике существует большое количество проблем, например, потенциал нестабильности в финансовом секторе, но ясно, что худших сценариев, обсуждавшихся в 2014-2015 гг., России удалось избежать.</p> <p><b>II. Внутренняя политика.</b> В начале октября состоялась рабочая встреча Президента РФ Владимира Владимировича Путина с Председателем Центральной избирательной комиссии Эллой Памфиловой. Глава ЦИК информировала Президента об итогах избирательных кампаний 2016 и 2017 гг. и проведении единого дня голосования 10 сентября 2017 года.</p> <p>На встрече Элла Памфилова отметила, что избирательная компания в целом затронула 82 региона из 85, и что она была довольно конкурентная. На сентябрьских выборах 2017 г. в 16 регионах, где проходили выборы гу-</p>	

	<p>бернаторов, было от трёх до семи кандидатов, а на выборах в заксобрания в шести регионах – 8-9 кандидатов.</p> <p>Главный итог выборов, как отмечают крупнейшие СМИ РФ – кадровое обновление в регионах на молодых «технократных» управленцев.</p> <p>Мнение Михаила Хазина, известного в мире российского экономиста о выборах: – Смена губернаторов, полагаю, была продиктована не политическими интересами, а острым желанием сэкономить. У правительства и администрации президента разное видение того, что такое эффективный губернатор. Для правительства эффективный тот, кому можно не давать денег или давать по минимуму. А для администрации президента – тот, в чьём регионе нет социальных проблем. Понятно, что накануне выборов президента деньги не главное, гораздо важнее сохранить политическую стабильность...</p> <p>Мнение Ростислава Туrowsкого, политолога, о выборах: – Острой политической необходимости менять губернаторский корпус накануне президентских выборов у Владимира Путина не было, так что причина череды отставок явно в чём-то другом. В чём же? Скорее всего, в конъюнктурных интересах «башен Кремля» – различных околовластных групп влияния. Обратите внимание: за каждым назначением просматривается та или иная высокопоставленная фигура. Но, как мне представляется, в этой кадровой чехарде кроется скрытая опасность. Появление в регионах большой группы варягов может негативно сказаться на президентской кампании. Об этом должны были задуматься в первую очередь те, кто курирует внутреннюю политику, – вот только задумались ли? За полгода до выборов – и такой крупный просчёт...<sup>24</sup></p> <p>Так или иначе, на избранных губернаторов ложится большая ответственность за положительные сдвиги в социально-экономическом развитии российских регионов, за это и голосовал каждый отдельно взятый «региональный электорат», но на сегодняшний день, спрогнозировать, чем в действительности обернется такая кадровая перестановка для регионов, не представляется возможным. Поэтому, в этом смысле для России актуальна сейчас поговорка: «поживем, увидим...»</p>	пока нулевое
--	--	--------------

#### ► Вывод

Из представленной выше динамики показателей, характеризующих экономическое развитие России за прошедшие 9 месяцев 2017 года, видны положительные сдвиги. Однако, многие опрошенные эксперты единодушны в одном, что данное улучшение пока не имеет устойчивый характер, и при неблагоприятной конъюнктуре в мировом либо внутреннем пространстве может начаться обратный разворот этих показателей (примечание: в мировом пространстве, это, прежде всего, снижение цен на нефть, во внутреннем, снижение активности бизнеса и повышение риска социальной напряженности, связанной с дальнейшим падением реальных доходов россиян). Того же мнения придерживается пока и большее количество респондентов ВЦИОМ.

Согласно опросу Всероссийского центра изучения общественного мнения (ВЦИОМ), более 40% россиян считают, что тяжелые времена еще впереди, их только предстоит пережить, в то время как 21% респондентов ответили, что тяжелые времена уже наступили. При этом 31% опрошенных заявили, что тяжелые времена уже прошли.

На основе этих данных ВЦИОМ рассчитывает индекс социальных ожиданий, который сейчас находится в зоне отрицательных значений – минус 31 пункт. Индекс может принимать значение от +100 до -100, чем выше значение этого показателя, тем с большим оптимизмом россияне смотрят в будущее, считают эксперты ВЦИОМ. В мае 2017 года его расчетный уровень составил минус 35 пунктов.

Российский рынок недвижимости в целом продолжает «переживать» рецессию. Некоторые положительные сдвиги по средним ценовым показателям, которые наблюдаются на некоторых локальных рынках, о чем с энтузиазмом пишут иногда федеральные или региональные СМИ, пока могут говорить только о том, что возможно часть локальных рынков начала выходить из рецессии. Но что это за экономическое явление – очередная стагнация либо это предпосылки будущего роста, пока неясно. Необходимо более длительное наблюдение за происходящими процессами, по крайней мере, как поведет себя 4-й квартал 2017 года и какими будут последующие изменения в начале 2018 года.

В связи с вышеизложенным, можно сделать основной вывод на основе проанализированных макроэкономических факторов и их показателей по итогам 3-го квартала 2017 – некая стабильность в экономике России появилась. При этом усилилась и НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ в том, что будет дальше:

– либо эта стабильность действительно перерастёт в прирост показателей и в следующем квартале, и этот процесс продолжится и в 2018 году, а значит, экономика России в ближайшем будущем выйдет из кризиса;

– либо ключевые показатели вновь снизятся, потом будут снова восстанавливаться, а значит вновь стагнация с рецессией, и, наоборот, будут от периода к периоду меняться местами, а это означает, что кризис в среднесрочной перспективе от России пока не «отступит».

<sup>24</sup> <https://versia.ru/zachem-ponadobilos-massovo-menyat-glav-regionov-nakanune-prezidentskix-vyborov>

## 7.2. РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Развитие земельного рынка во многом связано с законодательным регулированием земельных отношений, причем на уровне федеральных, региональных и местных органов власти. В связи с этим при анализе факторов, оказывающих влияние на этот рынок, факторы макро – и мезо – уровней можно рассмотреть вместе.

## Макро- и мезоэкономические факторы и их влияние на земельный рынок

Уровень фактора	Факторы	Динамика индикаторов (тенденция)	Влияние на цены на недвижимость
макро мезо	<p>Правовое регулирование:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• органы государственной власти (правительственные указы и постановления, налоговая система и т.д.);</li> <li>• местные органы власти (местные налоги и распоряжения администрации);</li> <li>• правовая система (решения судов, арбитража, законодательство)</li> </ul>	<p>1 января 2017 г. вступил в силу федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который изменил порядок государственной регистрации недвижимого имущества. Закон направлен на упрощение и ускорение процесса регистрации недвижимости, а также создание Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и единой учетно-регистрационной системы. ЕГРН объединит сведения, содержащиеся в кадастре недвижимости и Едином государственном реестре прав. Сегодня людям достаточно одновременно подать документы сразу на учет и на государственную регистрацию права на объект недвижимости. Сокращается общий срок осуществления учета объекта недвижимости в кадастре и государственной регистрации прав.</p> <p>С начала 2017 г. вступил в силу закон «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи с комплексным развитием промышленных зон и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ». Документ даёт четкое определение самой промышленной зоны и устанавливает условия, при которых возможно её комплексное освоение. Также предусмотрены механизмы вовлечения всех собственников земель и (или) объектов недвижимости в процесс редевелопмента.</p> <p>В феврале 2017 г. Госдума РФ в первом чтении приняла законопроект новой схемы налогообложения для участков под жилищное строительство: для крупных проектов предусмотрено снижение налогового бремени. Предполагается ввод дифференцированного налогообложения в зависимости от объемов строительства.</p> <p>По-прежнему имеются пробелы в области земельного законодательства. Неясности с реализацией генплана в Перми, отсутствие генеральных планов развития ряда муниципальных образований Пермского края.</p> <p>Администрацией г. Перми ведется работа по предоставлению земельных участков для индивидуального жилищного строительства многодетным семьям.</p> <p>В сентябре 2017 г. Гордума Перми рассмотрела проект администрации, который устанавливает коэффициент плотности застройки. Он вводится для жилых зон (Ж-1, Ж-2 и Ц-1). По замыслу муниципалитета, коэффициент плотности позволит упорядочить новую застройку и сделает среду проживания более комфортной. Значения коэффициента зависят от размеров участков. Чем больше территория – тем большая плотность застройки допускается. Для участков площадью от 1,2 до 1,99 тыс. кв. м устанавливается коэффициент 1,5, для участков площадью 2–2,99 тыс. кв. м – коэффициент 2, для участков от 3 до 4,99 тыс. кв. м – 2,3, для участков от 5 тыс. кв. м и больше – 2,5. Кроме того, проект вводит минимальный размер детских, спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха в таких жилых зонах (7 кв. м на 100 кв. м общей площади жилых помещений) и минимальный размер временных стоянок легковых автомобилей на открытых площадках (3,5 кв. м на 100 кв. м общей площади жилых помещений).</p> <p>Поправки в правила землепользования и застройки, предусматривающие коэффициент, одобрил комитет думы по градостроительству.</p>	
мезо	<p>Привлекательность рынка для инвесторов (альтернативы для инвестиций)</p>	<p>По итогам 3-го квартала 2017 лучшим вариантом для вложения средств стали акции российских компаний, входящие в индекс ММВБ: за три месяца индикатор поднялся на 9,18% (с 1902 до 2077 пунктов). Рост доходности акций портфельный управляющий УК «КапиталЪ» Дмитрий Постоленко связывает с сезоном дивидендных выплат. По его словам, компании показывали высокую дивидендную доходность, и многие иностранные инвесторы обратили внимание на российские активы. Возросший спрос и привел к росту стоимости акций. «Из-за растущих цен на нефть и металлы стали расти доходы компаний. Но из-за того, что российская экономика растет медленными темпами, компании с низким уровнем долга решили распределить прибыль среди акционеров, а не реинвестировать в новые проекты, – отмечает Дмитрий Постоленко. – Кроме того,</p>	

высокие выплаты акционерам связаны с тем, что госкомпаниям поручили выплачивать 50% прибыли по МСФО в качестве дивидендов». Старший аналитик «Фридом Финанс» Богдан Зварич считает, что доходность акций была обусловлена стабильным состоянием энергетического сектора и ростом цен на нефть (за квартал фьючерсы на Brent подорожали с \$49,7 в начале июля до \$57,5 в конце сентября). Но в четвертом квартале аналитик не ожидает такой поддержки для российских акций, что повлечет за собой замедление роста доходности их рынка примерно на треть, то есть бумаги из индекса могут вырасти в среднем на 6%.

В третьем квартале на инвестициях в паевые фонды (в выборку РБК входят десять крупнейших по объему активов открытых ПИФов) в среднем можно было заработать 4,23% от суммы вложений. Доходными по итогам трех месяцев стали восемь фондов из десяти. Лучшую динамику показали паи фонда акций «Уралсиб – Акции роста» (единственного фонда акций в выборке РБК), которые подорожали на 10,5% (с 23,6 тыс. до 26,1 тыс. руб.). Семь фондов облигаций показали рост в пределах 1,68-2,86%. Убыточными по итогам трех последних месяцев оказались паи двух фондов: ПИФ «Резервный. Валютные инвестиции» (пай подешевел на 1,42%, до 119 руб.) и ПИФ «Сбербанк – Еврооблигации» (пай подешевел на 1,6%, до 2163 руб.). Дмитрий Постоленко считает, что рост доходности ПИФов облигаций российских компаний связан в первую очередь с укреплением рубля (за квартал он укрепился к бивалютной корзине на 0,6%). По прогнозу Богдана Зварича, доходность ПИФов еврооблигаций останется сохраненной на фоне стабильного рубля. «Фонды российских ценных бумаг до конца года останутся прибыльным инструментом, сохранив положительную динамику», – отмечает Богдан Зварич.

В минувшем квартале инвестор мог заработать и на инвестициях в драгметаллы. Фьючерсы на золото за три месяца выросли на 4,7%, до \$1289 за тройскую унцию. Серебро подорожало на 3,5%, до \$16,86 за унцию. Но с учетом курсовой переоценки российский инвестор, вложившийся в золото, мог бы заработать 2,36%. Доходность инвестиций в серебро в рублях составила 1,17% за квартал. «Рост стоимости драгметаллов был связан с обострением противостояния между Северной Кореей и США, а также с ослаблением доллара. В итоге инвесторы предпочитали вкладываться в защитные активы, которыми традиционно считаются золото и серебро», – объясняет портфельный управляющий ФГ «Финам» Алексей Белкин. В конце августа цены на золото достигли максимальных значений с сентября 2016 года, превысив \$1330 за унцию, а серебро торговалось больше \$17,5 за унцию. Но, по словам аналитика, с середины сентября наметилась коррекция на фоне ослабления геополитической напряженности и укрепления доллара. «После заявления ФРС США о грядущем повышении ставки (рынок ожидает, что базовая ставка ФРС будет повышена в декабре на 0,25 п.п. – РБК) американская валюта начала отыгрывать свои позиции», – поясняет Алексей Белкин. В ближайшее время, по его прогнозу, драгметаллы будут дешеветь, если ФРС США подтвердит свои обещания действиями.

Неизменным в сравнении с предыдущим кварталом остался уровень дохода рублевых вкладов – 1,7% за три месяца. Средняя ставка по трехмесячным вкладам в июле составляла 6,74% годовых. Рублевые вклады демонстрируют тенденцию к постепенному снижению доходности на фоне падения инфляции и снижения ключевой ставки Банка России (в текущем году она была в несколько шагов снижена с 10 до 8,5% годовых), говорит заместитель генерального директора «Интерфакс-ЦЭА» Алексей Буздалин. Тенденция к снижению ставок по вкладам сохранится и в ближайшем будущем, считает эксперт. Но в реальном выражении (за вычетом инфляции, которая замедлилась до 3,3% в годовом выражении, реальная доходность может составлять 3-4%) вклады остаются привлекательным инструментом.

Меньшую доходность, чем рублевые вклады, продемонстрировали депозиты в евро – 0,95% за квартал при годовой ставке трехмесячных вкладов 0,06% на начало периода. Доходность депозита, которая определяется изменением курсовой стоимости и ставкой по вкладу, в третьем квартале в основном была обеспечена за счет роста курса евро (официальный курс вырос с 67,8 до 68,44 руб.), а не за счет ставки по вкладу. Вклады в долларах, наоборот, оказались убыточными, на 2,21% меньше, чем в предыдущий период.

Валютные вклады – это скорее не способ заработать, а «прежде всего способ диверсифицировать собственные инвестиции относительно валютного риска», говорит Буздалин. В текущем году риск ослабления рубля еще вполне может реали-

		<p>зоваться в случае неблагоприятной динамики цены нефти, полагает эксперт. Что же касается ставок по валютным депозитам, роста ожидать не стоит, поскольку банки сейчас не заинтересованы в привлечении валютных пассивов.</p> <p><b>Недвижимость.</b> Этот актив по итогам квартала оказался убыточным для инвестора. За три месяца, например, московская недвижимость подешевела на 1,6%. То же самое наблюдается почти во всех других регионах РФ. Падение цен на квартиры связано в первую очередь с преобладанием предложения над спросом, объясняет руководитель направления исследований в сфере недвижимости и строительства Аналитического центра НАФИ Светлана Подчалина. «Рынок перенасыщен предложением, при этом доходы населения продолжают снижаться, и возможности приобрести квартиру, даже при условии снижения цен, у большинства нет», – объясняет она. Инвестировать в жилье Подчалина не советует, так как падение рынка может продолжиться не только до конца года, но и в более далекой перспективе. «Причем снижается не только стоимость квартиры при продаже, но и цена аренды жилья. К тому же владельцу квартиры придется потратиться на ее амортизацию, что в условиях роста цен на строительные материалы окажется слишком затратно», – говорит она.</p>	
--	--	--	--

#### ► Вывод

На пермском рынке земельных участков в 3-м квартале 2017 г. сохранился отрицательный ценовой тренд. По многим подсегментам средние цены предложения скорректировались в сторону снижения, с одной стороны за счет вымывания более дорого предложения, с другой стороны – снижения цен по отдельным земельным участкам. Прирост среднеценовых показателей в отдельных случаях был обеспечен изменениями в структуре предложения.

На торгах департамента имущественных отношений администрации г. Перми по продаже земельных участков и на право заключения договоров аренды земельных участков предлагается пул земельных участков различного назначения. Однако реализация земель происходит достаточно медленно, большинство участков выставляются на торги уже не в первый раз.

#### **Микроэкономический уровень**

Третий уровень подразумевает анализ конкретного объекта недвижимости в сопоставлении с аналогами по основным критериям на рынке в сложившейся ситуации. Ценообразующими факторами, которые непосредственно могут влиять на стоимость объекта оценки, являются количественные и ценовые показатели на конкретном сегменте рынка в разрезе местоположения, класса качества, состояния оцениваемого объекта и пр.

Земельным участкам, как и рынку недвижимости в целом, присущи некоторые специфические свойства, в частности: большая дифференциация цен в зависимости от местоположения, развития инженерной инфраструктуры и экологических условий, сезонные колебания цен и др.

Основным критерием спроса выступает местоположение земельного участка. Например, при приобретении земли для осуществления целей рекреации или сельскохозяйственного использования наличие водоема или близость к лесному массиву увеличивают стоимость земельного участка и рожают заинтересованность его получения. По-прежнему важным фактором является инфраструктура: наличие подведенных коммуникаций, транспортная доступность и т.д. Любые улучшения в виде зданий, строений и сооружений могут рассматриваться двояко: если они должны подлежать сносу, соответственно стоимость земельного участка несколько снижается; и наоборот, если имеющиеся строения не входят в противоречие с планом развития территории и могут быть в дальнейшем использованы, то их стоимость увеличивает стоимость самого земельного участка.

Таким образом, для оценки конкретного земельного участка к **ценообразующим факторам** можно отнести следующие:

- категория и вид разрешенного использования;
- местоположение;
- транспортная доступность;
- обеспеченность инженерными коммуникациями;
- форма собственности (частная, государственная / муниципальная);
- размер участка;
- вид сделки (купля-продажа, аренда, земельный пай);
- величина операционных расходов в процессе осуществления сделки;
- наличие объектов незавершенного строительства;
- другие.

### Структура земельного рынка

Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на 7 категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно земли:

1. сельскохозяйственного назначения;
2. населённых пунктов;
3. промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. особо охраняемых территорий и объектов (например, пограничные земли);
5. лесного фонда;
6. водного фонда;
7. запаса.

Любой земельный участок относится к конкретной категории земель, то есть имеет конкретное целевое использование. Правовой режим (например, возможность или невозможность строительства, ведения конкретной деятельности на участке) для каждого конкретного участка определяется на основе его принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования внутри своей категории.

У каждой категории есть свои виды (зоны) разрешённых использований<sup>25</sup>. Например, вид использования «под индивидуальное жилищное строительство», «под строительство многофункционального производственно-складского комплекса», «под сельскохозяйственное производство» и т.д. Более того, земли различных категорий могут иметь один и тот же разрешённый вид использования. Например, вид использования земельного участка «для ведения садоводства и огородничества» может быть разрешённым видом использования, как для земель населённых пунктов, так и для земель сельскохозяйственного назначения.

Вид разрешённого использования для каждого участка определяется на основе зонирования земель внутри каждой конкретной категории. Зонированием территорий муниципальных образований (градостроительным зонированием) определяются границы территориальных зон и устанавливаются градостроительные регламенты (виды разрешённых использований земельных участков). Документом градостроительного зонирования являются Правила землепользования и застройки, которые утверждаются представительным органом местного самоуправления.

Важно понимать, что в рыночном обороте находятся участки не всех категорий и видов использования. Особенностью рынка земли выступают ограничения, накладываемые государством на приобретение и (или) использование права собственности на землю как специфического товара, эксплуатация которого подчинена не только требованиям частного, но и общественного блага. По действующему законодательству сделки с землей возможны из состава земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности и земель населённых пунктов (поселений). Земли других категорий либо изъяты из оборота полностью, либо ограничены в обороте.

*Землями населённых пунктов* (согласно ст.83 Земельного кодекса РФ) признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий. Черта городских, сельских поселений представляет собой внешние границы земель городских, сельских поселений, отделяющие эти земли от земель иных категорий.

*Землями сельскохозяйственного назначения* (согласно ст. 77 Земельного кодекса РФ) признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

*Землями промышленности* (согласно ст. 88 Земельного кодекса РФ) признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности могут предоставляться земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений, обслуживающих их объектов.

Виды земельных участков, которые находятся в обороте на пермском земельном рынке, представлены на схеме «Структура пермского земельного рынка купли-продажи». Оборот именно таких видов участков характерен для большинства российских регионов<sup>26</sup>.

<sup>25</sup> 24 декабря 2014 г. вступил в силу Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 1 сентября 2014 г. N 540 г. Москва "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков". Согласно классификатору все земельные участки поделены на 12 групп: в первую группу объединены виды участков, касающиеся сельского хозяйства, во вторую - жилой застройки, в третью - образования, здравоохранения и культуры и т.д.

<sup>26</sup> Аналитический отчет о развитии рынка производственной недвижимости г. Перми за III квартал 2017, г. Исполнитель: ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг» (614066, Пермь, ул. Стахановская, 45, оф. 518, т. (342) 215-50-86, www.analitika.kamdolina.ru, analitika@kamdolina.ru)



Рис. 1. Структура пермского земельного рынка купли-продажи

В структуре предложения земельного рынка Пермского края можно выделить следующие участки в зависимости от видов разрешенного использования:

- земли под строительство многоквартирных жилых домов;
  - земли под строительство объектов коммерческой недвижимости (торгово-офисного и административного назначения);
  - земли под промышленную застройку (включают: земли под строительство объектов коммунального назначения и земли промышленного назначения);
  - земли под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС);
  - земли личных подсобных хозяйств (ЛПХ);
  - земли садоводства;
  - земли сельскохозяйственного производства;
  - земли крестьянско-фермерских хозяйств;
  - земли под строительство баз отдыха.
- } ввиду малой численности предложений не выделяются отдельно в структуре рынка

На сегодняшний день пермский земельный рынок остается непрозрачным, неразвитым, хаотичным.

Оборот ограничен имеющимися на рынке предложениями, изменения структуры которых в разные периоды приводит к изменению расчетных средних цен.

В целом можно выделить два основных направления его развития:

1. так называемые «городские» земли под застройку многоквартирными жилыми домами и объектами коммерческого назначения;
2. «загородные» земли, то есть земельные участки под развитие индивидуальной застройки (земли ИЖС, садоводства, ЛПХ и т.п.).

Что касается первого направления, то оно объединяет (в подавляющем большинстве) участки под точечную городскую застройку, а также квартальную застройку в рамках развития застроенных территорий. На сегодняшний день можно говорить и том, что на территории города Перми, а также в остальных городах края, наблюдается дефицит земельных участков под строительство. Практически нет площадок под строительство без обременений, с хорошей пешеходной и транспортной доступностью, а также обеспеченностью инженерными коммуникациями. Это отражается как на развитии строительства жилья, так и коммерческой недвижимости. Поэтому вектор конкурентной борьбы среди застройщиков, девелоперов, инвесторов в ближайшей перспективе будет направлен на приобретение прав на наиболее интересные, с точки зрения местоположения и обеспечения инфраструктурой, земельные участки под жилищную и коммерческую застройку.

Для качественного изменения структуры предложения необходимы новые вливания в рынок. Без вовлечения в оборот новых земель дальнейшее развитие земельного рынка невозможно.

Рынок земельных участков всё ещё имеет значительный потенциал, который до сих пор инвесторами не раскрыт.

Подводя общий итог, можно сказать, что на сегодняшний день земельный рынок не завершил стадию формирования (хотя и находится уже далеко не на первой ступени),

при этом он динамично развивается и расширяется. А постоянное совершенствование земельного законодательства в целом и приведение регионального законодательства в соответствие с федеральными нормами только расширяют возможности данного сегмента рынка ресурсов.

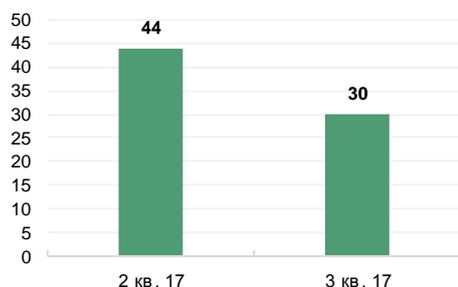
### Земельные участки сельскохозяйственного производства

Исходя из целевого использования, земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных целей, связанных с сельскохозяйственным использованием.

Земли сельскохозяйственного производства – это участки, как правило, расположенные за пределами населенных пунктов, в основной своей массе представляющие собой бывшие земли колхозов и совхозов. В последнее время целый ряд фирм занимается скупкой и последующей продажей подобных земель с помощью приобретения земельных паев и (или) путем получения контроля над управлением ООО или АО, бывшими ранее колхозами или совхозами.

Рассмотрим динамику числа предложений земельных участков сельскохозяйственного производства в Пермском крае за период за 3-й квартал 2017 г. по сравнению со 2-м кварталом 2017 г. (см. график 9.1).

Динамика числа предложений земельных участков сельскохозяйственного производства, ед.



Изменение числа предложений за 3-й квартал 2017 г.

- 31,8%  
(- 14 ед.)



График 9.1

По итогам 3-го квартала 2017 г. общее количество предложений по продаже земельных участков под сельскохозяйственное производство в Пермском крае сократилось на 31,8% (или на 14 ед.) и составило 30 ед. Уменьшение рассматриваемого показателя было отмечено на всех территориях, за исключением Добрянского района, где количество экспонируемых участков не изменилось.

Структура предложения земельных участков сельскохозяйственного производства с учетом территориального критерия отражена на графике 9.2.

Структура предложения земельных участков сельскохозяйственного производства с учетом территориального критерия на 29.09.2017 г.



Изменение структуры подсегмента за 3-й квартал 2017 г.

Территориальный критерий	Прирост/снижение доли	
г. Пермь	- 2 п.п.	↓
Пермский МР	- 9 п.п.	↓
Добрянский МР	+ 3 п.п.	↑
территории других МО края	+ 8 п.п.	↑

График 9.2

В структуре предложения земель сельскохозяйственного производства основной объем предложения сосредоточен на территории других МО края, на долю которого приходится более половины всех предложений (56%). Добавим, что с 2015 г. земельные участки с видом разрешенного использования «под сельскохозяйственное производство» предлагаются к продаже на территории г. Перми. В 3-м квартале 2017 г. их доля составила 7%.

Динамика средних цен предложения земельных участков сельскохозяйственного производства в разрезе их территориальной принадлежности за период с 3-го квартала 2016 г. по 3-й квартал 2017 г. представлена на графике 9.3.

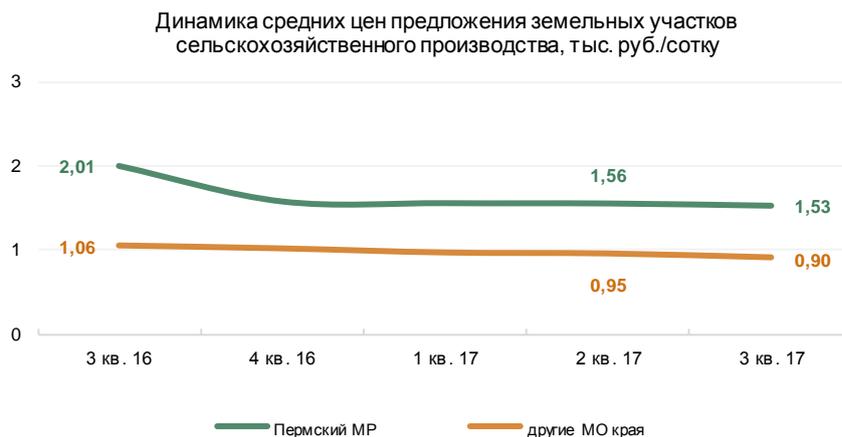


График 9.3

\* В Добрянском районе и в г. Перми рассчитать значение среднего значения не представляется возможным ввиду малого числа предложений

В таблице 9.1 приведены средние цены предложения земельных участков сельскохозяйственного производства, а также темпы прироста / снижения цен за 3-й квартал 2017 г.

Таблица 9.1

**Средние цены предложения земельных участков сельскохозяйственного производства, темпы прироста / снижения средних цен за 3-й квартал 2017 г.**

Территория	Средняя цена предложения, тыс. руб./сотку		Темп прироста / снижения	
	2 кв. 2017 г.	3 кв. 2017 г.		
Пермский МР	1,56	1,53	-1,7%	↓
другие МО края	0,95	0,90	- 5,2%	↓

По итогам 3-го квартала 2017 г. средняя цена предложения земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, в Пермском районе уменьшилась на 1,7%, а в других МО края – на 5,2%.

Основной объем предложения земельных участков, предназначенных под сельскохозяйственное производство, принадлежит категории «Земли сельскохозяйственного производства» – около 93%. Цены таких участков варьируются от 0,12 до 5 – 8 тыс. руб./сотку. Участки, как правило, не обеспечены никакими видами инженерной инфраструктуры, в отдельных предложениях отмечается наличие электричества<sup>27</sup>.

### 7.3. СИТУАЦИЯ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ

В январе-октябре 2017 года в хозяйствах всех категорий было произведено сельхозпродукции на 4789,3 трлн. Рублей, что на 2,9% больше, чем в прошлом году. В частности, в октябре сельхозпроизводство в действующих ценах, по предварительной оценке, составило 733,8 трлн. Рублей (падение на 2,5% по сравнению с октябрём 2016 года), говорится в докладе Росстата.

На начало ноября поголовье КРС в хозяйствах всех категорий составляло 19,2 млн голов, что на 0,6% меньше, чем в прошлом году, в том числе коров – 8,2 млн (-0,8%). Поголовье свиней увеличилось на 4,1% – до 24 млн, при этом овец и коз стало на 2,1% меньше – 25,1 млн, говорится в сообщении Росстата.

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 43,1% поголовья крупного рогатого скота, 14,1% свиней, 47,6% овец и коз. Для сравнения: на начало ноября 2016 года эти показатели составляли 43,9%, 16,1%, 47,5% соответственно.

В январе-октябре текущего года производство скота и птицы на убой в живом весе в хозяйствах всех категорий выросло по сравнению с предыдущим годом на 4,8% и составило 11,3 млн тонн. Производство молока выросло на 0,8% – его в хозяйствах

<sup>27</sup> Аналитический отчет «Рынок земельных участков Пермского края» за III квартал 2017, г. Исполнитель: ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг» (614066, Пермь, ул. Стахановская, 45, оф. 518, т. (342) 215-50-86, www.analitika.kamdolina.ru, analitika@kamdolina.ru)

всех категорий было выпущено в объеме 26,7 млн тонн. Производство яиц за отчетный период выросло на 3,1% и достигло 37,7 млрд. штук.

В том числе в октябре было произведено скота и птицы на убой в живом весе 1,4 млн тонн, молока – 2,4 млн тонн, яиц – 3,8 млрд. штук, информирует Росстат.

Источник: <https://agroinfo.com/2111201701-v-oktyabre-v-selskom-xozyajstve-byly-zafiksirovan-spad/>

**Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей** (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в октябре 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 733,8 млрд.рублей, в январе-октябре 2017г. – 4789,3 млрд.рублей.

Таблица 1

### ДИНАМИКА ПРОИЗВОДСТВА ПРОДУКЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2016г.</b>		
Январь	103,3	57,6
Февраль	103,8	110,4
Март	103,6	142,1
<b>I квартал</b>	<b>103,6</b>	<b>31,6</b>
Апрель	103,5	113,9
Май	103,4	112,7
Июнь	102,9	101,2
<b>II квартал</b>	<b>103,3</b>	<b>159,0</b>
<b>I полугодие</b>	<b>103,4</b>	
Июль	107,4	185,9
Август	105,7	138,3
Сентябрь	104,7	166,1
<b>III квартал</b>	<b>105,6</b>	<b>в 3,0р.</b>
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>104,7</b>	
Октябрь	104,3	72,0
<b>Январь-октябрь</b>	<b>104,6</b>	
Ноябрь	106,8	66,3
Декабрь	103,4	43,2
<b>IV квартал</b>	<b>105,0</b>	<b>68,7</b>
<b>Год</b>	<b>104,8</b>	
<b>2017г.</b>		
Январь	100,6	56,1
Февраль	100,2	110,0
Март	101,1	143,4
<b>I квартал</b>	<b>100,7</b>	<b>30,3</b>
Апрель	100,8	113,5
Май	100,3	112,1
Июнь	98,7	99,6
<b>II квартал</b>	<b>99,9</b>	<b>158,8</b>
<b>I полугодие</b>	<b>100,2</b>	
Июль	97,3	183,3
Август	105,1	149,5
Сентябрь	108,5	171,4
<b>III квартал</b>	<b>105,1</b>	<b>319,2</b>
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>103,8</b>	
Октябрь	97,5	64,7
<b>Январь-октябрь</b>	<b>102,9</b>	

### Индекс производства продукции сельского хозяйства<sup>1)</sup>

в % к среднемесячному значению 2014г.



<sup>1)</sup> Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "DEMETRA 2.2".  
При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

**Животноводство.** На конец октября 2017г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,2 млн.голов (на 0,6% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 8,2 млн. (на 0,8% меньше), свиней – 24,0 млн. (на 4,1% больше), овец и коз – 25,1 млн. (на 2,1% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 43,1% поголовья крупного рогатого скота, 14,1% свиней, 47,6% овец и коз (на конец октября 2016г. – соответственно 43,9%, 16,1%, 47,5%).

Таблица 3

**ДИНАМИКА ПОГОЛОВЬЯ СКОТА  
В ХОЗЯЙСТВАХ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ**

на конец месяца, в процентах

	Крупный рогатый скот		Из него коровы		Свиньи		Овцы и козы	
	к соответствующей дате предыдущего года	к соответствующей дате предыдущего месяца	к соответствующей дате предыдущего года	к соответствующей дате предыдущего месяца	к соответствующей дате предыдущего года	к соответствующей дате предыдущего месяца	к соответствующей дате предыдущего года	к соответствующей дате предыдущего месяца
<b>2016г.</b>								
Январь	98,6	100,1	98,5	100,0	109,9	101,6	100,8	98,6
Февраль	98,4	101,0	98,5	100,2	109,8	101,1	100,3	101,7
Март	98,0	101,8	98,3	100,0	108,8	101,8	99,5	102,3
Апрель	98,0	101,3	98,4	100,4	108,3	101,8	99,6	105,2
Май	97,9	101,0	98,3	100,3	107,4	101,3	99,0	101,8
Июнь	97,8	99,8	97,9	99,4	107,1	100,9	99,8	101,7
Июль	97,9	99,5	97,9	99,6	106,4	100,1	98,9	98,6
Август	97,9	99,4	97,9	99,7	105,3	99,7	99,0	98,2
Сентябрь	98,3	98,8	98,2	99,5	104,6	99,5	98,4	96,9
Октябрь	98,5	99,0	98,3	99,7	103,9	99,0	98,9	98,5
Ноябрь	98,6	98,2	98,2	99,2	102,9	97,7	99,5	97,7
Декабрь	98,7	99,2	98,3	100,3	102,4	97,9	99,9	99,3
<b>2017г.</b>								
Январь	98,7	100,0	98,3	100,0	101,7	99,0	99,8	98,5
Февраль	98,7	101,0	98,5	100,4	101,2	100,6	99,4	101,3
Март	98,6	101,7	98,7	100,2	101,6	102,2	100,9	103,9
Апрель	98,5	101,2	98,6	100,4	101,3	101,6	99,3	103,5
Май	98,3	100,8	98,7	100,4	101,1	101,1	99,7	102,2
Июнь	98,9	100,4	99,1	99,8	101,5	101,3	99,0	101,0
Июль	99,1	99,7	99,1	99,7	102,0	100,7	98,8	98,5
Август	99,2	99,5	99,1	99,7	102,5	100,2	98,5	97,8
Сентябрь	99,3	98,9	99,3	99,7	103,6	100,6	98,6	97,0
Октябрь	99,4	99,1	99,2	99,5	104,1	99,4	97,9	97,8

В сельскохозяйственных организациях на конец октября 2017г. по сравнению с соответствующей датой 2016г. сократилось поголовье крупного рогатого скота на 0,6%, коров – на 0,4%, овец и коз – на 0,8%, поголовье свиней выросло на 6,8%, птицы – на 3,2%.

В январе-октябре 2017г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено **скота и птицы на убой** (в живом весе) 11,3 млн.тонн, **молока** – 26,7 млн.тонн, **яиц** – 37,7 млрд.штук.

Таблица 4

**ПРОИЗВОДСТВО ОСНОВНЫХ ВИДОВ ПРОДУКЦИИ ЖИВОТНОВОДСТВА  
В ХОЗЯЙСТВАХ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ**

	Октябрь 2017г., млн. тонн	В % к		Январь-октябрь 2017г. в % к январю-октябрю 2016г.	Справочно		
		октябрю 2016г.	сентябрю 2017г.		октябрь 2016г. в % к октябрю 2015г.	сентябрю 2016г.	январь-октябрь 2016г. в % к январю-октябрю 2015г.
Скот и птица на убой (в живом весе)	1,4	106,6	112,0	104,8	101,0	109,8	104,4
Молоко	2,4	101,7	89,3	100,8	100,3	88,7	99,6
Яйца, млрд.штук	3,8	103,9	101,5	103,1	102,7	101,3	102,0



В **сельскохозяйственных организациях** в октябре 2017г. по сравнению с октябрём 2016г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 11,1% (в октябре 2016г. по сравнению с октябрём 2015г. – на 2,7%), молока – на 5,3% (на 3,2%), яиц – на 5,1% (на 3,4%).

**Надои молока на 1 корову** в сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) в январе-октябре 2017г. составили 5280 килограммов против 4977 килограммов в январе-октябре 2016г., **яйценоскость кур-несушек** – 257 штук яиц против 255 штук год назад.

В январе-октябре 2017г. в **структуре производства скота и птицы на убой** (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства птицы на убой по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

**Реализация продукции.** В январе-октябре 2017г., по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, **возросла** продажа сельхозорганизациями основных сельскохозяйственных продуктов.

За этот период реализовано по всем каналам 46,1 млн.тонн зерна, 8,9 млн.тонн скота и птицы (в живом весе), 12,5 млн.тонн молока, 26,3 млрд.штук яиц.

Таблица 7

**ОБЪЕМ РЕАЛИЗАЦИИ  
ОСНОВНЫХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРОДУКТОВ  
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ**

	Октябрь 2017г., млн. тонн	В % к		Январь-октябрь 2017г. в % к январю-октябрю 2016г.	Справочно		
		октябрю 2016г.	сентябрю 2017г.		октябрь 2016г. в % к		январь-октябрь 2016г. в % к январю-октябрю 2015г.
					октябрю 2015г.	сентябрю 2016г.	
Зерно	8,4	112,4	89,4	110,3	97,2	93,7	105,0
Скот и птица (в живом весе)	1,0	110,5	104,9	106,2	103,4	103,2	106,4
Молоко	1,2	106,2	96,7	103,9	103,0	95,8	102,1
Яйца, млрд.штук	2,7	105,1	104,7	104,4	104,0	101,5	103,4

Источник:

[http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/economy/](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/economy/)

Средние цены производителей сельскохозяйственной продукции по Российской Федерации в 2011-2016гг.						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Зерновые культуры						
пшеница	5108	6409	6715	6849	8768	8837
рожь	3924	4519	4912	4691	5247	6149
просо	5158	3982	5241	5609	7365	6439
гречиха	15676	10537	7205	8370	20137	25870
кукуруза	5917	6751	6581	5799	7853	8348
ячмень	4986	5903	6376	5516	7344	7741

овес	4495	4597	5782	4965	5493	6400
овощи бобовые лущеные сушеные (зернобобовые культуры)	6991	8335	8395	8458	13069	16704
Семена подсолнечника	11364	12458	12024	11534	20284	21886
Картофель	10308	7642	9447	12898	13197	10248
Овощи свежие или охлажденные						
томаты (помидоры)	46982	47677	50594	57961	63168	62304
огурцы	53907	54392	56249	62025	67896	75293
лук репчатый	9101	5730	7306	10595	13982	9706
капуста	10842	6503	8227	10123	15179	12217
морковь столовая	12232	7503	9812	11481	14470	12344
свекла столовая	11225	6614	8981	10403	13284	10672
Скот и птица (в живом весе)						
скот крупный рогатый живой	64989	73097	72128	74405	93328	96562
овцы и козы живые	50902	62902	74286	70978	79685	85818
свиньи живые	76386	83243	71675	94081	103030	124354
птица сельскохозяйственная живая	54547	55173	54358	63654	71275	72345
Молоко сырое крупного рогатого скота	14135	13604	15875	19614	20648	21814
Яйца куриные, тыс.шт.	2537	2704	3197	3407	4171	4184

Источник:

[http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/tariffs/#](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/tariffs/#)

#### Производство сельхозтехники в России в январе-октябре 2017 года

Выпуск тракторов в России в январе-октябре 2017 года сократился на 2,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. За десять месяцев текущего года отечественные предприятия произвели 6 447 тракторов.

В частности, тракторов сельскохозяйственного назначения было выпущено 5 561 единица, что на 1,3% меньше, чем в прошлом году, промышленных тракторов – на 7,2% меньше – 886 единиц, сообщает аналитическая и консалтинговая компания «АСМ-холдинг».

По данным агентства, на долю отечественных тракторов в общем объеме машин, произведенных с начала этого года, пришлось 43,6%, на машины из тракторокомплектов МТЗ – 29,5%, на сборку из комплектов ХТЗ – 5,7%, из комплектов импортных марок (Versatile, New Holland, Agrottron, Axion, John Deere, Xerion) – 21,2%.

В январе-октябре текущего года российские производители отгрузили 6 251 трактор. Это на 6,1% меньше, чем за соответствующий период прошлого года.

В производстве зерноуборочных комбайнов зафиксирован рост на 19,8% – всего за рассматриваемый период было выпущено 6 180 машин, в том числе 1 492 комбайна иностранных марок. При этом выпуск кормоуборочных комбайнов упал на 17,4%, до 604 единиц, из которых 122 – комбайны иностранных марок.

Отгрузка зерноуборочных комбайнов увеличилась по сравнению с 2016 годом на 1,1%, кормоуборочных машин – снизилась на 14,5%.

Что касается производства прочих видов сельхозтехники в РФ, то в январе-октябре 2017 года было выпущено 3 503 плуга (на 2% больше, чем за аналогичный период прошлого года), борон – 23 192 единицы (на 3,7% больше), опрыскивателей – 1 393 единицы (+25%), жаток – 2 247 единиц (+24%).

При этом культиваторов было изготовлено 9 698 единиц, что на 35% меньше, чем в 2016 году, сеялок – 8 566 единиц (-0,6%), косилок – 5 763 единицы (-8%).

Источник: <https://agroinfo.com/0812201703-proizvodstvo-selxoztexniki-v-rossii-v-yanvare-oktyabre-2017-goda/>

#### 7.4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Пермскому краю подведены итоги экономического и социального развития г. Перми в январе-сентябре 2017 года.

## ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Январь-сентябрь 2017	В % к январю-сентябрю 2016
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности <sup>1)</sup> , млн. рублей:		
добыча полезных ископаемых	1881,0	114,3
обрабатывающие производства	393145,2	110,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	45165,5	115,0
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	6369,7	107,6
Объем работ, выполненных по договорам строительного подряда <sup>1)</sup> , млн. рублей	13365,6	76,5 <sup>2)</sup>
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup> общей площади	213,8	82,6
Инвестиции в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства), млрд. рублей	51,4	-
Объем коммерческого грузооборота предприятий автотранспорта <sup>1)</sup> , млн. т-км	197,4	113,9
Оборот розничной торговли, млн. рублей	241292,8	98,8 <sup>2)</sup>
Оборот общественного питания, млн. рублей	12282,9	95,2 <sup>2)</sup>
Индекс потребительских цен на товары и услуги (в среднем по Пермскому краю), %	101,0 <sup>3)</sup>	103,2
Среднесписочная численность работающих <sup>1)</sup> , тыс. человек	276,5	98,2
Численность официально зарегистрированных безработных <sup>4)</sup> , тыс. человек	3,2	86,9
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>1)</sup> :		
номинальная, рублей	39822,1	106,0
реальная	-	102,7

<sup>1)</sup> Без субъектов малого предпринимательства и организаций с численностью до 15 человек.

<sup>2)</sup> В сопоставимых ценах.

<sup>3)</sup> Сентябрь 2017 года к декабрю 2016 года.

<sup>4)</sup> На конец периода.

## ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ

Оборот организаций г. Перми, не относящихся к субъектам малого предпринимательства (без организаций с численностью до 15 человек), за январь-сентябрь 2017 года составил 755,1 млрд. рублей, или 106,7% к аналогичному периоду 2016 года (в действующих ценах).

Рост оборота организаций наблюдался по следующим видам экономической деятельности: «Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания» – на 16,1%, «Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» – на 14,8%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – на 14,7%, «Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги» – на 13,0%, «Обрабатывающие производства» – на 10,9%, «Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение» – на 10,6%, «Образование» – на 9,0%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – на 8,4%, «Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг» – на 7,9%, «Транспортировка и хранение» – на 4,9%, «Добыча полезных ископаемых» – на 3,1%. «Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» – на 2,7%, «Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений» – на 0,7%, «Деятельность в области информации и связи» – на 0,2%.

Напротив, оборот по виду экономической деятельности «Деятельность по операциям с недвижимым имуществом» снизился по сравнению с прошлым годом на 45,4%, «Деятельность профессиональная, научная и техническая» – на 25,5%, «Строительство» – на 11,5%, «Предоставление прочих видов услуг» – на 7,4%.

## ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

В январе-сентябре 2017 года объём отгруженной продукции собственного производства организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства (без организаций с численностью до 15 человек), по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» составил в действующих ценах 1,9 млрд. рублей (114,3% к январю-сентябрю 2016 года), по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 45,2 млрд. рублей (115,0%), «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 6,4 млрд. рублей (107,6%). Продукции обрабатывающих производств отгружено на сумму 393,1 млрд. рублей (110,4%).

Производство бумаги и картона выросло на 2,2%, лесоматериалов – на 14,9%.

В химическом производстве изготовление лакокрасочных материалов, полиграфических красок и мастик увеличилось на 5,2%, минеральных или химических удобрений – на 14,2%.

Производство проводников электрического тока на напряжение не более 1 кВ сократилось на 31,9%.

Объём производства мебели упал на 33,0%.

В производстве продуктов питания сократился выпуск колбасных изделий (на 7,5%), хлеба и хлебобулочных изделий (на 7,6%), муки (на 4,1%). Производство кондитерских изделий выросло на 11,5%.

Организациями краевого центра произведено 6,8 млрд. кВт-ч электроэнергии (105,5% к уровню января-сентября 2016 года).

## СТРОИТЕЛЬСТВО

Организациями г. Перми, не относящимися к субъектам малого предпринимательства (без организаций с численностью до 15 человек), в январе-сентябре 2017 года выполнено работ по договорам строительного подряда на 13,4 млрд. рублей, или 76,5% к уровню января-сентября 2016 года (в сопоставимых ценах).

На территории краевого центра с начала года было построено 3786 квартир общей площадью 213,8 тыс. кв. метров, что на 17,4% ниже уровня прошлого года. Индивидуальными застройщиками за счёт собственных и заёмных средств построено 270 квартир общей площадью 45,7 тыс. кв. метров, что в 2,8 раза больше, чем в январе-сентябре 2016 года.

Средняя стоимость строительства 1 кв. метра общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа составила 39438 рублей.

## ИНВЕСТИЦИИ

За январь-сентябрь 2017 года организациями краевого центра, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, на развитие экономики и социальной сферы было использовано 51,4 млрд. рублей инвестиций в основной капитал. В соответствии с видовой структурой на жилые здания и помещения направлено 1,8 млрд. рублей инвестиций (3,4% от общего объёма инвестиций), на здания (кроме жилых), сооружения и расходы на улучшение земель – 18,1 млрд. рублей (35,3%), на транспортные средства, информационное, компьютерное и телекоммуникационное оборудование, машины и оборудование, включая хозяйственный инвентарь и другие объекты – 19,3 млрд. рублей (37,5%), на объекты интеллектуальной собственности – 2,3 млрд. рублей (4,5%). Прочие затраты составили 9,9 млрд. рублей (19,3%).

В структуре инвестиций в основной капитал по источникам финансирования наибольший удельный вес приходится на собственные средства – 81,4%. Доля привлечённых средств равна 18,6%.

## ФИНАНСЫ

В январе-сентябре 2017 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций г. Перми (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и организаций с численностью до 15 человек) составил 80,3 млрд. рублей прибыли, что выше аналогичного периода прошлого года на 3,3%.

Сумма прибыли, полученная рентабельными организациями (69% от числа обследованных), выразилась в размере 91,4 млрд. рублей. Совокупный убыток убыточных предприятий (31%) составил 11,2 млрд. рублей.

На 1 октября 2017 года суммарная задолженность (кредиторская, задолженность по кредитам банков и займам), достигла 409,5 млрд. рублей и увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 8,5%.

Кредиторская задолженность по состоянию на 1 октября 2017 года по обязательствам организаций города, не относящихся к субъектам малого предпринимательства (без организаций с численностью до 15 человек) выразилась в сумме 254,5 млрд. рублей, из неё 5,4% – просроченная (13,8 млрд. рублей).

Дебиторская задолженность по кругу учтённых предприятий краевого центра составила 211,8 млрд. рублей, из неё 7,5% – просроченная (15,8 млрд. рублей).

## УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций г. Перми, не относящихся к субъектам малого предпринимательства (без организаций с численностью до 15 человек), в январе-сентябре 2017 года сложилась в размере 39822,1 рубля и по сравнению с аналогичным периодом 2016 года выросла на 6,0%. Реальная начисленная заработная плата составила 102,7% к уровню января-сентября 2016 года.

По состоянию на 1 октября 2017 года задолженности по заработной плате нет.

Источник:

[http://permstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/permstat/resources/691f1f00438ac8d90f6b3fa17e1e317/%D0%9E%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D1%81%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5+%D0%BF%D0%BE%D0%BA%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D0%B8+%D0%BF%D0%BE+%D0%B3.+%D0%9F%D0%B5%D1%80%D0%BC%D0%B8+%D0%B7%D0%B0+%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D1%81%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C+2017+%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0.pdf](http://permstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/permstat/resources/691f1f00438ac8d90f6b3fa17e1e317/%D0%9E%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D1%81%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5+%D0%BF%D0%BE%D0%BA%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D0%B8+%D0%BF%D0%BE+%D0%B3.+%D0%9F%D0%B5%D1%80%D0%BC%D0%B8+%D0%B7%D0%B0+%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D1%81%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C+2017+%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0.pdf)

## **8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки**

Заключение о наилучшем использовании отражает позицию Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, причем неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность подобного рода действий.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений Оценщиков на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов ННЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

**Юридическая допустимость** (нормативно-правовые ограничения): рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

**Физическая осуществимость**: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

**Финансовая целесообразность**: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

**Максимальная эффективность**: рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

**Вывод**: Оцениваемое имущество является специализированным, может использоваться только по своему функциональному назначению, поэтому в рамках настоящего отчета анализ ЛНЭИ не проводится.

## **9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.**

### **9.1. Выбор подходов к оценке.**

Определение стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок аналогичного имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методами оценки являются последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. В ФСО №1 приводятся определенные подходы, применяемых при определении стоимости объекта оценки.

### **9.2. Объект оценки – АМТС**

#### **Затратный подход**

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ст. 18 Глава 3 ФСО №1).

Основные шаги при применении затратного подхода к определению стоимости:

1. Определение восстановительной стоимости (стоимости замещения/ воспроизводства без учета износа).
2. Определение величины накопленного износа.
3. Уменьшение восстановительной стоимости на величину накопленного износа.
4. Определение сопутствующих затрат.
5. Расчет рыночной стоимости.

**Износ** – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между теку-

шей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

Классификация износов может быть приведена по критерию технической возможности и экономической целесообразности их устранения и по причинам, их вызывающим. С точки зрения возможности устранения различают:

– **неустраняемый износ**, т.е. износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей машин и оборудования или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям, так как расходы на устранение превышают прирост полезности и стоимости соответствующего объекта;

– **устраняемый износ**, который возможно осуществить технически и целесообразно экономически.

На современном уровне развития науки и техники превалируют экономические причины отнесения износа к неустраняемому, так как технически практически при любой стадии износа возможно поддерживать работоспособное состояние техники.

По причине, вызвавшей износ, различают:

– **физический износ** – обусловленный частичной потерей работоспособного состояния машин и оборудования вследствие их эксплуатации или длительного хранения;

– **функциональное устаревание** – появляется из-за технического и технологического прогресса. Машина, выпущенная несколько лет назад, естественно, отличается от современных машин. Это отличие может быть многогранное: большие капитальные или эксплуатационные расходы, худшие технические характеристики, использование устаревших технологий и материалов и т.д. Все это снижает привлекательность старой техники и приводит к ее обесцениванию.

– **экономическое (внешнее) устаревание** – появляется из-за внешних по отношению к объекту собственности причин (экономических) и приводит к недоиспользованию объектов, т.е. снижению уровня доходов, приносимых ими владельцу. Поэтому такое устаревание не связанное с ним обесцениванию часто называют внешним устареванием.

Способы устранения физического износа является ремонт, а функционального устаревания – модернизация оборудования.

Физический износ (ФИ) также определяется по шкале экспертных оценок для определения коэффициента износа.

Параметры и технические характеристики технического состояния транспортного средства (Таблица 4.3.1. РД 37.009.015-98)

Оценка состояния	физическая характеристика состояния транспортного средства	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, не зарегистрированное в органах ГИБДД, в отличном состоянии, после выполненной предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	0-10
Очень хорошее	Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее ремонта или замены каких-либо частей	10-30
Хорошее	На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. После капитального ремонта	20-40
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	40-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	60-75
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	до 80
Предельное	Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту	80 и более

### Сравнительный подход

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ст. 12 Глава 3 ФСО №1).

**Метод корректировок** применяется, когда имеется возможность подобрать аналог (или аналоги) оцениваемого имущества. Цена объекта-аналога, по которому недавно

произведена продажа, анализируется и корректируется в соответствии с различиями, которые имеются между объектом-аналогом и оцениваемым объектом.

Данный метод заключается в анализе рынка предложений и продаж, сборе ценовой информации, определении степени ее достоверности и легитимности, выявлении аналогов и определении их сходства с объектом оценки и, наконец, определении на этой основе рыночной стоимости или стоимости замещения рассматриваемого объекта.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная, достаточная по объёму и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Различия оцениваются по следующим характеристикам: по возрасту объекта, состоянию, степени устаревания, комплектности, производителю, рыночным условиям (соотношения спроса и предложения и пр.), условиям финансирования, качеству объектов и их количеству (удельная цена объекта в случае оптовой продажи будет ниже обычной розничной цены), размерам, типу, времени продажи, типу сделки (конкурс, аукцион, оптовый склад, магазин и пр.).

Расчетная рыночная стоимость объекта по сравнительному подходу определяется по следующей формуле:

$$C_{\text{рын.расч}} = \sum_{i=1}^n C_{\text{рын.}i} \cdot b_i = C_{\text{рын.}1} \cdot b_1 + C_{\text{рын.}2} \cdot b_2 + \dots + C_{\text{рын.}i} \cdot b_i + \dots + C_{\text{рын.}n} \cdot b_n$$

где:  $C_{\text{рын.расч}}$  – рыночная стоимость объекта;

$b_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го аналога (рассчитывается по близости  $i$ -го аналога к оцениваемому объекту на основе суммирования размеров корректирующих поправок);

$n$  – число аналогов;

$C_{\text{рын.}i}$  – стоимость аналога с учетом поправок.

$$C_{\text{рын.}i} = C_{oi} \prod_{j=1}^k (1 + \alpha_{ij}) = C_{oi} (1 + \alpha_{i1}) \cdot (1 + \alpha_{i2}) \cdot \dots \cdot (1 + \alpha_{ij}) \cdot \dots \cdot (1 + \alpha_{ik}) = C_{oi} \cdot K_{i1} \cdot K_{i2} \cdot \dots \cdot K_{ij} \cdot \dots \cdot K_{ik}$$

где:  $C_{oi}$  – фактическая цена продажи аналога;

$K_{ij}$  – корректирующий коэффициент для  $j$ -го параметра ( $i$ -ый аналог);

$\alpha_{ij}$  – корректирующая поправка;

$\Pi$  – знак произведения;

$j$  – номер корректирующего коэффициента (поправки),  $j=1, k$ ;

$k$  – количество корректирующих коэффициентов (поправок).

### Доходный подход

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ст. 15 Глава 3 ФСО №1).

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из предположения, что стоимость транспортного средства непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный а/м собственнику при эксплуатации его в будущем.

Доходный подход основывается на определении текущей стоимости объекта оценки как совокупности будущих доходов от его использования. Так как доходы дает только конкретное производство, то доходный подход не применяется при оценке отдельных видов средств труда, являющихся элементом производства, а в основном используется только для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса. При доходном подходе в основном используется метод дисконтированных денежных потоков и метод капитализации дохода. По этой причине при оценке транспортных средств доходный подход не применяется.

### 9.3. Объект оценки – объекты капитального строительства, земельные участки

#### Затратный подход

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания (ст. 15 Глава 3 ФСО №1).

В большинстве случаев стоимость объекта, приносящего доход, надежнее всего измеряется суммой получаемых доходов, затраты же на приобретение либо строительство объекта недвижимости не отражают стоимости доходов. Поэтому, полагаться на затратный подход как на наиболее надежный способ определения рыночной стоимости такого

типа объекта не следует. На активно функционирующих рынках недвижимости акцент при определении рыночной стоимости делается на сравнительный и доходный подход.

Встроенное помещение нельзя ни отдельно воспроизвести, ни заменить на аналогичное.

Необходимое условие для использования затратного подхода – это достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство встроенного помещения как составной части отдельно стоящего здания – технологически трудноосуществимо. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади встроенного помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Затратный подход в данном отчете применяется.

### Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО-1, глава 3, п. 12).

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.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

При этом исходят из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены, заплаченные за аналогичные объекты, служат исходной информацией для расчета стоимости данного объекта.

Анализ рыночной ситуации показывает, что, как правило, продавцы и покупатели при принятии решений ориентируются на результаты последних сделок со схожими объектами. Среди всех известных подходов оценки подход сравнения считается наиболее точным отражением рыночной стоимости.

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

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

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

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

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

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия

объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

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

В данном отчете об оценке сравнительный подход применяется, так как существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В рамках сравнительного подхода применяется метод корректировок.

#### Доходный подход

Оценка недвижимости по доходу основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней) стоимости прав на неё, а также что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет. В данном подходе исследуется и оценивается потенциальная возможность недвижимости генерировать доход. Доход может быть получен как в процессе эксплуатации объекта недвижимости, так и при последующей его продаже (реверсии).

Основное преимущество доходного подхода по сравнению с подходом по прямому сравнению продаж и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор.

##### Основные принципы доходного подхода

*Принцип ожидания (главный принцип):* на сегодняшнюю стоимость недвижимости влияет ожидание тех будущих доходов, которые она может принести.

*Принцип замещения:* максимальная стоимость доходной недвижимости ограничивается наименьшей ценой, по которой может быть приобретён другой доходный объект, характеризующийся аналогичной степенью риска получения будущих доходов. В оценке недвижимости прогноз будущих доходов производится обычно не менее, чем на 5 лет вперёд.

*Принцип спроса и предложения:* доходной недвижимостью считается та недвижимость, которая имеет всеобщий покупательный спрос, и может быть сдана в аренду и продана через какое-то время за цену, большую той, по которой эта недвижимость была приобретена.

##### Основные методы доходного подхода

Доходный подход включает в себя два основных метода:

- метод прямой капитализации дохода
- метод дисконтированного денежного потока.

*Метод дисконтированного денежного потока* основан на превращении будущих доходов, полученных на основе владения имуществом, в их текущую стоимость. Будущие доходы представляют собой периодические денежные потоки, состоящие из арендных платежей за вычетом расходов по поддержанию недвижимости в эксплуатационном состоянии, плюс выручка от будущей продажи недвижимости в конце периода владения.

Метод прямой капитализации дохода использует ставку капитализации, которая отражает взаимосвязь между чистым эксплуатационным доходом за один год (или среднегодовым доходом за несколько лет) и стоимостью оцениваемого имущества; т.е. потоки дохода в период владения и выручка от последующей перепродажи недвижимости капитализируются (конвертируются) в текущую общую стоимость.

Так как оба метода основаны на ожидании (предположении), то оценщики принимают на себя серьезную ответственность в прогнозировании экономической ситуации в стране на расчетный период.

Такие прогнозы более или менее успешные можно проводить в условиях экономической и политической стабильности.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Структура оценки при доходном подходе заключается в следующем:

- Составляется прогноз будущих доходов за период владения, т.е. за время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости;

- Полученные доходы очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления;

- Прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии;

Спрогнозированные доходы пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтирования денежного потока. Выбор метода определяется характером и качеством ожидаемых доходов.

## **10. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки**

### **10.1. Объекты капитального строительства**

В состав оцениваемых объектов входят: Молочно-товарная ферма №1, Молочно-товарная ферма №2, Пожарное депо, Гараж для автомашин, Центральные ремонтные мастерские, Теплая стоянка для тракторов, Склад фуражный (зерновой).

#### **Затратный подход**

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительство на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Затратный подход предполагает оценку объекта недвижимости, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его создании на конкретную дату (дату оценки). При этом учитывается износ (обесценение) оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов.

При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Полученная величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительство на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

#### **Последовательность определения рыночной стоимости недвижимости затратным подходом (ФСО №7, п.24, п/п г)**

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

б. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

**Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный (ФСО 1 пп. 14, 22, ФСО 7 п. 24д)**

Земельные участки:

1) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 59:18:000000:179, по адресу: Пермский край, Добрянский район, в районе с.Сенькино, д.Патраки, с.Усть-Гаревая. Согласно договора аренды земельных участков №724 от 19.09.2001 г., земельный участок находится в аренде у ООО «Агрофирма «Прикамье» сроком на 49 лет.

**Расчет права аренды земельных участков**

**Доходный подход**

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

– качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;

– риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

Доходный подход используется при определении:

– **инвестиционной стоимости**, поскольку потенциальный инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта;

– **рыночной стоимости**.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

– прямой капитализации доходов;

– дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Достоинства и недостатки методов определяются по следующим критериям:

– возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя (инвестора);

– тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ;

– способность учитывать конкурентные колебания;

– способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (месторасположение, размер, потенциальная доходность).

Поскольку доход от использования объекта оценки достаточно постоянный, для расчета в рамках доходного подхода применяется метод капитализации доходов.

*Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:*

1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;

2) расчет ставки капитализации;

3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т.е. является стоимостью всего объекта недвижимости. Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \frac{NOY}{R_k} \text{ или } C = \frac{ЧОД}{\text{Коэффициент капитализации}}$$

где: С – стоимость объекта недвижимости (ден. Ед.);

R<sub>к</sub> – коэффициент капитализации (%).

### Определение рыночной стоимости права аренды земельных участков доходным подходом

Рыночная стоимость права аренды земельных участков определяется методом капитализации дохода.

Рыночная стоимость права аренды рассматривается как текущая стоимость будущих выгод, получаемых арендатором, арендуящим участок по действующей ставке аренды отличной от рыночной в течение всего срока аренды. Исходя из допущения о том, что различие между действующей ставкой арендной платы и рыночной ставкой в будущем будет сохраняться на одном уровне, стоимость права аренды определяется соотношением следующего вида:

$$ПА = \frac{(A_p - A_d)}{KK} \times (1 - (1 + KK)^{-n}) = \frac{ЧОД_A}{KK} \times (1 - (1 + KK)^{-n}) \quad (1)$$

где ПА – рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб.;

$A_p$  – рыночная арендная плата, руб./год;

$A_d$  – действующая арендная плата, руб./год;

KK – коэффициент капитализации для земли;

n – срок аренды (период договора аренды), лет;

ЧОДА – чистый операционный доход для арендатора земельного участка, руб./год.

По данным договора №724 от 19.09.2001 г., срок действия договора 49 лет.

Информация о свершившихся сделках по заключению договоров аренды земли на рыночных условиях на рынке земельных участков Пермского края отсутствует.

Рыночная арендная ставка для земельных участков определяется с использованием методики капитализации, применяемой при оценке активов доходным подходом (Источник: «Методика определения стоимости земельных участков, на которые оформлено право бессрочного пользования или право аренды», автор Аканов А.А., ссылка: [www.appraiser.ru/default.aspx?Section](http://www.appraiser.ru/default.aspx?Section)).

Применительно к земельному участку, приносящему стабильный доход от сдачи его в аренду на рыночных условиях, формула расчета рыночной стоимости методом капитализации имеет следующий вид:

$$PC = \frac{A_p - H}{KK} = \frac{ЧОД_C}{KK},$$

где PC – рыночная стоимость земельного участка (права собственности без каких-либо обременений), руб.;

$A_p$  – рыночная арендная плата, руб./год;

H – земельный налог, руб./год;

KK – коэффициент капитализации для земли;

ЧОДС – чистый операционный доход для собственника земельного участка, руб./год.

Предполагается, что помимо земельного налога для собственника отсутствуют какие-либо затраты, необходимые для поддержания земельного участка в состоянии, пригодном для эксплуатации.

Исходя из выражения, формула расчета величины рыночной арендной платы для земельного участка имеет следующий вид:

$$A_p = PC \times KK + H = ЧОД_C + H$$

Ставка земельного налога составляет 0,3% от кадастровой стоимости земельного участка (Решение Пермской городской думы № 187 от 08.11.2005 г. «О земельном налоге на территории г. Перми»).

#### Расчет земельного налога

Кадастровый номер земельного участка	Площадь участка, кв.м	Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб./кв.м.*	Земельный налог, руб./год
59:18:000000:179	5 513 300	0,8857	14 649,39

\* (на основании сведений Информационного портала «Публичная кадастровая карта», ссылка: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=6262430.383711156&y=8063622.822010041&z=18&text=59%3A18%3A0940101%3A266&tyre=1&app=search&opened=1>)

Для определения рыночной арендной платы для земельных участков необходимо также рассчитать рыночную стоимость земельного участка и ставку капитализации.

#### Определение коэффициента капитализации

Определение величины коэффициента капитализации приведен на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том III «Земельные участки», автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 г., стр. 263.

**8.1.1. Среднее значение коэффициента капитализации**  
Значения коэффициента капитализации, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 74

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
1. Земельные участки под индустриальную застройку	14,2%	13,6%	14,8%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	13,0%	12,4%	13,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,9%	14,0%	15,9%
4.1. Земельные участки под ИЖС	12,7%	12,1%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,9%	11,4%	12,4%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,8%	14,1%	15,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,5%	13,9%	15,1%

Таким образом, для целей проведения расчетов принимаем ставку капитализации в размере 14,2%.

**Расчет периода договора аренды**

Срок действия договора №724 от 19.09.2001 г. 49 лет, следовательно оставшийся срок аренды с даты оценки составляет 33 года.

Таким образом, проводится расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка сроком 33 года с даты оценки.

**Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка с кадастровым номером 59:18:000000:179**

№ п/п	Элементы расчета	Единица измерения	Показатель	Обоснование
1	Площадь земельного участка	кв.м.	5 513 300	По данным договора №724 от 19.09.2001 г.
2	Кадастровая стоимость 1 кв.м. земельного участка	руб./кв.м.	0,8857	Данные публичной кадастровой карты
3	Кадастровая стоимость земельных участков (РС)	руб.	4 883 130	п.1 x п.2
4	Ставка капитализации (КК)	%	14,2	Расчет ставки капитализации
5	ЧОД собственника	руб./год	693 404,46	п.3 x п.4
6	Земельный налог (Н)	руб./год	14 649,39	Расчет земельного налога
7	Рыночная арендная плата (Ар)	руб./год	708 053,85	п.5 + п.6
8	Арендная плата по действующему договору (Ад)	руб./год	0	По данным заказчика
9	ЧОД арендатора	руб./год	708 053,85	п.7 - п.8
10	Период договора аренды (n)	лет	33	Расчет периода договора аренды
11	<b>Рыночная стоимость права аренды земельных участков (ПА)</b>	<b>руб.</b>	<b>4 923 950</b>	Расчет по формуле (1)

**Рыночная стоимость права аренды земельного участка с кадастровым номером 59:18:000000:179, составляет:**

**4 923 950 (Четыре миллиона девятьсот двадцать три тысячи девятьсот пятьдесят) рублей.**

**Расчет затрат на воспроизводство либо замещение объекта оценки.**

Под стоимостью воспроизводства понимают затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания/сооружения, с использованием таких же строительных материалов, стандартов и проекта.

Стоимость замещения определяется затратами на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.<sup>28</sup>

Для объекта оценки более предпочтительным является определение стоимости воспроизводства, поскольку при замене создается здание/сооружение, отличное от оцени-

<sup>28</sup> Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А.Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Шербакова, А.И.Мещанов.-М.: Финансы и статистика, 2008.

ваемого. Кроме того, трудно измерить разницу в полезности между существующим зданием/сооружением и предложенным новым, которое будет иметь современный дизайн.

Под стоимостью воспроизводства понимают затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания/сооружения, с использованием таких же строительных материалов, стандартов и проекта.

Затраты на воспроизводство объектов недвижимости, определялись по Справочным показателям стоимости зданий в сборниках УПВС (укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, выпущенные в 1969 г.), как наиболее точно отражающим стоимость строительства.

Укрупненные показатели, приведенные в сборниках УПВС, составлены в ценах на 01.01.1969 г. и отражают стоимость строительства 1 куб.м строительного объема зданий без учета НДС.

В зависимости от назначения, строительного объема здания, конструктивных характеристик таких, как тип и материал фундамента, этажность, отделка, материал стен и кровли, выбирался удельный показатель стоимости строительства 1 куб.м.

Определение затрат на воспроизводство по УПВС производится по следующей формуле:

$$CB = (V \times (C_{\text{ед. восст}} \times K_{\text{клим}} \times K_{\text{отсут}} \times K_{\text{доп}} \times K_{\text{капит}}) \times K_{69-84} \times K_1 \times K_{84-91} \times K_2 \times K_{91-\text{тек.}}) \times K_{\text{пп}}$$

V – строительный объем здания или сооружения (площадь, протяженность, др. ед. измерения)

C<sub>ед. восст</sub> – стоимость 1 м.куб. (или другой единицы измерения) здания или сооружения в ценах 1969 года. Определяется по данным сборника УПВС, после того как подбирается объект-аналог, т.е. здание (сооружение), наиболее похожее по основным характеристикам на объект оценки. При этом к основным требованиям относят:

- назначение здания (сооружения);
- общая форма: этажность, наличие подвала и т.д.;
- характеристики конструкций здания (сооружения) и элементов его инженерного оборудования;
- расчетный объем (площадь, длина).

K<sub>клим</sub> – коэффициент, учитывающий климатический р-н. Определяется согласно «Общим указаниям» к сборникам УПВС. Пермский край относится к 1 климатическому району. Объекты-аналоги, указанные в сборниках УПВС, относятся ко 2 климатическому району. При расчете применяется необходимая корректировка в соответствии с технической частью сборника.

K<sub>отсут</sub> – коэффициент, учитывающий отсутствие каких-либо конструктивных элементов. В разделе «Расчет физического износа» представлен общий удельный вес всех имеющихся у объекта оценки конструктивных элементов. Данное значение, деленное на сто, будет соответствовать данному коэффициенту.

K<sub>доп</sub> – коэффициент, учитывающий наличие каких-либо дополнительных конструктивных элементов, улучшений здания (сооружения), по сравнению с представленными в сборнике.

K<sub>капит</sub> – коэффициент перевода группы капитальности зданий, сооружений. Определяется согласно «Общим указаниям» к сборникам УПВС.

K<sub>69-84</sub> – индекс изменения сметных цен 1969 года к ценам 1984 года (приложение №1 к Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 года №94), K<sub>69-84</sub> – 1,18 (для сельского хозяйства).

K<sub>84-91</sub> – индекс изменения сметных цен 1984 года к ценам 1991 года (приложение к письму Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. 14-Д), K<sub>84-91</sub> – 1,59 (для сельского хозяйства).

K<sub>91-тек</sub> – индекс инфляции в строительстве к уровню цен 1991 года на дату оценки; Письмо НП «Строители Урала», №03-01/732 от 24.04.2017 г. K<sub>91-тек</sub> – 71,63;

K<sub>1</sub>, K<sub>2</sub> – территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительного – монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления. Для K<sub>69-84</sub> – 1,01 (Приложение №2 к Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. №94), для K<sub>69-84</sub> – 1,02 (Приложение к письму Минавтодора РСФСР от 10 сентября 1990 г. №НА-4/226).

K<sub>пп</sub> – показатель, учитывающий размер предпринимательского дохода. Предпринимательский доход – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство. Эта прибыль отражает вклад предпринимателя, берущего на себя риск, связанный со строительством.

При реализации на рынке нового объекта никогда не будет существовать одновременно прибыли предпринимателя и внешнего устаревания, так как рынок даст, либо от-

носительный доход (прибыль предпринимателя), либо относительный убыток (внешнее устаревание). Прибыль предпринимателя и внешнее устаревание это взаимоисключающие понятия. Расчет прибыли предпринимателя, для объектов капитального строительства не производится, т.к. у объекта оценки присутствует внешнее устаревание.<sup>29</sup> Расчет внешнего устаревания представлен в разделе расчета накопленного износа.

---

<sup>29</sup> Яскевич Е.Е. «Практика оценки недвижимости», стр. 86-88.

Наименование объекта	Единица измерения	V	Основание расчета	С <sub>ед</sub> восст / руб.	K <sub>клим</sub>	K <sub>отсут</sub>	K <sub>доп</sub>	K <sub>капит</sub>	K <sub>69-84</sub>	K <sub>1</sub>	K <sub>84-91</sub>	K <sub>2</sub>	K <sub>91-тек</sub>	СВ, руб.
Молочно-товарная ферма №1, лит. А (коровник)	куб.м	5 563,1	УПВС №26, том 1, отдел 1, табл. 2	12,5	1,12	1	1	1	1,18	1,01	1,59	1,02	71,63	10 783 023
МТФ №1, лит. А1 (молочно-хозяйственный блок)	куб.м	1 100,9	УПВС №27, том 1, отдел 1, табл. 10	23,4	1,12	0,84	1	1	1,18	1,01	1,59	1,02	71,63	3 355 496
МТФ №1, лит. А2 (профилакторий для телят)	куб.м	791,0	УПВС №26, том 1, отдел 1, табл. 12	17,5	1,12	0,97	1	1	1,18	1,01	1,59	1,02	71,63	2 082 092
Молочно-товарная ферма №2, лит. Б (коровник)	куб.м	3 604,8	УПВС №26, том 1, отдел 1, табл. 2	12,5	1,12	1	1	1	1,18	1,01	1,59	1,02	71,63	6 987 227
МТФ №2, лит. Б1,Б2 (молочно-хозяйственный блок с профилакторием для телят)	куб.м	1 114,2	УПВС №27, том 1, отдел 1, табл. 10	23,4	1,12	1	1	1	1,18	1,01	1,59	1,02	71,63	4 042 897
Пожарное депо	куб.м	1 703,0	УПВС №19, отдел 3, табл. 67	13,9	1,06	1	1	1	1,18	1,01	1,59	1,02	71,63	3 474 009
Гараж для автомашин	куб.м	5 161	УПВС №19, отдел 3, табл. 68	11,2	1,06	1	1	1	1,18	1,01	1,59	1,02	71,63	8 483 076
Центральные ремонтные мастерские	куб.м	5 441	УПВС №26, том 4, отдел 1, табл. 62	6,84	0,99	1	1	0,94	1,18	1,01	1,59	1,02	71,63	4 795 054
Теплая стоянка для тракторов (помещ. №1)	куб.м	3 022,6	УПВС №21, отдел 1, раздел 15, табл. 208	19,7	1,06	1	1	1	1,18	1,01	1,59	1,02	71,63	8 738 732
Теплая стоянка для тракторов (помещ. №№2-22)	куб.м	1 756,4	УПВС №11, отдел 1, табл. 12	23	1,15	1	1	1	1,18	1,01	1,59	1,02	71,63	6 431 981
Склад фуражный (зерновой)	куб.м	14 860	УПВС №26, том 4, отдел 1, табл. 62	6,84	1,02	1	1	0,99	1,18	1,01	1,59	1,02	71,63	14 210 387

### Определение величины износа (устаревания) зданий/сооружений.

**Износ** – это уменьшение стоимости объекта недвижимости, обусловленное различными причинами, или, иными словами износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

**Физический износ (F)** – уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации.

**Функциональное устаревание (Fu)** – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно – планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

**Внешнее (экономическое) устаревание (Fe)** – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

**Накопленный износ** – уменьшение стоимости затрат на воспроизводство (замещение) зданий/сооружений в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

Накопленный износ объекта вычисляется по следующей формуле:

$$\text{Из} = 1 - (1-F) \times (1- Fu) \times (1-Fe)$$

Процесс износа и обесценения протекает во времени на протяжении всего срока службы имущества, т.е. с момента создания имущества (а иногда еще на стадии его создания) до момента вывода его из эксплуатации.

#### Определение физического износа для зданий МТФ.

Расчет физического износа зданий/сооружений определяется методом эффективного возраста<sup>30</sup>.

Данный метод основан на экспертизе строений оцениваемого объекта и апробированной гипотезе о том, что эффективный возраст так относится к типичному сроку экономической жизни, как физический износ к текущей стоимости затрат на замещение.

Физический износ определяется по формуле:

$$F = (ЭВ / ЭЖ) \times 100\%,$$

где: F – величина физического износа, %,

ЭВ – эффективный возраст, год,

ЭЖ – срок экономической жизни, год.

Эффективный возраст – это возраст, показываемый состоянием и полезностью сооружения. Величина эффективного возраста принимается на основании информации о дате ввода в эксплуатацию объекта, т.е. срока его хронологической жизни (действительного возраста) («Теория и практика затратного подхода. Курс лекций», Бойко А.Ю. Санкт-Петербург, 2008 г.).

Срок экономической жизни – это период времени, в течение которого улучшения в недвижимости дают вклад в стоимость собственности. В данном случае общая экономическая жизнь устанавливается согласно ЕНАО (Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов, утвержденные Постановлением Совета Министров СССР от 22.10.1990 г. № 1072).

Расчет физического износа – методом экономического возраста

пп	Наименование	Год постройки	Дата оценки	Норма амортизации		ОЭЖ лет	ЭВ лет	F %
				шифр	%			
	2	3	4	5	6	7	8	9
	Молочно-товарная ферма №1, лит. А (коровник)	1985	2017	10004	2,5	40	32	80

<sup>30</sup> «Оценка рыночной стоимости недвижимости». Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998 г. Общая редакция: В.Н.Зарубин, В.М.Рутгайзер.

МТФ №1, лит. А1 (молочно-хозяйственный блок)	1985	2017	10003	1,7	58,8	32	54,4
МТФ №1, лит. А2 (профилактический для телят)	1985	2017	10003	1,7	58,8	32	54,4
Молочно-товарная ферма №2, лит. В (коровник)	1990	2017	10004	2,5	40	27	67,5
МТФ №2, лит. Б1,Б2 (молочно-хозяйственный блок с профилакторием для телят)	1990	2017	10003	1,7	58,8	27	45,9

**Определение физического износа для пожарного депо, гаража для автомашин, центральных ремонтных мастерских, теплой стоянки для тракторов, склада фуражного (зернового).**

Расчет физического износа зданий/сооружений определяется методом экспертизы состояния<sup>31</sup>, т.к. при проведенном визуальном осмотре и исследовании оценщиком выявлено несоответствие величины физического износа отраженного в технической документации (технических паспортах) и фактическим состоянием объектов.

Данный метод основан на определении технического состояния и степени физического износа объектов.

Техническое состояние определяется согласно методического руководства – «Конспекта лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений», автор – Ю.В. Бейлезон. Существуют оценочные критерии при определении износа зданий и сооружений, которые дают следующую оценку технического состояния:

1. Хорошее – отсутствуют видимые повреждения; необходимость в ремонтно-восстановительных работах отсутствует.

2. Вполне удовлетворительное – незначительные повреждения; требуется текущий ремонт без усиления конструкций.

3. Удовлетворительное – имеются повреждения, свидетельствующие об ограничении работоспособности; требуется усиление и восстановление несущей способности конструкций.

4. Не вполне удовлетворительное – имеются значительные повреждения, свидетельствующие об ограничении работоспособности; требуется усиление и восстановление несущей способности конструкций.

5. Неудовлетворительное – существующие повреждения свидетельствуют о непригодности конструкций; требуется усиление или замена поврежденных конструкций в целом или отдельных элементов.

6. Ветхое – требуется срочный восстановительный ремонт.

7. Негодное – угрожающее состояние, требуется разборка.

Каждому виду технического состояния соответствует диапазон физического износа.

Вид технического состояния строительных конструкций	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-80
Негодное	81-100

Значения физического износа – методом экспертизы состояния<sup>32</sup>

Наименование	Техническое состояние	Ф
		%
Пожарное депо	Ветхое	80
Гараж для автомашин	Ветхое	80
Центральные ремонтные мастерские	Неудовлетворительное	60
Теплая стоянка для тракторов (помещ. №1)	Неудовлетворительное	60
Теплая стоянка для тракторов (помещ. №№2-22)	Удовлетворительное	30
Склад фуражный (зерновой)	Не вполне удовлетворительное	40

<sup>31</sup> Источник: «Методы определения физического износа при оценке стоимости недвижимости». Автор: Захаров С.А. Ссылка: <http://www.ocenchik.ru/docs/943.html>.

<sup>32</sup> На основании проведенного визуального осмотра

### Определение функционального устаревания

**Функциональный износ** – обесценение объекта в результате несоответствия его параметров и (или) характеристик оптимальному технико-экономическому уровню. Причиной функционального устаревания может быть как недостаток в оптимальной полезности, так и ее неиспользуемый избыток. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Функциональный износ относится к использованию объекта и влиянию этого использования на его стоимость.

Показатели функционального устаревания зданий.

№ п/п	Факторы влияния	Общие признаки	Примеры особых признаков
1.1.1.	Жилые здания	– отсутствие необходимых коммуникаций; – отсутствие современных коммуникаций;	отсутствие инфраструктуры дворовой и микрорайонной, соответствующей современным требованиям
1.1.2.	Офисные здания (помещения)	– несоответствие объемно-планировочных (объемно-конструктивных) решений современным стандартам;	отсутствие парковки для офисов высокого класса
1.1.3.	Торговые здания (помещения)	– несоответствующее назначение помещений;	отсутствие соответствующего формата
1.1.4.	Производственные комплексы (здания)	– наличие помещений, сокращающих полезную площадь помещений;	наличие избыточных зданий и сооружений для комплексов
1.1.5.	Складские здания (помещения)	– использование конструктивных материалов, не соответствующих современным технологиям; – пониженная теплофизика ограждающих конструкций (для отапливаемых зданий); – Наличие «излишних» элементов.	отсутствие подъездных путей и площадок разворота для складов высокого класса
1.1.6.	Сервисные здания (помещения)		– отсутствие соответствующего формата; – внешний вид

Источник: сайт Научно-практического центра профессиональной оценки, статья А.Е. Яскевич «Недвижимость. Анализ факторов влияния на функциональный износ и методология его определения»

Объекты оценки построены с учетом современных стандартов и требований, а также строительных материалов. Признаки функционального устаревания в данном случае отсутствует. Функциональное устаревание – 0%.

### Определение внешнего устаревания

**Внешнее (экономическое) устаревание** – снижение функциональной пригодности здания/сооружения вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости, землевладельца или арендатора.

Внешнее устаревание может быть вызвано рядом причин таких, как рыночная ситуация, накладываемые сервитуты на определенное использования объектов недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры и т.п.

Внешнее устаревание недвижимости, в зависимости от вызвавших его причин, в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но иногда может «самоустраняться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Внешнее устаревание присуще исключительно недвижимому имуществу в силу фиксированности его местоположения. Воздействие окружения объекта на его стоимость можно определить непосредственным измерением реакции рынка на изменения самого имущества и его окружения. Реакция рынка проявляется в двух формах: изменение арендной платы или цены продажи.

Величина внешнего устаревания принимается на основании аналитической справки (№АЦ-17-00059 от 06.04.2017 г.) ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг», которая составлена по результатам расчетов коэффициентов уровня развития рынков недвижимости городских округов и муниципальных районов Пермского края с учетом анализа уровня социально-экономического развития отдельных территорий края и мониторинга развития локальных рынков недвижимости.

Разница уровней развития рынка недвижимости местонахождения объектов оценки – муниципального района (Добрянский) по отношению к краевому центру и будет составлять величину внешнего устаревания.

Городской округ / муниципальный район	Коэффициент уровня развития рынка недвижимости
Пермь	1,000
Добрянский МР	0,521

Таким образом, величина внешнего устаревания составит:  $(1-0,521) \times 100 = 47,9\%$

#### Определение накопленного (совокупного) износа

Наименование	F, %	Fu, %	Fe, %	Из
Молочно-товарная ферма №1, лит. А (коровник)	80	0	47,9	89,6
МТФ №1, лит. А1 (молочно-хозяйственный блок)	54,4	0	47,9	76,2
МТФ №1, лит. А2 (профилакторий для телят)	54,4	0	47,9	76,2
Молочно-товарная ферма №2, лит. Б (коровник)	67,5	0	47,9	83,1
МТФ №2, лит. Б1,Б2 (молочно-хозяйственный блок с профилакторием для телят)	45,9	0	47,9	71,8
Пожарное депо	80	0	47,9	89,6
Гараж для автомашин	80	0	47,9	89,6
Центральные ремонтные мастерские	60	0	47,9	79,2
Теплая стоянка для тракторов (помещ. №1)	60	0	47,9	79,2
Теплая стоянка для тракторов (помещ. №№2-22)	30	0	47,9	63,5
Склад фуражный (зерновой)	40	0	47,9	68,7

Определение рыночной стоимости зданий/сооружений с учетом накопленного износа.

Наименование объекта	Затраты на воспроизводство (замещение), руб.	Накопленный износ, %	Затраты на воспроизводство (замещение) с учетом накопленного износа, без НДС, руб.
Молочно-товарная ферма №1, лит. А (коровник)	10 783 023	89,6	1 123 591
МТФ №1, лит. А1 (молочно-хозяйственный блок)	3 355 496	76,2	797 185
МТФ №1, лит. А2 (профилакторий для телят)	2 082 092	76,2	494 655
Молочно-товарная ферма №2, лит. Б (коровник)	6 987 227	83,1	1 183 112
МТФ №2, лит. Б1,Б2 (молочно-хозяйственный блок с профилакторием для телят)	4 042 897	71,8	1 139 535
Пожарное депо	3 474 009	89,6	361 992
Гараж для автомашин	8 483 076	89,6	883 937
Центральные ремонтные мастерские	4 795 054	79,2	999 289
Теплая стоянка для тракторов (помещ. №1)	8 738 732	79,2	1 821 152
Теплая стоянка для тракторов (помещ. №№2-22)	6 431 981	63,5	2 345 743
Склад фуражный (зерновой)	14 210 387	68,7	4 442 167

Таким образом, стоимость объектов капитального строительства составит:

Наименование объекта	Затраты на воспроизводство (замещение) с учетом накопленного износа, без НДС, руб.
Молочно-товарная ферма №1, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 2137,7 кв.м, инв №1819, лит. А,А1,А2 (с молокопроводом, системой автопоения, навозоудаления и водопровод), адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино	2 415 431
Молочно-товарная ферма №2, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 1214,4 кв.м, инв №1820, лит.В,Б1, Б2 (с молокопроводом, системой автопоения, навозоудаления и водопровод), адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино	2 322 647
Пожарное депо, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 255 кв.м, инв №1823, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино	361 992
Гараж для автомашин, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 845,2 кв.м, инв №1824, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино	883 937
Центральные ремонтные мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 670,5 кв.м, инв. №1821, лит. Д, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино	999 289

Теплая стоянка для тракторов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 776,1 кв.м, инв №1818, лит В, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино	4 166 895
Склад фуражный (зерновой), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1662,3 кв.м, инв. №1822, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино	4 442 167

## 10.2. Сельскохозяйственное оборудование

### Затратный подход

Стоимость движимого имущества, определялась путем применения сравнительного анализа (аналогов).

Стоимость аналогичного по характеристикам имущества в новом состоянии принята по средним ценам, сложившимся на оцениваемую дату. За объекты аналоги принимались объекты наиболее схожие с оцениваемыми по основным характеристикам (материал, вид, характеристики, функциональность и т.д.).

За объекты аналоги принимались объекты наиболее схожие с оцениваемыми по основным характеристикам.

Наименование	Источник (ссылка)	Цена нового аналога, руб.
Вспушиватель 4-х роторный, прицепной RT5800H, заводской номер 226199	ООО «Навигатор - Новое Машиностроение» (является непосредственным производителем данного оборудования), г. Пермь, ул. Энергетиков, 39, тел. +7 (342) 226 02 72, <a href="http://www.nm-agro.ru/federalnaya-programma-subsidirovaniya/">http://www.nm-agro.ru/federalnaya-programma-subsidirovaniya/</a>	326 000
Грабли колесно-пальцевые с центральным колесом Y90/V8, заводской номер 228891 (аналог - модель H90V8C)	ООО «Навигатор - Новое Машиностроение» (является непосредственным производителем данного оборудования), г. Пермь, ул. Энергетиков, 39, тел. +7 (342) 226 02 72, <a href="http://www.nm-agro.ru/federalnaya-programma-subsidirovaniya/">http://www.nm-agro.ru/federalnaya-programma-subsidirovaniya/</a>	182 300
Пресс-подборщик R12 Super, заводской номер 04072 (аналог - модель JB12)	ООО «Навигатор - Новое Машиностроение» (является непосредственным производителем данного оборудования), г. Пермь, ул. Энергетиков, 39, тел. +7 (342) 226 02 72, <a href="http://www.nm-agro.ru/federalnaya-programma-subsidirovaniya/">http://www.nm-agro.ru/federalnaya-programma-subsidirovaniya/</a>	582 000
Упаковщик рулонов FW10/2000 SM, заводской номер 5853	ООО «Навигатор - Новое Машиностроение» (является непосредственным производителем данного оборудования), г. Пермь, ул. Энергетиков, 39, тел. +7 (342) 226 02 72, <a href="http://www.nm-agro.ru/federalnaya-programma-subsidirovaniya/">http://www.nm-agro.ru/federalnaya-programma-subsidirovaniya/</a>	549 900
Молочный танк «Nerehta 2500»	ЗАО НПИФ «ВТ», г. Санкт-Петербург, ул. Захарьевская, д. 27, пом. 15 Н, лит. А, тел. +7 (812) 713-12-21, <a href="http://nerehta.spb.ru/prices.html">http://nerehta.spb.ru/prices.html</a>	415 000
	ООО «Молочная индустрия», г. Ижевск, ул. К. Маркса - 23А, тел/факс (3412) 911-950	480 000
	ООО «Кубаньтехнопарк», Тел: +7 (900) 285-90-34, <a href="https://krasnodar.flagma.ru/ohladitel-moloka-nerehta-2500-o3098916.html">https://krasnodar.flagma.ru/ohladitel-moloka-nerehta-2500-o3098916.html</a>	514 000
<b>Среднее значение</b>		<b>469 667</b>
Трактор колесный Беларус-892, государственный номер ЕВ 2711 59	Информационный портал: «Tiu.ru» <a href="https://perm.tiu.ru/Mtz-892.html">https://perm.tiu.ru/Mtz-892.html</a>	
<b>Среднее значение</b>		<b>1 274 700</b>
Фронтальный погрузчик «Универсал 800»	ООО "Белрус", г. Красноярск, ул. Северное шоссе 15Д, тел. +7(950)998-01-88, <a href="https://24belrus.ru/p196998228-frontalnyj-pogruzchik-universal.html">https://24belrus.ru/p196998228-frontalnyj-pogruzchik-universal.html</a>	138 000
	ООО «Магазин сельскохозяйственной техники», Республика Татарстан, д. Званка, ул. Зеленая 24Б, тел. +7 (843) 210-22-82, <a href="https://agromachinery.tiu.ru/p19067728-frontalnyj-pogruzchik-universal.html">https://agromachinery.tiu.ru/p19067728-frontalnyj-pogruzchik-universal.html</a>	148 000

	ООО «ПроИмпорт», г. Москва, проезд Вязовский 2-й, 16, строение 10, тел. +7 (499) 995-13-28, <a href="http://www.tractorbelarusmtz.ru/goods/65335770-pogruzchik_universal_800b">http://www.tractorbelarusmtz.ru/goods/65335770-pogruzchik_universal_800b</a>	125 000
<b>Среднее значение</b>		<b>137 000</b>

Информационные материалы, использованные при расчете стоимости представлены в приложении к отчету.

### **Оценка накопленного износа**

Понятие «износ» употребляется в теории и практике оценочной деятельности в двух смыслах:

- как технический термин, определяющий степень материального (физического) износа объекта оценки в ходе его хранения и эксплуатации, т.е. частичную или полную утрату им по различным причинам своих первоначальных потребительских свойств;
- как экономическое обесценение или устаревание, характеризующее потерю с течением времени первоначальной или восстановительной стоимости объекта оценки.

Экономическое обесценение основных фондов, в том числе машин и оборудовании происходит в силу уменьшения их полезности по различным техническим и экономическим причинам, лежащим как в самом объекте или условиях его эксплуатации, так и вне объекта и указанных условий.

Величина накопленного износа определяется по формуле:

$$НИ = 1 - (1 - ФИ) * (1 - ФУ) * (1 - ЭУ), \text{ где}$$

ФИ - относительное значение физического износа объекта;

ФУ - относительное значение функционального (морального) устаревания;

ЭУ - относительное значение экономического устаревания.

#### Физический износ

Физический износ как техническое понятие есть ухудшение первоначальных технико-экономических параметров машин и оборудования, связанных с их изнашиванием в процессе хранения, эксплуатации, или иным разрушением под воздействием природных факторов.

Так как объекты оценки находились в эксплуатации, то они имеют физический износ, который проявляется как во внешнем виде (потертости, нарушение окрасочного покрытия), так и нарушением технических характеристик оборудования.

Методы оценки физического износа делят на прямые и косвенные. Прямые методы подразумевают расчет износа путем прямого расчета ухудшения параметров имущества.

Косвенные методы связаны с учетом износа путем его оценки по косвенным признакам.

Исходя из целей оценки, а также сделанного вывода в рамках выбора подходов и методов оценки, оценщик принял решение о применении косвенного метода в оценке физического износа объектов.

В качестве опорной информации при определении физического износа принята шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа по изданию: А.П. Ковалев. «Оценка стоимости активной части основных фондов, учебно-методическое пособие», Москва, Финстатинформ, 1997, стр.99, Таблица 13.

#### **Шкала экспертных оценок физического состояния движимого имущества**

Оценка состояния	Физическая характеристика состояния оборудования	Остающийся срок службы, %	Износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся имущество в отличном состоянии	100	0
		95	5
Очень хорошее	Практически новое имущество, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	90	10
		85	15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации имущество, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	80	20
		75	25
		70	30
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	65	35
		60	40
		55	45
		50	50
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации имущество в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей.	45	55
		40	60
		35	65
		30	70
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов ос-	25	75
		20	80
		15	85
		10	90

	новых агрегатов.		
Негодное к применению или лом	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.	2,5 0	97,5 100

В результате осмотра оцениваемого имущества установлено, что всё имущество имеет «удовлетворительное» состояние. В результате изложенного, для имущества оценщиком принят физический износ в размере 50% (средние значения соответствующих диапазонов).

#### Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (или функциональный износ) объекта заключается в том, что объект с течением времени перестает соответствовать развивающимся современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

Функциональный износ в отечественной практике именуется моральным износом и так же, как и физический износ может быть устранимым и неустранимым.

Процесс износа протекает во времени на протяжении всего срока службы имущества, т.е. с момента создания имущества (а иногда еще на стадии его создания) и до момента вывода его из эксплуатации.

В качестве опорной информации для определения процента функционального износа принята шкала экспертных оценок по изданию «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования» – изд. "Дело", Москва, 1998 г. Ответственный редактор д.э.н., профессор В. Рутгайзер.

Индекс	Оценка состояния	Характеристики состояния	Процент износа, %
А	Отличное	Соответствует лучшим мировым образцам	0
Б	Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5-10
В	Удовлетворительное	Конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	15-35
Г	Неудовлетворительное	Не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам	40-70
Д	Безнадёжно устарело	Безнадёжно не конкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам	75-100

У всего имущества имеются признаки функционального устаревания, т.к. выпущены модернизированные образцы с улучшенными характеристиками. Следовательно, состояние имущества соответствует «хорошему», т.е. значение функционального устаревания составит 10%.

#### Экономическое устаревание

Экономическое устаревание – потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем, потеря рынков и т.д.

По оцениваемым объектам движимого имущества изменений законодательства не было, величина внешнего устаревания учтена рынком цен, социальные и экологические факторы на движимое имущество не влияет. Общеизвестно, что после приобретения практически любых товаров, относящихся к движимому имуществу, на первичном рынке продать их по цене приобретения (при отсутствии дефицита) не удается, даже если они не были в эксплуатации. Причины этого, лежат в области психологии (поведенческой мотивации участников рынка), поскольку с одной стороны покупатель осознает повышенный риск приобретения товара со скрытыми дефектами, а с другой – затруднительное положение продавца, который понимает, что у покупателя есть альтернатива приобретения товара на первичном рынке. В связи с этим у покупателя возникает возможность требовать снижения цены по сравнению с ценой первичного рынка. Поскольку в данном случае продажа приобретенного товара происходит уже на вторичном рынке, скидка составляет 10% (Источник: Статья «Метод определения степени снижения стоимости движимого имущества после продажи на первичном рынке» А.Н. Фоменко, канд. техн. наук, практикующий оценщик, г. Москва).

#### Накопленный износ

Расчет величины накопленного износа рассчитывается по следующей формуле:

$$НИ = 1 - (1 - ФИ) \times (1 - ФУ) \times (1 - ЭУ) = 1 - (1 - 50\%) \times (1 - 10\%) \times (1 - 10\%) = 59,5\%$$

**Вывод: общий накопленный износ для имущества составляет 59,5%.**

Результаты расчетов имущества с учетом износа представлены в таблице:

№ п/п	Наименование	Стоимость, без учета износа, руб.	Износ, %	Стоимость, с учетом износа, руб.	Стоимость, без учета НДС, руб.
1	Вспушиватель 4-х роторный, прицепной RT5800H, заводской номер 226199	326 000	59,5	132 030	111 890
2	Грабли колесно-пальцевые с центральным колесом Y90/V8, заводской номер 228891 (аналог - модель H90V8C)	182 300	59,5	73 832	62 569
3	Пресс-подборщик R12 Super, заводской номер 04072 (аналог - модель JB12)	582 000	59,5	235 710	199 754
4	Упаковщик рулонов FW10/2000 SM, заводской номер 5853	549 900	59,5	222 710	188 737
5	Молочный танк «Nerehta 2500»	469 667	59,5	190 215	161 199
6	Трактор колесный Беларус-892, государственный номер ЕВ 2711 59	1 274 700	59,5	516 254	437 503
7	Фронтальный погрузчик «Универсал 800»	137 000	59,5	55 485	47 021

### 10.3. Сельскохозяйственные животные

#### Сравнительный подход

Сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа договоров продажи либо предложений к продаже.

Анализ рыночной ситуации показывает, что, как правило, продавцы и покупатели при принятии решений ориентируются на результаты последних сделок со схожими объектами. Среди всех известных подходов оценки подход сравнения считается наиболее точным отражением рыночной стоимости.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам не была обнаружена информация о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объекта методом анализа продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

За единицу измерения принят показатель - 1 кг живого веса. Это обусловлено тем, что потенциальный покупатель будет основываться на фактический вес поголовья, актуальный на дату передачи имущества.

В результате анализа предложений о продаже КРС были определены следующие критерия сравнения:

- Масса и вид единицы продукции;
- Возрастная группа и пол;
- Порода;
- Объем поставки;
- Доставка до покупателя.

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Описание	1 кг живого веса КРС	1 кг живого веса КРС	1 кг живого веса КРС	1 кг живого веса КРС	1 кг живого веса КРС
Источник		тел. +7(908) 343-04-85, ссылка: <a href="https://agroru.com/doska/prodam-korov-chno-pestroj-porody-94862.htm">https://agroru.com/doska/prodam-korov-chno-pestroj-porody-94862.htm</a>	тел. +7(967) 639-06-84, ссылка: <a href="https://agroru.com/doska/chno-pestraya-poroda-korovy-dojnye-35748.htm">https://agroru.com/doska/chno-pestraya-poroda-korovy-dojnye-35748.htm</a>	тел. +7(908) 581-72-52, ссылка: <a href="https://agrosrver.ru/b/doynye-korovy-chnopestroye-optom-731431.htm">https://agrosrver.ru/b/doynye-korovy-chnopestroye-optom-731431.htm</a>	тел. +7(906) 871-83-83, ссылка: <a href="http://agrolain.ru/ads/korovyidoynyechno-pestroy-porodyi">http://agrolain.ru/ads/korovyidoynyechno-pestroy-porodyi</a>
Цена		110,00	119,00	125,00	105,00
Средняя цена, руб./кг		114,75			
Доставка		самовывоз	самовывоз	самовывоз	самовывоз

Корректировка, %		0	0	0	0
Возрастная группа и пол	Корова дойная				
Корректировка, %		0	0	0	0
Порода	Чернопестрая	Чернопестрая	Чернопестрая	Чернопестрая	Чернопестрая
Корректировка, %		0	0	0	0
Объем поставки	Более 10 голов				
Корректировка, %		0	0	0	0
Суммарная величина поправки, %		0	0	0	0
Удельный вес достоверности результата		0,25	0,25	0,25	0,25
Рыночная стоимость, руб./кг	<b>114,75</b>				

**Корректировки.** Все представленные объекты имеют аналогичные параметры и характеристики, различий не выявлено. Корректировки не вводятся.

Общая масса дойных коров по состоянию на дату последней инвентаризации составляет 33 510 кг.

Таким образом, рыночная стоимость сельскохозяйственных животных – коров дойного стада, составляет:

**33 510 x 114,74 = 3 845 273 (Три миллиона восемьсот сорок пять тысяч двести семьдесят три) рубля.**

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Описание	1 кг живого веса КРС	1 кг живого веса КРС	1 кг живого веса КРС	1 кг живого веса КРС	1 кг живого веса КРС
Источник		тел. +7(906) 871-83-83, ссылка: <a href="https://agroserver.ru/b/chernopestrye-telki-834292.htm">https://agroserver.ru/b/chernopestrye-telki-834292.htm</a>	тел. +7(908) 343-04-85, ссылка: <a href="https://agroru.com/doska/prodam-netelej-99654.htm">https://agroru.com/doska/prodam-netelej-99654.htm</a>	тел. +7(906) 871-83-83, ссылка: <a href="http://agrolain.ru/ads/telki-chernopestrye">http://agrolain.ru/ads/telki-chernopestrye</a>	тел. +7(953) 444-86-80, ссылка: <a href="https://agroru.com/doska/telki-raznyh-porod-dlya-mясного-i-molochного-napravleniya-83022.htm">https://agroru.com/doska/telki-raznyh-porod-dlya-mясного-i-molochного-napravleniya-83022.htm</a>
Цена		125,00	120,00	125,00	118,00
Средняя цена, руб./кг		122			
Доставка		самовывоз	самовывоз	самовывоз	самовывоз
Корректировка, %		0	0	0	0
Возрастная группа и пол	Телка	Телка	Телка	Телка	Телка
Корректировка, %		0	0	0	0
Порода	Чернопестрая	Чернопестрая	Чернопестрая	Чернопестрая	Чернопестрая
Корректировка, %		0	0	0	0
Объем поставки	Более 10 голов	Более 10 голов	Более 10 голов	Более 10 голов	Более 10 голов
Корректировка, %		0	0	0	0
Суммарная величина поправки, %		0	0	0	0
Удельный вес достоверности результата		0,25	0,25	0,25	0,25
Рыночная стоимость, руб./кг	<b>122</b>				

**Корректировки.** Все представленные объекты имеют аналогичные параметры и характеристики, различий не выявлено. Корректировки не вводятся.

Общая масса телок по состоянию на дату последней инвентаризации составляет 14962 кг.

Таким образом, рыночная стоимость сельскохозяйственных животных – телок, составляет:

**14 962 x 122 = 1 825 364 (Один миллион восемьсот двадцать пять тысяч триста шестьдесят четыре) рубля.**

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Описание	1 кг живого веса КРС	1 кг живого веса КРС	1 кг живого веса КРС	1 кг живого веса КРС	1 кг живого веса КРС
Источник		тел. +7(917) 886-83-48, ссылка: <a href="https://agroserver.ru/b/chernopestrye-telyata-molochnye-731365.htm">https://agroserver.ru/b/chernopestrye-telyata-molochnye-731365.htm</a>	тел. +7(906) 871-83-83, ссылка: <a href="http://agroru.net/board/m-186233/bychki-chernopestrye-150-250-kg/">http://agroru.net/board/m-186233/bychki-chernopestrye-150-250-kg/</a>	тел. +7(906) 899-66-37, ссылка: <a href="http://agrolain.ru/ads/bychki-chernopestrye-ot-2h-nedel">http://agrolain.ru/ads/bychki-chernopestrye-ot-2h-nedel</a>	тел. +7(906) 871-83-83, ссылка: <a href="http://agrolain.ru/ads/bychki-chernopestrye-na-otkorm-3">http://agrolain.ru/ads/bychki-chernopestrye-na-otkorm-3</a>
Цена		145,00	145,00	140,00	140,00
Средняя цена, руб./кг	142,5				
Доставка		самовывоз	самовывоз	самовывоз	самовывоз
Корректировка, %		0	0	0	0
Возрастная группа и пол	Бычки	Бычки	Бычки	Бычки	Бычки
Корректировка, %		0	0	0	0
Порода	Чернопестрая	Чернопестрая	Чернопестрая	Чернопестрая	Чернопестрая
Корректировка, %		0	0	0	0
Объем поставки	Более 10 голов	Более 10 голов	Более 10 голов	Более 10 голов	Более 10 голов
Корректировка, %		0	0	0	0
Суммарная величина поправки, %		0	0	0	0
Удельный вес достоверности результата		0,25	0,25	0,25	0,25
Рыночная стоимость, руб./кг	<b>142,50</b>				

**Корректировки.** Все представленные объекты имеют аналогичные параметры и характеристики, различий не выявлено. Корректировки не вводятся.

Общая масса телок по состоянию на дату последней инвентаризации составляет 1170 кг.

Таким образом, рыночная стоимость сельскохозяйственных животных – быков, составляет:

**1 170 x 142,50 = 166 725 (Сто шестьдесят шесть тысяч семьсот двадцать пять) рублей.**

**Итого, рыночная стоимость сельскохозяйственных животных, с учетом НДС, составит: 3 845 273 + 1 825 364 + 166 725 = 5 837 362 (Пять миллионов восемьсот тридцать семь тысяч триста шестьдесят два) рубля.**

**Рыночная стоимость сельскохозяйственных животных, без учета НДС, составит:**

**4 946 917 (Четыре миллиона девятьсот сорок шесть тысяч девятьсот семнадцать) рублей.**

## 11. Заключение

В процессе проведения соответствующих расчетов, определена рыночная стоимость объекта оценки. Для каждого вида имущества при определении стоимости использовался только один подход к оценке. Согласовательных процедур не требуется.

№, п/п	Наименование	Рыночная стои- мость, руб.
1	Молочно-товарная ферма №1, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 2137,7 кв.м, инв №1819, лит. А, А1, А2 (с молокопроводом, системой автопоения, навозоудаления и водопровод), адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино	2 415 431
2	Молочно-товарная ферма №2, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 1214,4 кв.м, инв №1820, лит.Б, Б1, Б2 (с молокопроводом, системой автопоения, навозоудаления и водопровод), адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино	2 322 647
3	Пожарное депо, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 255 кв.м, инв №1823, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино	361 992
4	Гараж для автомашин, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 845,2 кв.м, инв №1824, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино	883 937
5	Центральные ремонтные мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 670,5 кв.м, инв. №1821, лит. Д, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино	999 289
6	Теплая стоянка для тракторов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 776,1 кв.м, инв №1818, лит В, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино	4 166 895
7	Склад фуражный (зерновой), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1662,3 кв.м, инв. №1822, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Сенькинское с/п, с. Сенькино	4 442 167
8	Право аренды земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 59:18:000000:179, по адресу: Пермский край, Добрянский район, в районе с.Сенькино, д.Патраки, с.Усть-Гаревая	4 923 950
9	Трактор колесный Беларус-892, гос. регистрационный знак 2711 ЕВ 59	437 503
10	Погрузчик-универсал фронтальный «Универсал 800»	47 021
11	Установка охлаждения молока закрытого типа УОМЗТ-2500 Nerehta	161 199
12	Вспушиватель 4-х роторный RT5800H, прицепной, зав.номер 226199	111 199
13	Грабли колесно-пальцевые с центральным колесом Y90/V8, зав.номер 228891	62 569
14	Пресс-подборщик R12 Super, зав. номер 04072	199 754
15	Упаковщик рулонов FW10/2000 SM, зав.номер 5853	188 737
16	Крупно-рогатый скот: коровы, в количестве 95 голов; быки, в количестве 17 голов; телки, в количестве 83 голов	4 946 917

Необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Анализ, исследования и расчет произвел, Отчет об оценке составил:

Оценщик

\_\_\_\_\_ Болков С.Ю.

Аналоги – Земельные участки

**350 000 РУБ.** Земли с/х на продажу  
У ж/д трассы, Ильинский, Пермский край  
Ильинский

**Участок 12 га (СНТ, ДНП)**  
Продам земельный участок, кадастровый номер 59:20:3990101:1211, категория земель, земля сельскохозяйственного назначения.  
Разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, возможен перевод под клочок и "задание крестьянского (фермерского) хозяйства на который можно строить без проблем. До своего участка ведёт асфальтированная дорога, электричество.  
Сосед переехал в КЖК и начал стройку.  
Участок ровный, в непосредственной близости к деревне.  
Цена окончательная и указана за весь участок, продажа от собственника.  
Возможен обмен на снегоход.

**Информация о предложении**

Цена: 350 000 RUB	Площадь: 1200 соток
Цена за сотку: 292 RUB	Дата объявления опубликовано: 29/11/2017
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 24/10/2017
Тип объекта: Земли СНТ	Номер в каталоге: 194484328

**Расположение**  
У ж/д трассы, Ильинский, Пермский край

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ilinskiy-194484328>

Domofond.ru

Продажа | Аренда | Новостройки | Еще ~ | Дать объявление | Войти ~

Навигация по городу > Пермский край > Пермь > Номер в каталоге: 140187592

« К результатам поиска | Следующие »

**Hyundai SANTA FE.**

**350 000 РУБ.** Земли с/х на продажу  
 С. Стрелюгата, Пермь, Пермский край  
 Пермь

Распечатать ипотеку

В избранное

Получить похожие объявления

Дом Чистоты  
 Размердет объявления: 4 года 1 мес.  
 Открыть другие объекты на продажу: 1  
 Всего за 3 месяца: 0

8 902 801-71-34

Покажите, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

VK | Odnoklassniki | Facebook | Twitter | YouTube

Subaru Forester в кредит от 6%

Включить автопоиск

В избранное

Связаться с владельцем 8 902 801-71-34

**Участок 9 га (СНТ, ДНП)**

Земельный участок площадью 9 га в Краснокамском районе у д. Аважам под сельское хозяйство. Механично произведено. Абсолютно экологичное место!  
 Кадастровые номера: 59-07/2070101/18  
 59-07/2070101/17

Создать заметку | Распечатать | Получать похожие | Пожаловаться

Образцы документов для сделки ~

**Информация о предложении**

Цена: 350 000 РУБ.	Площадь: 990 соток
Цена за сотку: 389 РУБ.	Дата объявления опубликовано: 16/12/2017
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 04/12/2015
Тип объекта: Земли СНТ	Номер в каталоге: 140187592

**Расположение**

С. Стрелюгата, Пермь, Пермский край

Hyundai SANTA FE.

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-140187592

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ilinskiy-176936181

Domofond.ru Продажа Аренда Новостройки Еще ~ Дать объявления Войти ~

Навигация по продажам > Пермский край > Ильинский > Номер в каталоге: 176936181 < К результатам поиска Следующие >

**Hyundai SANTA FE.**   

**210 000 РУБ.** **Земли с/х на продажу**  
д. Гари, Ильинский, Пермский край  
Ильинский

 **Рассчитать ипотеку**



1 из 12 



Связаться с владельцем  8 902 837-19-55

**Участок 12 га (СНТ, ДНП)**

Продам земельный участок 12 Га категории с/х назначения (СХЗ). Идеальное место для животноводства и птицеводства, также место хватит под необходимые посадки и сад. Имеются лесопосадки и узелковые насаждения по границе участка, а также на участке. Земля с/х назначения, до берега Клязьминского водохранилища 500 метров. Рядом лес, ручей, речушка и через дорогу деревня Гари. Имеется нежилое недостроенный 2-этажный дом общей площадью около 45 м2. Первый этаж сруб из с/х бруса 3 на 3 м с двух сторон карнизные пристройки 3 на 3. Второй этаж каркасный под мансарду. Крыша сделана из рубероида, установлены двери, окна, кулонный люминесцентный (на фото дом совсем недостроен еще). Проведено электричество 380В, 15 кВт. Также имеется банк, стропила проведена в 2015г. внутри все новое. Продажа по причине отсутствия времени заниматься хозяйством.

 Создать заметку  Рассчитать  Получить локонки  Пожаловаться

 Образцы документов для сделки ~

**Информация о предложении**

Цена: 210 000 РУБ.	Площадь: 1200 соток
Цена за сотку: 175 РУБ.	Дата обновления объявления: 24/11/2017
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 21/01/2017
Тип объекта: Земли С/Х	Номер в каталоге: 176936181

**Расположение**

д. Гари, Ильинский, Пермский край

 В избранное

 Получить локонки объявлений

**Маши**  
Размещает объявление: 4 года 4 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 1  
Всего за 3 месяца: 0

 8 902 837-19-55

Покажитесь, скажите, что вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

 Написать владельцу объявления

**Subaru Forester в кредит от 6%**

remt.subaru.ru

**Subaru Forester в кредит от 6%**

remt.subaru.ru



Создание и модерн Финансовое сотрудничество Редис Девелп

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ilinskiy-176936181>

Аналоги – сельскохозяйственное оборудование

+7 (342) 226 02 72  
г. Пермь, ул. Энергетиков, 39

О компании | Новости | Контакты | Дилерам

**ЗАКАЗАТЬ ПРОДУКЦИЮ**

▶ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ ТЕХНИКА

▶ КОММУНАЛЬНАЯ ТЕХНИКА

▶ АГРОКОНСАЛТИНГ

▶ СЕРВИС

15 сентября  
ЕДИНСТВЕННЫЕ В РОССИИ СРЕВНОВАНИЯ ПРЕСС-ПОДБОРЩИКОВ  
10:00

Федеральная программа субсидирования  
**15%**  
1432

Федеральный лизинг

Подписаться на получение информации по e-mail:  
 Технологии корпоративной "Семки в упаковке в слесарь"  
 Новости завода "Навигатор - Новое Машиностроение"  
 Ваш e-mail:   
 Ваше имя:

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ ТЕХНИКА | КОММУНАЛЬНАЯ ТЕХНИКА | АГРОКОНСАЛТИНГ

СЕРВИС

Главная > Федеральная программа субсидирования

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ ПРОГРАММА СУБСИДИРОВАНИЯ**

Согласно Постановлению Правительства РФ №1432 от 27.12.12г. компания "Навигатор - Новое машиностроение" реализует сельскохозяйственную технику со скидкой 20% для регионов Дальнего Востока, Сибири и Республики Крым, и со скидкой 15% для всех остальных регионов РФ.

**Прайс-лист**

на сельскохозяйственную технику производства ООО "Навигатор-Новое Машиностроение", поставляемую покупателям-сельхозтоваропроизводителям в рамках Правил субсидирования производителей сельскохозяйственной техники, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2012г. № 1432 (ред. от 04.06.2015)

Цены установлены до 31.12.2017г.

Наименование оборудования	Цена по программе №1432 со скидкой 15%, руб с НДС, с учетом акции*	Цена по программе №1432 со скидкой 20%, руб с НДС с учетом акции*	Цена на условиях франчайза, руб. с НДС
<b>Грабли колесно-пальцевые</b>			
BP4 Грабли колесно-пальцевые новые, Ширина захвата - 2,6 м.	-	-	45 400,00
BP9 Грабли колесно-пальцевые новые, Ширина захвата - 3,5 м.	-	-	55 950,00
BP6V Грабли колесно-пальцевые новые, Ширина захвата - 5,5 м.	-	-	109 350,00
BP10V Грабли колесно-пальцевые новые, Ширина захвата - 7,5 м.	-	-	132 100,00
HP08CS Грабли колесно-пальцевые прицепные с центральным колесом, Ширина захвата - 6,0 м.	-	-	182 300,00
HP0100 Грабли колесно-пальцевые прицепные с центральным колесом, Ширина захвата - 7,0 м.	-	-	202 650,00
MP16CS Грабли колесно-пальцевые прицепные с центральным колесом, Ширина захвата - 9,4 м.	-	-	284 300,00
MP20CS Грабли колесно-пальцевые прицепные с центральным колесом, Ширина захвата - 11,0 м.	-	-	1 248 100,00
<b>Роторные ворошилки</b>			
RT 5800N Ворошилка роторная Ширина захвата - 5,8 м.	-	-	326 000,00
<b>Пресс-подборщики</b>			
J812 Пресс-подборщик. Камера 1,2x1,2 Обвязка - шпалат	-	-	602 000,00
J812 Пресс-подборщик. Камера 1,2x1,2 Обвязка - шпалат/сетка	-	-	678 700,00
J815 Пресс-подборщик. Камера 1,5x1,2 м. Ширина захвата - 1,5 м. Обвязка - шпалат.	-	-	630 200,00
J815 NW Пресс-подборщик. Камера 1,5x1,2 м. Ширина захвата - 1,5 м. Обвязка - шпалат/сетка.	-	-	715 600,00
B815 Пресс-подборщик. Камера 1,8x1,2 м. Ширина захвата - 1,8 м. Обвязка - шпалат.	-	-	830 900,00
B815 NW Пресс-подборщик. Камера 1,8x1,2 м. Ширина захвата - 1,8 м. Обвязка - шпалат/сетка.	-	-	946 900,00
B817/2000 Пресс-подборщик. Камера 1,2x1,2 м. Ширина захвата - 1,05 м. Обвязка - шпалат.	-	-	847 000,00
B817/2000 NW Пресс-подборщик. Камера 1,2x1,2 м. Ширина захвата - 1,05 м. Обвязка - шпалат/сетка.	-	-	968 500,00
B815/2000 Пресс-подборщик. Камера 1,5x1,2 м. Ширина захвата - 2,0 м. Обвязка - шпалат.	-	-	1 010 200,00
B815/2000 NW Пресс-подборщик. Камера 1,5x1,2 м. Ширина захвата - 2,0 м. Обвязка - шпалат/сетка.	-	-	1 126 100,00

Подборщики-транспортные рулоны			
ТВ10 Подборщик-транспортный рулон, 10 рулонов.	-	-	999 000,00
ТВ14 Подборщик-транспортный рулон, 14 рулонов.	-	-	1 429 000,00
ТВ20 Подборщик-транспортный рулон, 20 рулонов.	-	-	1 689 000,00
Упаковщики рулонов			
NW5 660 Линейный упаковщик рулонов (показ) NEO LINEE, для круглых токов (рулонов).	-	-	1 827 650,00
NW5 660 Линейный упаковщик рулонов (показ) NEO LINEE, для круглых токов (рулонов), с выключателем.	-	-	2 039 990,00
NW5 660 Линейный упаковщик рулонов (показ) NEO LINEE, для круглых/прямоугольных токов (рулонов), с выключателем.	-	-	2 410 000,00
EW 10/2000S Упаковщик рулонов	-	-	549 900,00

\*Цена по акции действует при условии 100% предоплаты. Количество техники ограничено.

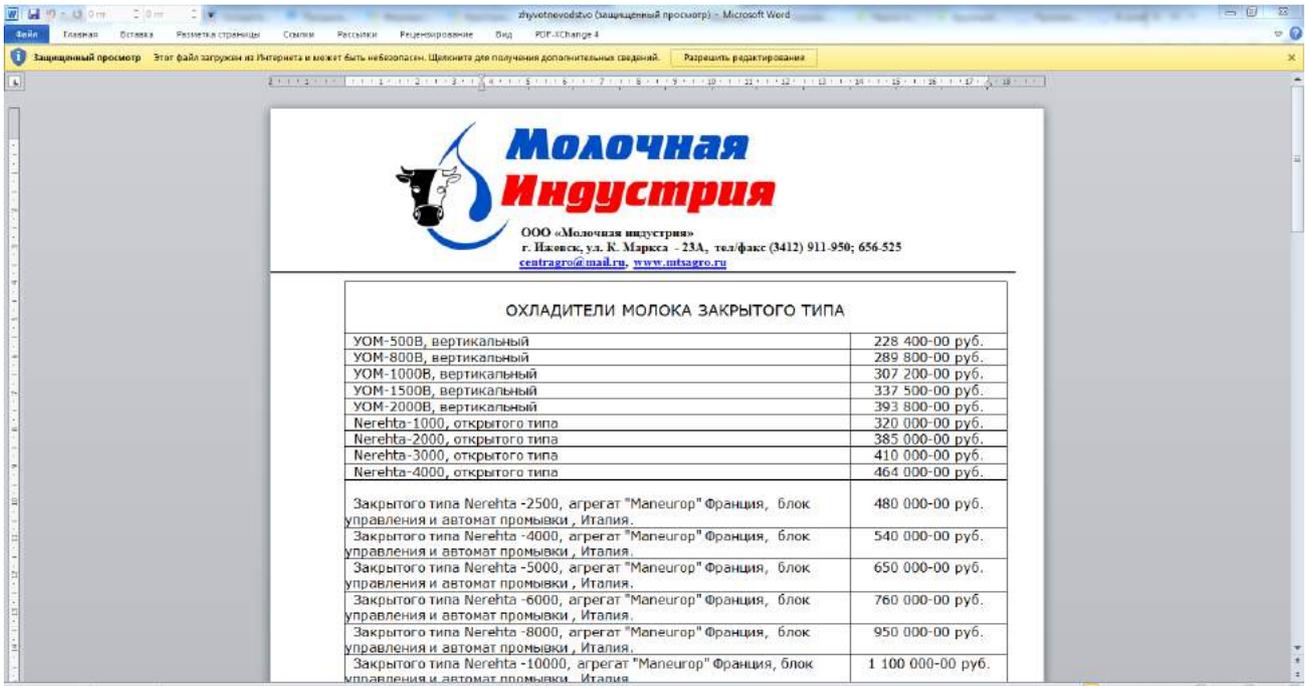
Порядок и условия предоставления документов для продажи техники ООО "Навигатор - Новые Машиностроение" по Постановлению Правительства РФ №1432 с получением скидки

<http://www.nm-agro.ru/federalnaya-programma-subsidirovaniya/>

Скриншот веб-страницы nerehta.spb.ru/prices.html. В верхней части сайта логотип «ЗАО НПИФ «ВТ» НПП «ЭНЕРГИЯ»» и надпись «ОФИЦИАЛЬНЫЙ ДИЛЕР В СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ РЕГИОНЕ». Меню включает: О КОМПАНИИ, ПРОДУКЦИЯ, УСЛУГИ, ЦЕНЫ, КОНТАКТЫ. Основное содержание — таблица «Цены на установки охлаждения молока «NERENTA»».

Наименование продукции	Отпускная цена с учетом НДС*
Насосная фильтрующая установка НФУ-8	95 000 руб.
Установка для охлаждения молока открытого типа УОМ 800	210 000 руб.
Установка для охлаждения молока открытого типа УОМ 1000	220 000 руб.
Установка для охлаждения молока открытого типа УОМ 2000	270 000 руб.
Установка для охлаждения молока открытого типа УОМ 3000	315 000 руб.
Установка для охлаждения молока открытого типа УОМ 4000	350 000 руб.
Установки для охлаждения молока закрытого типа NERENTA УОМЗТ 2500	415 000 руб.
Установки для охлаждения молока закрытого типа NERENTA УОМЗТ 4000	495 000 руб.
Установки для охлаждения молока закрытого типа NERENTA УОМЗТ 5000	600 000 руб.
Установки для охлаждения молока закрытого типа NERENTA УОМЗТ 6000	700 000 руб.
Установки для охлаждения молока закрытого типа NERENTA УОМЗТ 8000	900 000 руб.
Установки для охлаждения молока закрытого типа NERENTA УОМЗТ 10 000	1 100 000 руб.
Установки для охлаждения молока NERENTA вертикального типа	

<http://nerehta.spb.ru/prices.html>



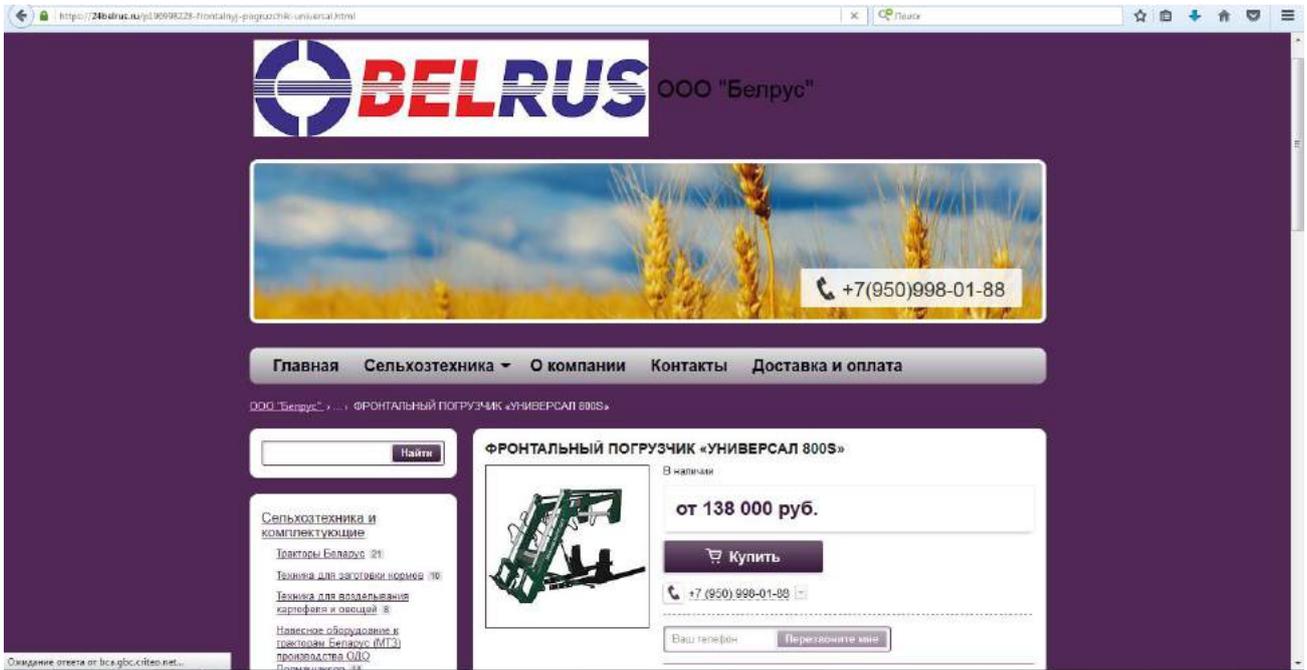
https://yandex.ru/clck/jsredir?bu=uniq1513665670994598263&from=yandex.ru%3Bsearch%2F%3Bweb%3B%3B&text=&etext=1640.-  
 Lqx1QVswogEo5RzL26q-  
 W\_RpALLHEhEo0d5z2NWdeskKlup2VX9fZbv4tKTSPEX1SKy6TBp0ejOkhF3B9-uW3sir-  
 hAhnOxZdwz0wvY56I.8414cab6c3f55c6d73b8b3a27533f5e4bae8ffb2&uid=&state=PEtFfuTeVD5kphnK9lio9T6U0-imFY5IshtIYWJN7W-V64A9Yd8Kv-PJgis4UdqY898U4\_M9m97AtkBcta52eqF0vzveTEOEGQMAbkmfJ3Q,&&cst=AiuY0DBWFJ4BWM\_uhLTTxKBVHS3rhmvgnJ4ifaBCDBzWcS1ClQFHy2lHAVEKV3vDbClY8XJ7BoBCoM0JoTPYe7zClf6KX8OS\_enka3YU8TTqMCBdejZ4aUZIlzI6qX5IYoZjLfkFOD65vIwWtLnnDRUH1kZW4v2Zu0cwCmEc2GOPH-k-X2Tc3e5WaJgqthtZMggWEjxw8-QoncPRPieoBxAwyqfVJst6tBdLcP9NWg5vAox7x3THA5npXz-Dl6WhiVclKxMojgKHfK9gbRgW6g7EKx7IIXwhj5p2\_67PKblyKxP9QIa3mASeRo5u\_eltbJZMNLOzEtaHX5LwAaEgLT5fvHv0FCikzSubBkxRTIR5BtQhmXWIqhsND9dyjTNGepzx3JYJph0FDjWbQcLuHX25KVIyx4S0wFquk46615JaMIY3GJP1Ar-zYx954YboymZoghCfmYIFik-SVTt\_\_Ka6kzQn4PMSpY3gfPkJstP4tFujARsWPbQyBdif\_I06bXZBM3CUttQfCyKKBp iisNlTSnK\_3CidJMRfTH650CUIxrPkrZ-1Zl6GsOgrkgoS98FrqxHgt0QWYkAcisOttXeLAMYlgXxiAVuABTDsdyh51\_fsRIzYopTfWCnChi3LREYfhSat-8VNEza\_ZY3qzA,,&data=UlnrNmK5WktYeJR0eWJFYk1LdmtxajdjX0twZnl0MGJ3ekFrU19MX0lON0M1eC14M1lHZEVOmkV1am92SW1BRTQwTVZibFF6bGFnWnI2MW5TZExvTVZKR1Y4YUFqOE9QSDdxZjhwaEFnM1B4QmVpaVRtTWR2Q11lUjVhSmlNTmE,&sign=5369a4e6094ea305676945a275459c66&keyno=0&b64e=2&ref=orjY4mGPRjk5boDnW0uvlrrd71vZw9kpVBuYA8nmgRHuT5JuWrkaR6eOY1cwf9WQr1NQqdEo44WA2vKlP2aGtMgRvaLLAsqrZmYnR9H7cKvp9mokp-HM5x9IyOjekNSKEspUswbVfoScL8Qmf2ubwvqvzyZXO4KbRGQiiTHQ01NHCRtXdSzcKggK10esQ78cvQPgHnWIMjlieDtBUXicqQ,,&l10n=ru&cts=1513698540479&mc=5.190285365041513

The screenshot shows the FLAGMA website interface. At the top, there are navigation links for 'Объявления', 'Вакансии', 'Резюме', 'Машины', 'Грузы', and 'Расстояния'. A search bar is present with 'Краснодар' selected. The main content area features an advertisement for 'Охладитель молока Nerehta 2500'. The ad includes a large image of the silver cylindrical cooler, a smaller image of a similar unit, and a 'Реклама' (Advertisement) section with a smaller image and text. The text describes the product as a 'Производство охладителей молока!' (Production of milk coolers!) and mentions 'Низкие цены на все охладители FreshMilk до 12 тонн! Европейская технология! прогресс-4 в Адрес и телефон'. Below the main image, the price is listed as '514 000 руб штука'. The seller is identified as 'Кубаньтехнопарк, ООО, Краснодар, RU' with contact information for 'Легран Андрей, менеджер' and a phone number '+7 (900) 286-90-34'. There are buttons for 'Написать сообщение' and 'Обратный звонок'. A 'Примечание' (Note) at the bottom states: 'Примечание: Установки охлаждения молока закрытого типа имеют термоизолированный резервуар цилиндрической формы с испарителем типа "сэндвич" в нижней его части, электромеханический'.

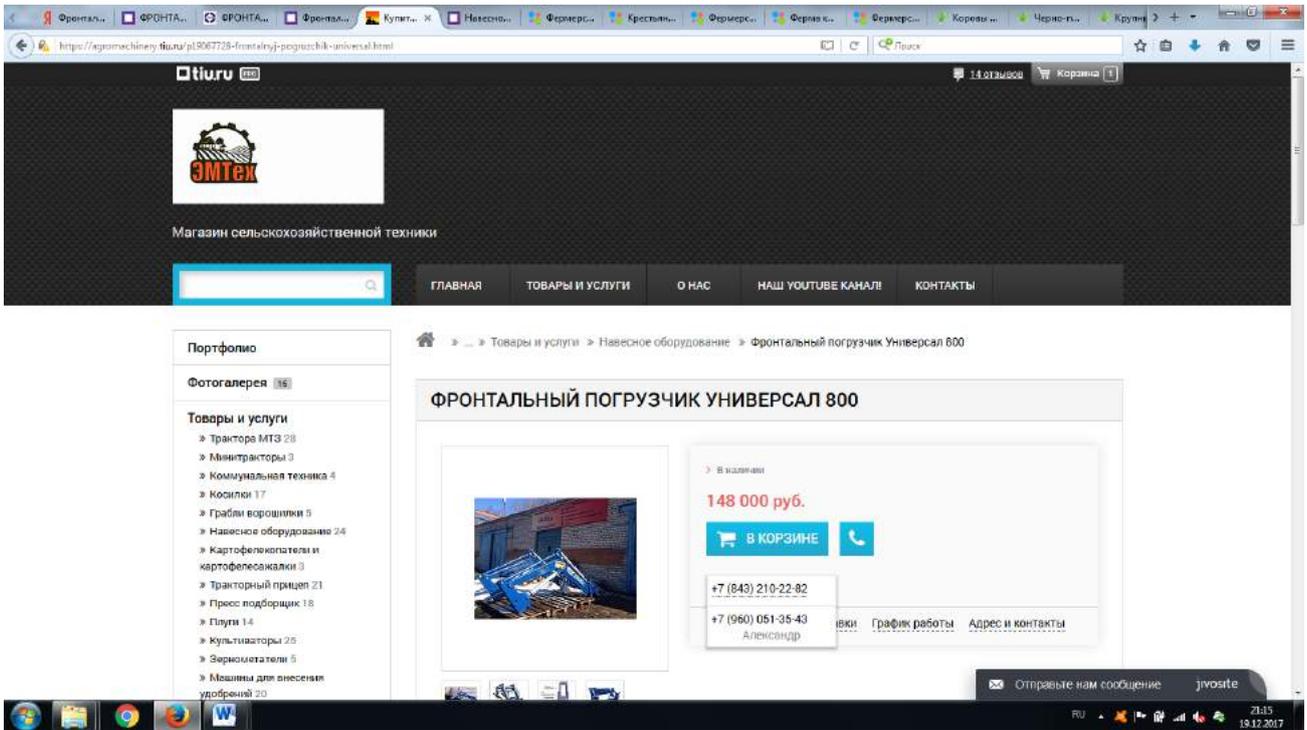
<https://krasnodar.flagma.ru/ohladitel-moloka-nerehta-2500-o3098916.html>

The screenshot shows the tiu.ru website interface. At the top, there are navigation links for 'Каталог товаров' and a search bar. The main content area features a banner for 'Новогодняя распродажа' (New Year Sale) with the text 'Суперскидки на смартфоны, телевизоры и другую технику!' and a 'Купить со скидкой' button. Below the banner, there is a section for 'Мтз 892 в Перми' (MTZ 892 in Perm). The section includes a list of tractors for sale, each with an image, price, and availability status. The prices range from 1,256,150 rubles to 1,355,000 rubles. The website also features a sidebar with filters for 'Запчасти к автотракторной, сельскохозяйственной спецтехнике' (Parts for agricultural machinery), 'Сельскохозяйственная техника' (Agricultural machinery), 'Автозапчасти и комплектующие' (Auto parts and accessories), and 'Найдено еще в 21 категории' (Found in 21 more categories). The region is set to 'Пермь' (Perm). There are also filters for 'Диапазон цен, руб.' (Price range) and 'Производитель' (Manufacturer).

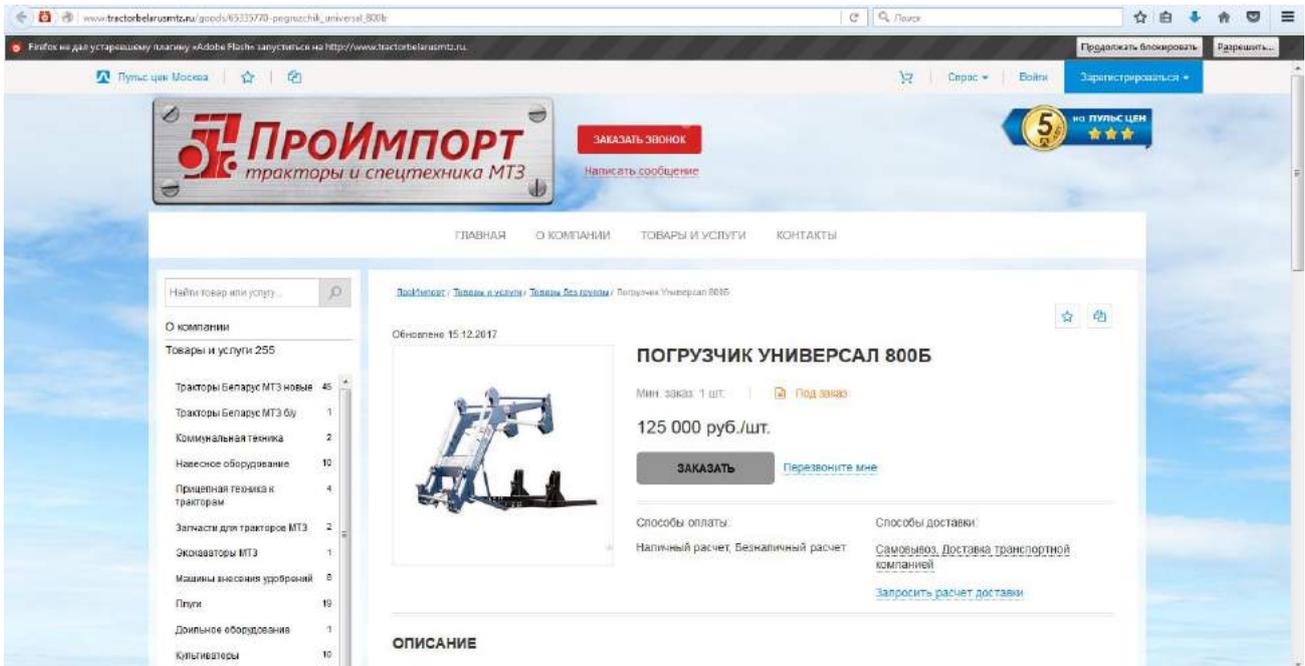
<https://perm.tiu.ru/Mtz-892.html>



<https://24belrus.ru/p196998228-frontalnyj-pogruzchik-universal.html>

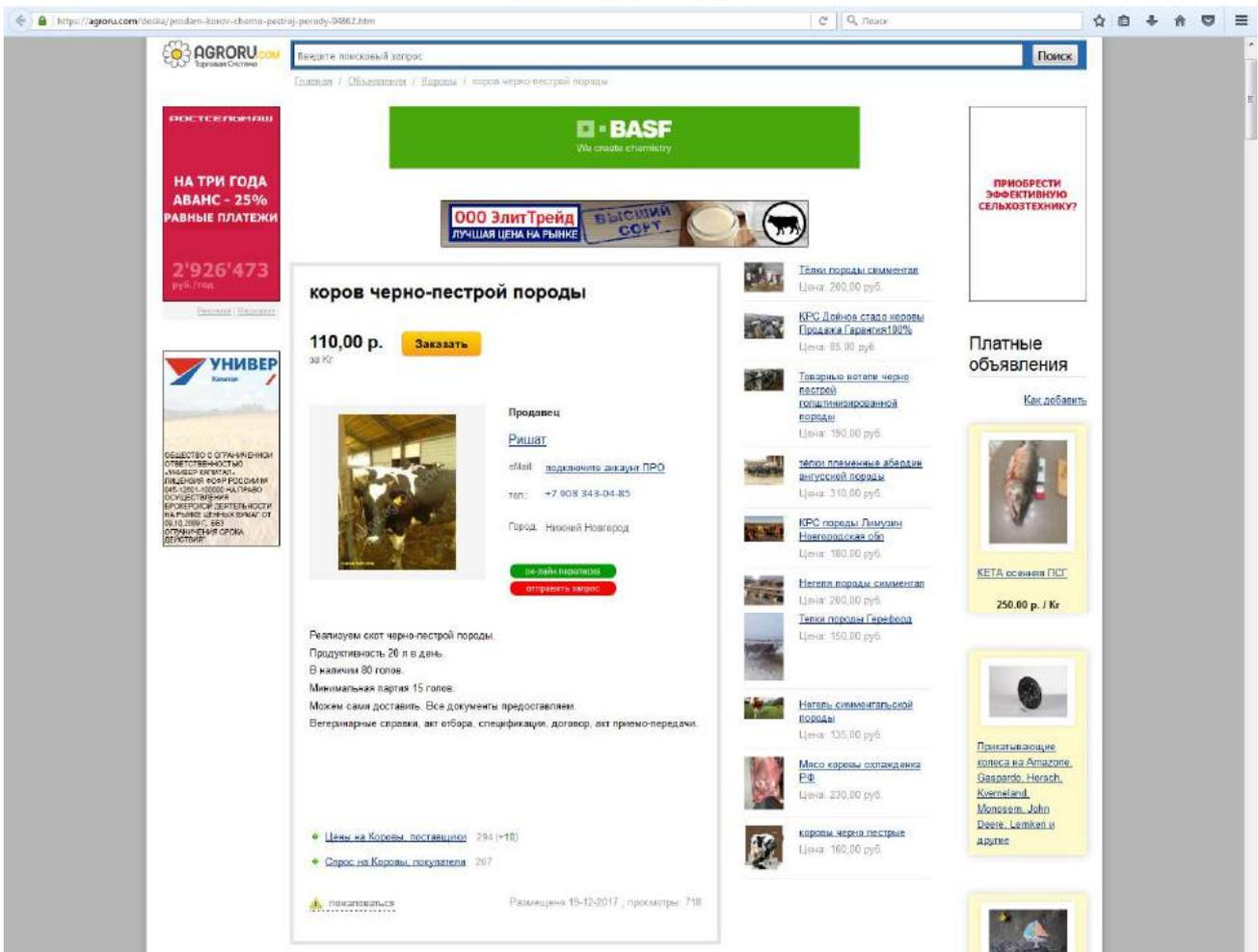


<https://agromachinery.tiu.ru/p19067728-frontalnyj-pogruzchik-universal.html>



<http://www.tractorbelarusmtz.ru/goods/65335770-pogruzchik-universal-800b>

Аналоги – КРС



<https://agroru.com/doska/prodam-korov-chno-pestroj-porody-94862.htm>

<https://agroru.com/doska/chno-pestraya-poroda-korovy-doynye-35748.htm>

<https://agroru.com/doska/chno-pestraya-poroda-korovy-doynye-35748.htm>

<https://agroservis.ru/b/doynye-korovy-chnopestrye-optom-731431.htm>

<https://agroservis.ru/b/doynye-korovy-chnopestrye-optom-731431.htm>

**AGROLAIN.RU**  
ЗАПИСКИ ФЕРМЕРА  
ВСЕ О БИЗНЕСЕ И ДЛЯ БИЗНЕСА  
В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ

Добавить объявление    Доска объявлений

ВКонтакте    Twitter    Google Plus

Поисковый запрос    Поиск

Карта сайта    Картошка    Об авторе    Тендеры    Маркетинговые исследования    БИЗНЕС-ПЛАНЫ    Задать вопрос

Объявления » Животноводство » КРС (крупный рогатый скот)

### Коровы дойные черно-пестрой породы

Цена

Продавец: **Айнигуль**  
Телефон: 89068718383  
Город: ЧЕЛ    Челябинская область  
Адрес:  
Email: [irs@trendagro.ru](mailto:irs@trendagro.ru)  
т/о объявления: 18291

Реализуем дойных коров черно пестрой породы в кол-ве 80 голов.  
Вес 400-550 кг, 1-5 отела, удой 15-20 лит/сут.  
Отгружаем от 10 голов.  
Заключаем договора, работаем с наличным/безналичным платежом.  
При необходимости предложим услугу скотовоזה.  
Скот находится в Челябинской области.  
Звоните +7 (906) 871-83-83  
[trendagro.ru](http://trendagro.ru)

**Категории**

- >> Животноводство 37\*
- >> КРС (крупный рогатый скот) 207
- >> Птица 34
- >> Свиноводство 51
- >> Корма, комбикорма, добавки 678
- >> Оборудование 722
- >> Средства защиты 4208

**Последние объявления**

<http://agrolain.ru/ads/korovyi-doynyie-chno-pestroy-porodyi>

**АГРОСЕРВЕР.ru**  
русский агроинформационный сервер

Гость    вход в личный кабинет    регистрация    избранное

поиск товаров и услуг...    НАЙТИ

например, картофель

ПЛАНИРОВАНИЕ    ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА    РАБОТА В АПК    НОВОСТИ, СОБЫТИЯ    АГРО ТОР    СТАТЬИ    ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ    ЕЩЕ

Главная > Товары и услуги > Крупный рогатый скот > Черно-пестрые телки

### Черно-пестрые телки

цена: 125 руб / кг.

ООО "Тренд Агро"    583

доставка в Кунгур, Пермский ко., Россия

Провести поставку

+7 (906) 871-83-83    Отправить сообщение

<http://trendagro.ru>    Товары продавца

Реализуем 48 голов черно-пестрой породы. Весовая категория 220 - 340 кг. Цена 125 рублей. Продаем от 5-ти голов. Скот здоровый, предоставляем ветеринарные справки. Работаем с наличным и безналичным платежом.

сегодня в 07:01:52    Добавить в избранное    Показать/скрыть объявление

- Цены на крупный рогатый скот в Пермь ( 7 )
- Цены на крупный рогатый скот, поставщики ( 756 + 207 )
- Спрос на крупный рогатый скот, поставщики ( 188 + 18 )

**Ветеринарные препараты для с/х животных**

Занимаемся производством и продажей ветеринарных препаратов для с/х животных: Растворы, мази, коровьяя добавка. Svetzov@yandex.ru ; +7499393119

ООО "ЗООСВЕТ"    +7 (499) 393-31-19    [zoo Svet.ru](http://zoo Svet.ru)

Плывающие телки черно-пестрой породы в станице СНЧ    цена договорная

Плывающие телки черно-пестрой породы    цена: 200 руб / кг

АКТУАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

<https://agrosarver.ru/b/chno-pestrye-telki-834292.htm>

**AGORU.com** Ведите поисковый запрос

Вложение в осязаемый результат!

**ЖИР ГОВЯЖИЙ Топленый** Высший сорт

**нетелей**

120,00 р. за Кг. [Заказать](#)

**Продавец**  
**Ришат**  
 eMail: [riadokhite.akcent@pcc](#)  
 тел.: +7 908 343-04-85  
 Город: Самарка

[найти продавца](#)  
[открыть меню](#)

В продаже племенные нетели чернопестрой породы по следующим характеристикам:  
 Стаельность от 5 до 7 месяцев;  
 Продуктивность от 4500 до 9000 кг молока за лактацию;  
 Продажа от 15 голов;  
 Любая система расчетов;  
 Возможна доставка;  
 Карантинные мероприятия.

● [Цены на Коровы поставщики](#) 294 (+10)  
 ● [Спрос на Коровы покупатели](#) 267

Размещена 19-12-2017, просмотры: 296

<https://agroru.com/doska/prodam-netelej-99654.htm>

**AGROLAIN.ru** ЗАПИСКИ ФЕРМЕРА ВСЕ О БИЗНЕСЕ И ДЛЯ БИЗНЕСА В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ

Добавить объявление Доска объявлений

Вконтакте Twitter Google Plus

Поисковый запрос  [Поиск](#)

Карта сайта Картошка Об авторе Тендеры Маркетинговые исследования БИЗНЕС-ПЛАНЫ Задать вопрос

Объявления » Животноводство » КРС (крупный рогатый скот)

**Телки Черно-пестрые**

**КАРПЕРЬКИ**

НАС НЕ ВЗЛОМАТЬ. СЕЙЧАС ЭТО ВАЖНО. КАК НИКОГДА.

**Категории**

- Животноводство 579
- КРС (крупный рогатый скот) 227
- Свиньи 81
- Коровы, коровышки, дойки 578
- Площадь 752
- Сельскохозяйственные 4208

**Последние объявления**

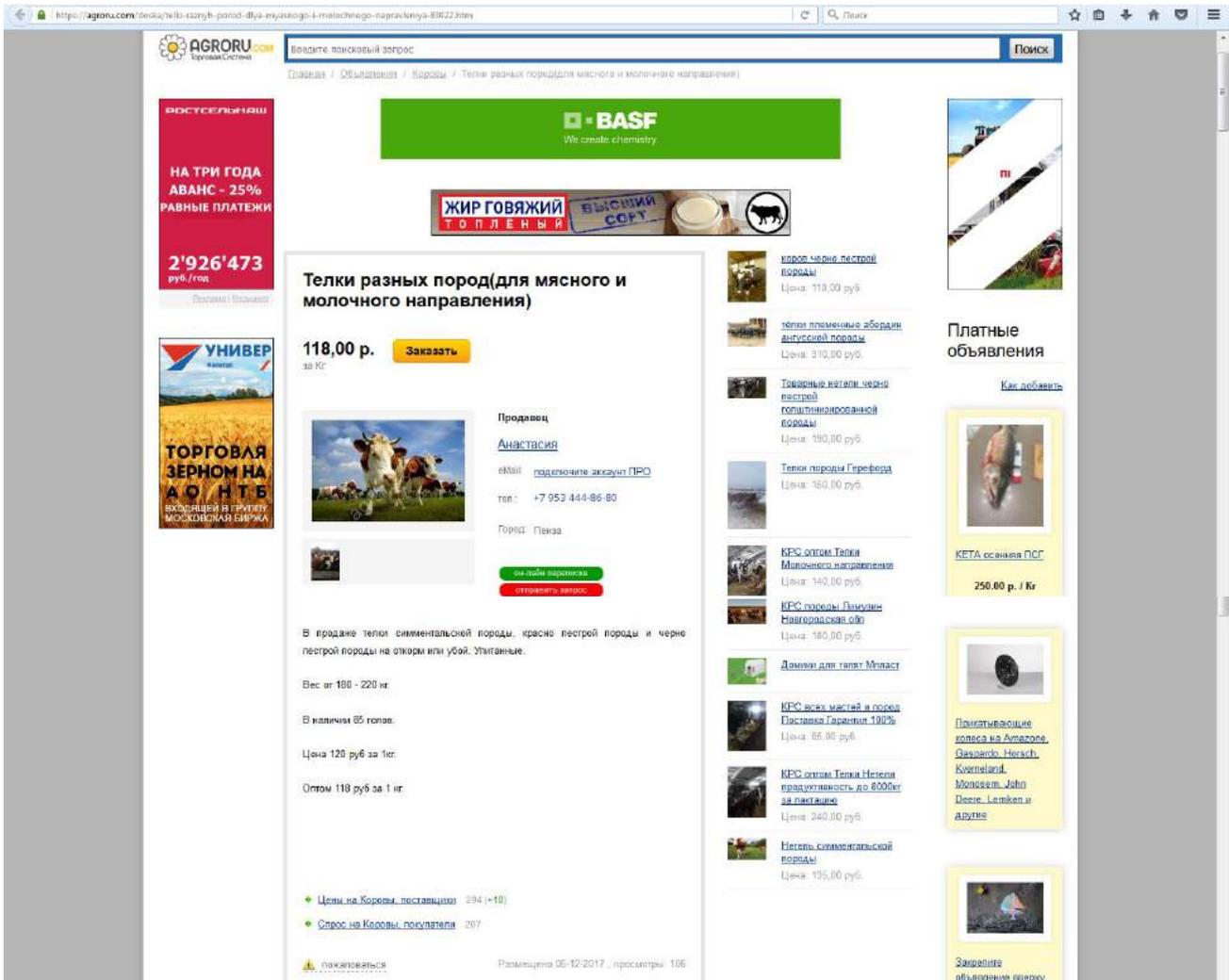
Длина производства комбикорма 1-20 т/ч

Цена: **125 руб.**

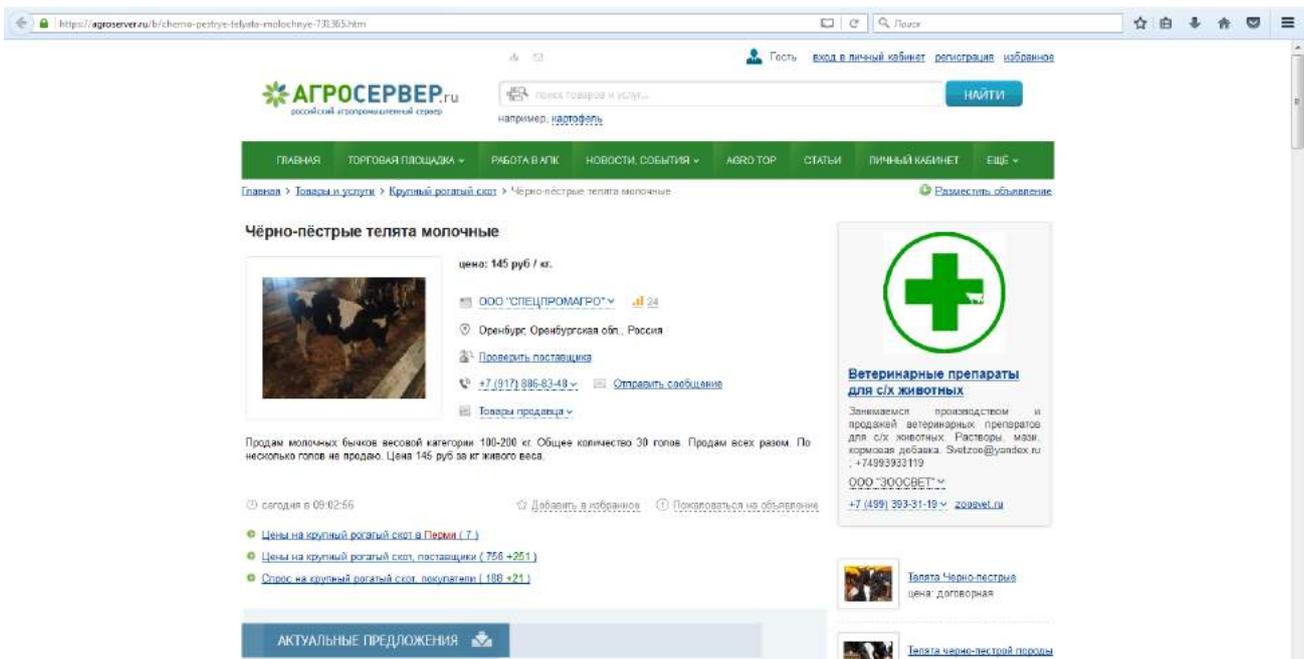
**Продавец**  
**Мария**  
 Телефон: 89068718383  
 Город: Респубика Башкортостан  
 Адрес: Башкортостан  
 Email: [krz@trendzoo.ru](#)  
 ID объявления: 33029

Реализуем 48 голов телок черно-пестрой породы. Весовая категория 220 — 340 кг. Цена 125 рублей. Продаем от 5-ти голов. Скот здоровый, предоставляем ветеринарные справки. Работаем с наличным и безналичным платежом.

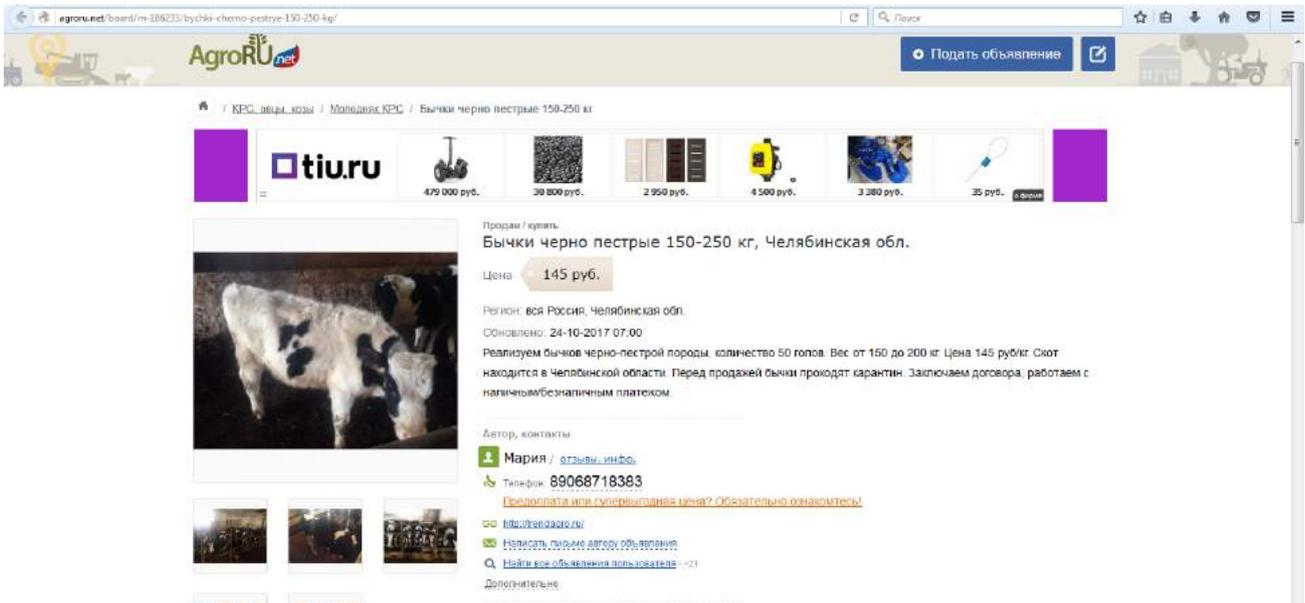
<http://agrolain.ru/ads/telki-chno-pestryie>



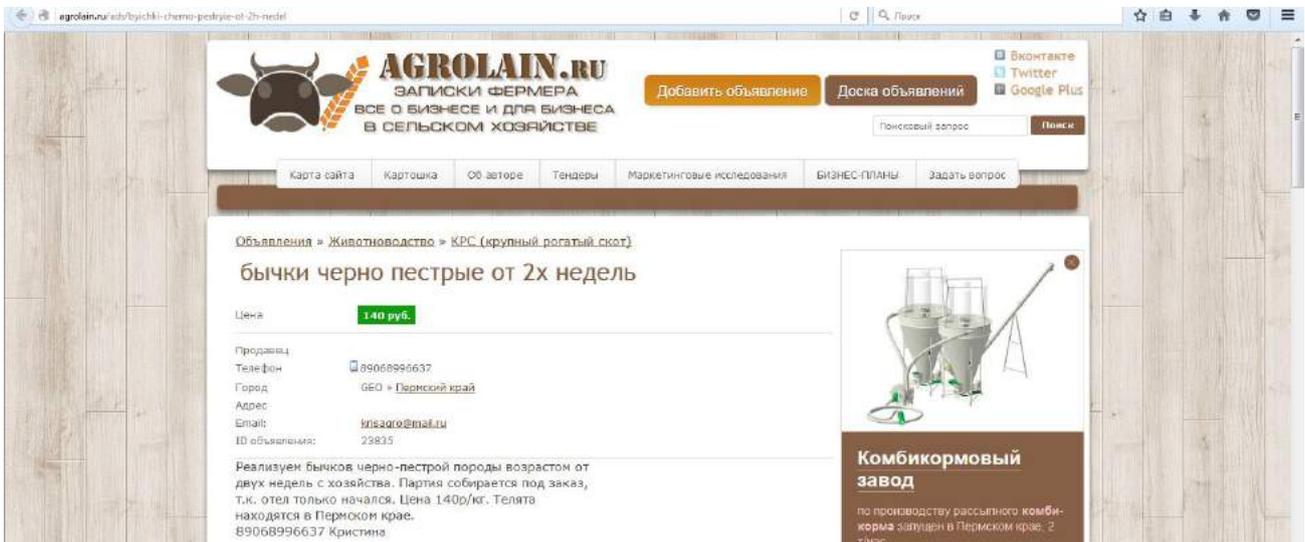
<https://agroru.com/doska/telki-raznyh-porod-dlya-myasno-i-molochnogo-napravleniya-83022.htm>



<https://agroservis.ru/b/chno-pestrye-telyata-molochnye-731365.htm>



<http://agroru.net/board/m-186233/bychki-chno-pestrye-150-250-kg/>



<http://agrolain.ru/ads/byichki-chno-pestryie-ot-2h-nedel>

The screenshot shows the website **AGROLAIN.RU** with the tagline "ЗАПИСКИ ФЕРМЕРА ВСЕ О БИЗНЕСЕ И ДЛЯ БИЗНЕСА В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ". The main content area features an advertisement for "Бычки черно пестрые на откорм" (Black and white speckled calves for fattening). The ad includes a photo of calves in a pen, a price tag of 140 rubles, and contact information for the seller, Айягуль, in the Tomsk region. A sidebar on the right contains a vertical advertisement for "ИВА" real estate, offering apartments in Perm for 1,196,000 rubles, 15 minutes from the center.

**AGROLAIN.RU**  
 ЗАПИСКИ ФЕРМЕРА  
 ВСЕ О БИЗНЕСЕ И ДЛЯ БИЗНЕСА  
 В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ

Добавить объявление    Доска объявлений

Контакты  
 Twitter  
 Google Plus

Поиск

Карта сайта    Карточка    Об авторе    Тендеры    Маркетинговые исследования    БИЗНЕС-ПЛАНЫ    Задать вопрос

Объявления » Животноводство » КРС (крупный рогатый скот)

### Бычки черно пестрые на откорм

Цена: **140 руб.**

Продавец: Айягуль  
 Телефон: 89066718383  
 Город: Омск » Омская область  
 Адрес:  
 Email: krs@trendsagro.ru  
 ID объявления: 23231

Реализуем бычков черно пестрой породы, в кол-ве 110 голов.  
 Вес 70-150 кг.  
 Заключаем договора, работаем с наличным/безналичным платежом.  
 Цена 140 руб/кг.  
 При необходимости предложим услугу скотовоза.  
 Скот находится в Томской области.  
 Звоните +7 (906) 871-83-83  
 trendsagro.ru

**ИВА**  
 КВАРТИРЫ  
 В ПЕРМИ  
 от 1 196 тыс. р  
 15 мин. до центра!  
 Смотреть

Категории

- >> Животноводство: 273
- >> КРС (крупный рогатый скот): 227
- >> Птица: 34
- >> Свинья: 21
- >> Корма, комбикорм, добавки: 278
- >> Породы: 752
- >> Сельскохозяйственные: 4205

<http://agrolain.ru/ads/byichki-chno-pestryie-na-otkorm-3>

