

# ООО «АварКом Плюс»

г. Рязань, Первомайский проспект, д.27, офис 202  
тел/факс: 8(4912) 25-65-31, E-mail: [avarcom06@rambler.ru](mailto:avarcom06@rambler.ru)

## ОТЧЕТ № 15-05/2017

об оценке рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «Сельскохозяйственное предприятие имени Рахимова»

Заказчик: ООО «Сельскохозяйственное предприятие имени Рахимова»  
РФ, 422348, Республика Татарстан, Апастовский район, с. Булым-Булыччи,  
ул. Татарстан, д. 1

Исполнитель: ООО «АварКом Плюс»

2017 год

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Согласно договора №15-05/2017 от 15 мая 2017 года об оказании возмездных услуг по оценке имущества, ООО «АварКом Плюс», (оценщик) Шипов Андрей Владимирович произвел оценку рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «Сельскохозяйственное предприятие имени Рахимова», адрес: РФ, 422348, Республика Татарстан, Апастовский район, с. Булым-Булыхчи, ул. Татарстан, д. 1, состоящего из следующих объектов:

- оборудование в количестве 143 единицы;
- автотранспорт в количестве 7 единиц;
- земельные участки, здания в количестве 12 единиц;
- товарно-материальные ценности, хозяйственный инвентарь в количестве 988,08 единиц;
- крупный рогатый скот (молодняк) в количестве 700 голов;
- крупный рогатый скот (основное стадо) в количестве 725 голов;
- доля в уставном капитале ООО «Агромотив» (ИНН/КПП 1655227808/165501001, ОГРН 1111690066124, адрес: 420021, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Столбова, д.2) в размере 35,1046%;
- дебиторская задолженность - 15 дебиторов на сумму 131233220,95 рублей.

Отчет составлен в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральных стандартах оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденных Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г., Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г., а также в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО», правилами деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО».

Расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в Отчете, не могут трактоваться раздельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость имущества, принадлежащего ООО «Сельскохозяйственное предприятие имени Рахимова», определенная по состоянию на дату оценки, с учетом цели, задачи и назначения оценки, принимая во внимание ограничительные условия и допущения, с учетом НДС, составляет (округленно):

**487 753 001 (Четыреста восемьдесят семь миллионов семьсот пятьдесят три тысячи один) рубль**, в том числе:

<b>Объект оценки</b>	<b>Рыночная стоимость, рублей</b>
- оборудование в количестве 143 единицы;	50 063 000,00
- автотранспорт в количестве 7 единиц;	3 096 000,00
- земельные участки, здания в количестве 12 единиц;	333 668 000,00
-товарно-материальные ценности, хозяйственный инвентарь в количестве 988,08 единиц;	189 000,00
- крупный рогатый скот (молодняк) в количестве 700 голов;	14 456 000,00
- крупный рогатый скот (основное стадо) в количестве 725 голов;	56 612 000,00
- доля в уставном капитале ООО «Агромотив» (ИНН/КПП 1655227808/165501001, ОГРН 1111690066124, адрес: 420021, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Столбова, д.2) в размере 35,1046%;	1,00
- дебиторская задолженность – 15 дебиторов на сумму 131 233 220,95 рублей.	29 669 000,00
<b>Итого</b>	<b>487 753 001,00</b>

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования состояния экономики Российской Федерации, информации, предоставленной Заказчиком, а также на опыте и профессиональных знаниях оценщиков. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по проведению оценки, настоящему отчету об оценке или суждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением

директор ООО «АварКом Плюс»  
(оценщик)

Шипов Андрей Владимирович



## СОДЕРЖАНИЕ:

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО -----</b>	<b>2</b>
<b>ЧАСТЬ 1. «ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ»-----</b>	<b>7</b>
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ-----	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ -----	8
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ-----	9
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ -----	10
1.5. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ-----	10
1.6. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ-----	11
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ-----	12
<b>ЧАСТЬ 2. «ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ» -----</b>	<b>14</b>
2.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ-----	14
2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ-----	14
2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМЕЮЩИХСЯ ОБРЕМЕНЕНИЯХ -----	18
<b>ЧАСТЬ 3. «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (п.8з ФСО №3, пп. 10,11 ФСО №7)» -----</b>	<b>19</b>
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА (п.11а ФСО №7) -----	19
3.1.1. КРАТКИЙ АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ -----	19
3.1.2. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА, КРАТКИЙ АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЕГИОНА -----	24
3.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РЕГИОНЕ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКОВ, ТЕНДЕНЦИИ, НАМЕТИВШИЕСЯ НА РЫНКАХ -----	39
3.3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ (п.11а ФСО №7) -----	54
<b>ЧАСТЬ 4. «МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ» -----</b>	<b>56</b>
4.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ -----	56
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ -----	59
4.3. ДАТА ОЦЕНКИ-----	60
4.4. ОЦЕНКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ-----	60
<b>ЧАСТЬ 5. «ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ»-----</b>	<b>60</b>
5.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ -----	60
5.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (п.7 ФСО №1, ч. III ФСО №1, п.23в ФСО №1, п.8и ФСО №3, ч. VII ФСО №7) -----	62
<b>ЧАСТЬ 6. «РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ (ФСО №10)»-----</b>	<b>63</b>
6.1. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА -----	63
6.2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА -----	83
6.3 ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА -----	84
6.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ -----	85
6.5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ. -----	85
<b>ЧАСТЬ 7. «РАСЧЕТ СТОИМОСТИ АВТОТРАНСПОРТА (ФСО №10)» -----</b>	<b>88</b>

7.1. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА -----	88
7.2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА -----	96
7.3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА -----	104
7.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ -----	105
7.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ -----	109
7.6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ -----	111
<b>ЧАСТЬ 8. «РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ (ФСО №7)»-----</b>	<b>112</b>
8.1. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА -----	112
8.2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА -----	113
8.3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА -----	123
8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ -----	134
8.5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ -----	135
8.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ -----	135
8.6.1. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗДАНИЯ-----	135
8.6.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ ЗДАНИЯ -----	138
8.6.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (пп.18-20 ФСО №1, п.23 ФСО №7) -----	144
8.6.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (п.6, п.23г, п.25 ФСО №1, п.8к ФСО №3, ч. VIII ФСО №7) -----	152
8.7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ-----	153
<b>ЧАСТЬ 9. «РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ТОВАРНО-МАТЕРИАЛЬНЫХ ЦЕННОСТЕЙ, ХОЗЯЙСТВЕННОГО ИНВЕНТАРЯ (ФСО №1, №2, №10)» -----</b>	<b>153</b>
9.1. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА -----	153
9.2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА -----	164
9.3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА -----	165
9.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ -----	166
9.4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ. -----	166
<b>ЧАСТЬ 10. «РАСЧЕТ СТОИМОСТИ КРУПНОГО РОГАТОГО СКОТА (МОЛОДНЯК) В КОЛИЧЕСТВЕ 700 ГОЛОВ (ФСО №1, ФСО №7)» -----</b>	<b>169</b>
10.1. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ. -----	169
10.2. ОБОСНОВАНИЕ МЕТОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА-----	169
10.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ МОЛОДНЯКА КРС СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ -	171
10.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ -----	176
10.5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ. -----	176
<b>ЧАСТЬ 11. «РАСЧЕТ СТОИМОСТИ КРУПНОГО РОГАТОГО СКОТА (ОСНОВНОЕ СТАДО) В КОЛИЧЕСТВЕ 725 ГОЛОВ (ФСО №1, ФСО №7)» -----</b>	<b>177</b>
11.1. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ. -----	177
11.2. ОБОСНОВАНИЕ МЕТОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА-----	177
11.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ КРС (ОСНОВНОЕ СТАДО) СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ -----	179
11.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ -----	184
11.5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ. -----	185
<b>ЧАСТЬ 12. «ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДОЛИ ОТ УСТАВНОГО КАПИТАЛА ООО «АГРОМОТИВ» В РАЗМЕРЕ 35,1046%» (ФСО №1, №2, №8)-----</b>	<b>185</b>
12.1. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ. -----	185
12.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (ФСО №1). -----	186
12.3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ. -----	193

12.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И КОРРЕКТИРОВКА. -----	198
12.5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА. -----	199
<b>ЧАСТЬ 13. «ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ» (ФСО №1, №2) -----</b>	<b>199</b>
13.1. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ. -----	199
13.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (п. 7 ФСО №1, ч. III ФСО №1, п.23в ФСО №1, п.8и ФСО №3, ч. VII ФСО №7) -----	200
13.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ. -----	201
13.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (п.6, п.23г, п.25 ФСО №1, п.8к ФСО №3, ч.VII ФСО №7). -----	205
<b>ЧАСТЬ 14. «ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»</b>	<b>208</b>
<b>ЧАСТЬ 15. «ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЯМИ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ»-----</b>	<b>210</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ -----</b>	<b>211</b>

## ЧАСТЬ 1. «ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ»

### 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	<b>15-05/2017</b>
Основание для проведения оценки	Договор № 15-05/2017 от 15 мая 2017 года на оказание возмездных услуг по оценке имущества между ООО «Авар-Ком Плюс» и ООО «Сельскохозяйственное предприятие имени Рахимова»
Дата оценки:	19.06.2017 г. <i>Обоснование дат оценки приведено в разделе 4.3. данного отчета.</i>
Сроки проведения оценки:	с 22 мая 2017 года по 20 июня 2017 года
Дата составления Отчета:	20 июня 2017 года
Цель и задачи (предполагаемое использование результатов) оценки и связанные с этим ограничения:	Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Результат оценки не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта оценки.
<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Имущество, принадлежащее ООО «Сельскохозяйственное предприятие имени Рахимова»</b>
Наименование имущества	Рыночная стоимость, рублей
- оборудование в количестве 143 единицы;	<b>50 063 000 (Пятьдесят миллионов шестьдесят три тысячи)</b>
- автотранспорт в количестве 7 единиц;	<b>3 096 000 (Три миллиона девяносто шесть тысяч)</b>
- земельные участки, здания в количестве 12 единиц;	<b>333 668 000 (триста тридцать три миллиона шестьсот шестьдесят восемь тысяч)</b>
- товарно-материальные ценности, хозяйствственный инвентарь в количестве 988,08 единиц;	<b>189 000,00 (сто восемьдесят девять тысяч)</b>
- крупный рогатый скот (молодняк) в количестве 700 голов;	<b>14 456 000 (четырнадцать миллионов четыреста пятьдесят шесть тысяч)</b>
- крупный рогатый скот (основное стадо) в количестве 725 голов;	<b>56 612 000,00 (Пятьдесят шесть миллионов шестьсот двенадцать тысяч)</b>
- доля в уставном капитале ООО «Агромотор» (ИНН/КПП 1655227808/165501001, ОГРН 1111690066124, адрес: 420021, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Столбова, д.2) в размере 35,1046%;	<b>1 (один)</b>
- дебиторская задолженность – 15 дебиторов на сумму 131 233 220,95 рублей.	<b>29 669 000,00 (Двадцать девять миллионов шестьсот шестьдесят девять тысяч)</b>
<b>Итоговое заключение о величине рыночной стоимости объекта оценки, округленно</b>	<b>487 753 001 (Четыреста восемьдесят семь миллионов семьсот пятьдесят три тысячи один)</b>

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки:</b>	Имущество, принадлежащее ООО «Сельскохозяйственное предприятие имени Рахимова», а именно: - оборудование в количестве 143 единицы; - автотранспорт в количестве 7 единиц; - земельные участки, здания в количестве 12 единиц; - товарно-материальные ценности, хозяйственный инвентарь в количестве 988,08 единиц; - крупный рогатый скот (молодняк) в количестве 700 голов; - крупный рогатый скот (основное стадо) в количестве 725 голов; - доля в уставном капитале ООО «Агромотив» (ИНН/КПП 1655227808/165501001, ОГРН 1111690066124, адрес: 420021, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Столбова, д.2) в размере 35,1046%; - дебиторская задолженность – 15 дебиторов на сумму 131 233 220,95 рублей.
<b>Имущественные права на объект оценки:</b>	Право собственности
<b>Субъект права</b>	ООО «Сельскохозяйственное предприятие имени Рахимова
<b>Обременения</b>	Приведены в Разделе 2.3 настоящего Отчета
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Право собственности, без обременений и ограничений
<b>Цель и задачи (предполагаемое использование результатов) оценки и связанные с этим ограничения:</b>	Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Результат оценки не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта оценки
<b>Вид стоимости объекта оценки:</b>	<b><u>Рыночная стоимость.</u></b> Определение вида стоимости дано в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденном приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 20.07.07 г. № 255., а также подробно описано в разделе 3.2 настоящего Отчета «Определение вида оцениваемой стоимости»
<b>Дата оценки:</b>	19июня 2017 года
<b>Сроки проведения оценки:</b>	с22мая 2017 года по 20июня 2017 года
<b>Дата составления Отчета:</b>	20июня 2017 года
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	Приведены в Разделе 1.5 настоящего Отчета

### 1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

**ООО «АварКом Плюс»**

**Оценщики, участвовавшие в выполнении работ по настоящему договору:**

**Шипов Андрей Владимирович:**

- является членом некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», адрес: г.Москва, Ленинградский пр-т, д. 74 А. Свидетельство №1206 от 17.12.2007г.;
- внесен в реестр оценщиков-членов некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (НП «СМАОc») зарегистрирована Федеральной регистрационной службой («Росрегистрация») 28 июня 2007 года за №0001;
- имеет высшее образование,
- диплом о профессиональной переподготовке по курсу «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 718485, выданный «Институтом профессиональной оценки» 2004 г.;
- повышение квалификации – свидетельство № 2738 от 30 июня 2013 г., выданное Московским государственным университетом технологий и управления по программе «Оценочная деятельность»;
- гражданская (профессиональная) ответственность оценщика Шипова А.В. застрахована в АО «СОГАЗ» - полис № 6016 GL 0150 от 06.12.2016 г. срок действия с 10.12.2016 г. по 09.12.2017 г., страховая сумма 30 000 000 рублей.;
- стаж работы в оценочной деятельности – 12 лет;
- Заключен трудовой договор № 01 от 28.03.2012г. с ООО «АварКом Плюс»;
- Место нахождения оценщика: 390013, г. Рязань, Первомайский пр-т, д. 27, оф.202.

<b>Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «АварКом Плюс»</b>
<b>Краткое наименование:</b>	<b>ООО «АварКом Плюс»</b>
<b>Основной государственный ре- гис- трационный номер юриди- ческого лица (ОГРН), дата при- своения:</b>	1156234003609, 28.03.2012г.
<b>ИНН/КПП</b>	<b>6234101580 / 623401001</b>
<b>p/c:</b>	№ 40702810800010004136 Прио-Внешторгбанк (ОАО) г. Рязань, БИК 046126708 ; кор.счет 30101810500000000708, ИНН 6399701779
<b>Юридический адрес:</b>	390013, г. Рязань, Первомайский пр-т, д. 27, оф.202
<b>Контактная информация юри- дического лица:</b>	тел/факс: 8(4912) 25-65-31, E-mail: avarcom06@rambler.ru
<b>Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и спе- циалисты:</b>	<i>Не привлекались.</i>

## 1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

<b>Собственник</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Сельскохозяйственное предприятие имени Рахимова»</b> ИНН 1608007234, ОГРН 1081672000222, Адрес 422348, Республика Татарстан, Апастовский р-н, с. Булым-Булыхчи, ул. Татарстан, д. 1А
<b>Заказчик</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Сельскохозяйственное предприятие имени Рахимова»</b> (ИНН 1608007234, ОГРН 1081672000222, юр. адрес 422348, Республика Татарстан, Апастовский р-н, с. Булым-Булыхчи, ул. Татарстан, д. 1А) в лице конкурсного управляющего Большакова Александра Николаевича (СНИЛС 101-351-651 92; ИНН 600510225223; адрес для корреспонденции: 109431, г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, д. 14, кв. 73), член САУ «СРО «ДЕЛО» (ОГРН 1035002205919; ИНН 5010029544; 105082, г. Москва, а/я № 85 САУ «СРО «ДЕЛО»), действующего на основании определения Арбитражного суда Республики Татарстан по делу № А65-25563/2014 от 30.01.2017г. (резолютивная часть от 25.01.2017г.).

## 1.5. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта (наличие химического, радиационного загрязнения и т. д.). Оценщику не вменяется в обязанность поиск таких факторов.

Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

Оценщику не вменяется в обязанность доказывать существующие в отношении Объекта права.

Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Ни заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Итоговая величина стоимости Объектов оценки является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки).

Оценка объекта недвижимости производится без учета существующих обременений.

Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

## **1.6. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ**

**Я, Шипов А.В.** – оценщик, член некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», Свидетельство №1206 от 17.12.2007 года выполнивший данную работу, подтверждаю на основании своих знаний и убеждений, что:

- ✓ утверждения, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;

- ✓ анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются моими личными, независимыми и профессиональными анализом, мнениями и заключениями;
- ✓ у меня не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- ✓ оплата услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- ✓ задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- ✓ анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, Национальному кодексу этики оценщиков Российской Федерации, Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», другим действующими законодательными актами РФ.
- ✓ мною была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта.

## **1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями *Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»*.

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297,

2. федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,

3. федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299,

4. федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г №611,

5. федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития Россииот 1 июня 2015 г. № 326,

федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития Россииот 1 июня 2015 г. № 328.

*Использование данных стандартов обусловлено обязательностью их применения в рамках осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации.*

Отчет об оценке составлен также в соответствии со Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОc» от 15.08.2008. Протокол № 77 от 08 августа 2008 года, Протокол № 78 от 15 августа 2008 года (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета Партнерства НП «СМАОc». Протокол № 184 от 19 октября 2010 года).

*Использование данных стандартов обусловлено тем, что оценщик, подписавший данный Отчет, внесен в реестр оценщиков–членов некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов оценщиков «СМАО» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой («Росрегистрация») 28 июня 2007 года за №0001.*

Для целей настоящего Отчета, определенных заданием на оценку, применяется вид стоимости **«Рыночная стоимость объекта оценки»**. Согласно *федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (п.6.)* понятие рыночной стоимости установлено *Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»*.

В соответствии с Законом «*Об оценочной деятельности в Российской Федерации*» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие – либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на 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;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

## ЧАСТЬ 2. «ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»

### **2.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

*ОПИСЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАБОТЕ ПРИВЕДЕНА НИЖЕ:*

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование документа, серия и/или номер документа, дата выдачи документа</b>
1	Инвентаризационная опись № 1 основных средств от 20.03.2017 г.
2	Инвентаризационная опись № 2 основных средств от 20.03.2017 г.
3	Инвентаризационная опись № 3 основных средств от 20.03.2017 г.
4	Инвентаризационная опись № 4 основных средств от 20.03.2017 г.
5	Инвентаризационная опись № 5 от 20.03.2017 г.
6	Инвентаризационная опись № бтоварно-материальных ценностей от 20.03.2017 г.
7	Инвентаризационная опись № 7товарно-материальных ценностей от 20.03.2017 г.
8	Выписка из ЕГРЮЛ ООО «Агромотив» на 20.03.2017 г.
9	Свидетельства о государственной регистрации права (представлены в приложении)
10	Технические паспорта на здания (представлены в приложении)
11	Паспорта транспортных средств (представлены в приложении)
12	Документы о залоге имущества (представлены в приложении)
13	Документы, подтверждающие наличие дебиторской задолженности (представлены в приложении)
14	Фотографии объекта оценки (представлены в приложении)

### **2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Технические характеристики оцениваемых объектов приведены в соответствии с результатами личного осмотра, данными, предоставленными Заказчиком для проведения оценки в соответствующих разделах Отчета.

Объект оценки представляет собой Имущество, принадлежащее ООО «Сельскохозяйственное предприятие имени Рахимова», а именно:

- оборудование в количестве 143 единицы;
- автотранспорт в количестве 7 единиц;
- земельные участки, здания в количестве 12 единиц;

-товарно-материальные ценности, хозяйственный инвентарь в количестве 988,08 единиц;

- крупный рогатый скот (молодняк) в количестве 700 голов;
- крупный рогатый скот (основное стадо) в количестве 725 голов;
- доля в уставном капитале ООО «Агромотив» (ИНН/КПП 1655227808/165501001, ОГРН 1111690066124, адрес: 420021, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Столбова, д.2) в размере 35,1046%;
- дебиторская задолженность – 15 дебиторов на сумму 131 233 220,95 рублей.

### ***Назначение и сервитуты:***

**Назначение:** Практика на рынке недвижимости показывает, что изменение функционального назначения возможно при согласовании с органами местной администрации. В данном случае этого не требуется. Текущее использование соответствует назначению.

**Сервитуты:** не установлены.

### ***Местоположение и окружение:***

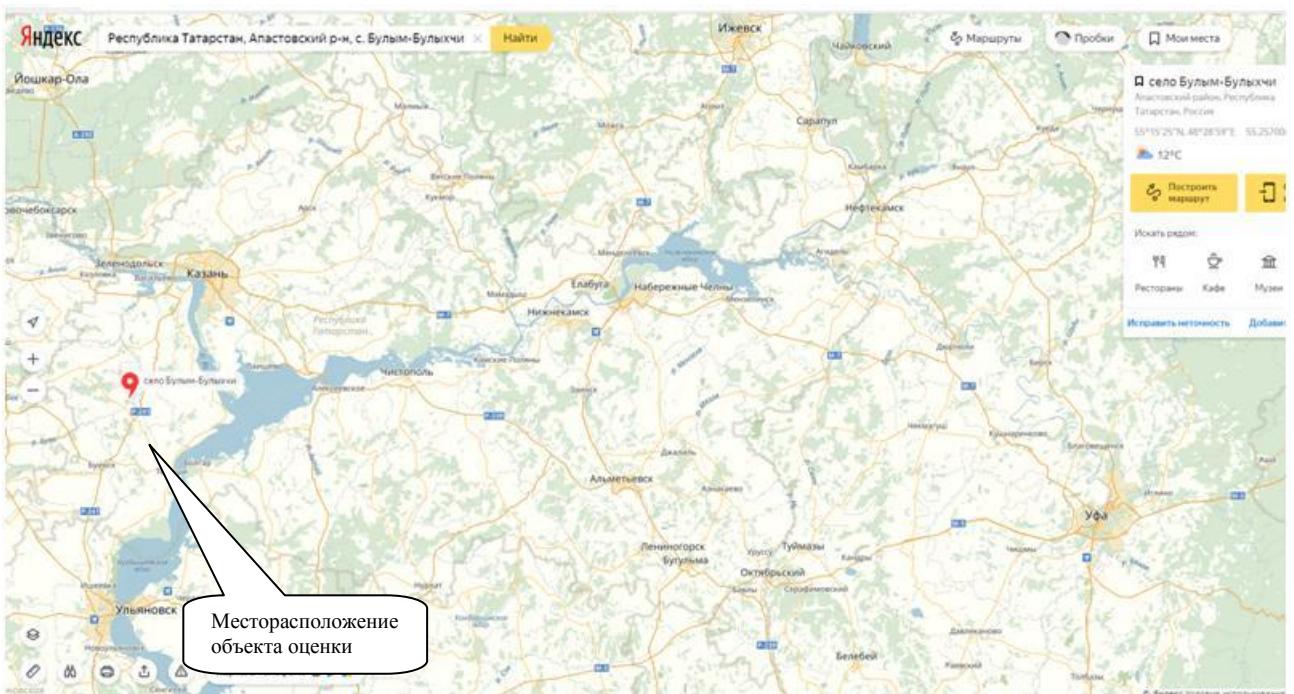


Рис.1. Район расположения объектов оценки на карте Республики Татарстан (схема).<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Источник информации:  
<https://yandex.ru/maps/?clid=2261449&win=275&mode=search&text=Республика%20Татарстан%2C%20Апатовский%20п-%2C%20с.%20Булым-Булыччи&sll=39.734928%2C54.629148&sspn=0.351906%2C0.163333&ll=48.515401%2C55.238471&z=12>

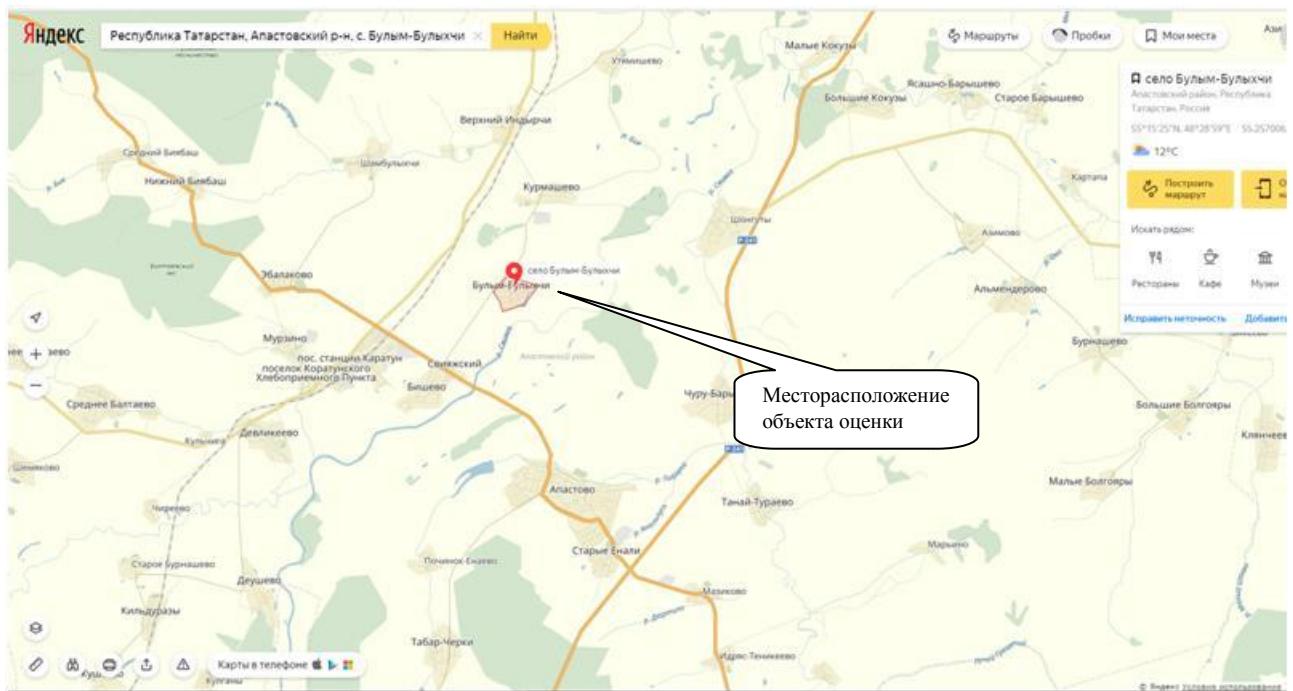


Рис.2. Район расположения объектов оценки (схема).<sup>3</sup>

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки: описания элементов объекта оценки представлены выше.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: не установлены.

Фотографии объекта оценки представлены в приложении к настоящему Отчету.

### **Сведения об износах и устареваниях зданий.**

Под **физическими износом** конструкции, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы) и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

**Устаревание** – потеря стоимости объекта недвижимости в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов. В отношении оцениваемых объектов недвижимости не выявлены признаки функционального и внешнего износов.

Физический износ зданий соответствует естественному износу для зданий данного возраста и условий эксплуатации. При оценке технического состояния объекта оценки использовано учебно-методическое пособие «Оценка технического состояния зданий и сооружений» под редакцией Главного специалиста Главгосархстроянадзора России Ю.В. Бейлезона. (М. ИПО, 2000 г.).

Факторы функционального и внешнего износов не выявлены.

<sup>3</sup>Источник информации: тот же

## **Сведения об износах и устареваниях земельных участков.**

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. В отношении оцениваемых земельных участков признаков функционального устаревания (заболоченности, угрозы схода селей, лавин, загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д.) не наблюдается. Признаков внешнего устаревания не имеется, т.к. оцениваемые земельные участки имеют хорошие характеристики местоположения.

## **Сведения об износах и устареваниях движимого имущества.**

Особенностью объектов движимого имущества с позиции определения стоимости является их разнообразие. Дадим определение, в рамках которого пойдет дальнейшее описание методов и приемов оценки физического износа.

Под движимым имуществом мы будем понимать те наиболее типичные виды машин, оборудования и транспортных средств (далее по тексту – МО и ТС), которые ни при каких условиях не могут быть отнесены к составным частям того или иного объекта недвижимости.

Существует достаточно много различных классификаций износа. Так, к примеру, эксплуатационные службы обычно делят его по причине возникновения. С их точки зрения необходимо различать:

1. износ первого рода – который накапливается в результате нормальной эксплуатации объекта;
2. износ второго рода – который возникает вследствие стихийных бедствий, катастроф, аварий и иных нарушений условий эксплуатации.

Ремонтные и сервисные организации чаще всего классифицируют износ по времени протекания. В этом случае выделяют:

1. непрерывный износ – выражающийся в постепенном снижении технико-экономических показателей объекта по мере его эксплуатации;
2. аварийный износ – быстрый по времени износ, в считанные минуты достигающий таких размеров, что дальнейшая эксплуатация объекта становится невозможной.

Причины износа могут лежать как в самом объекте, так и в ближайшем окружении этого объекта (в его аналогах или технологической цепочке, в которую традиционно включен объект), а равно и в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту (наступление кризиса перепроизводства, изменение таможенного законодательства). В зависимости от этого Оценщики выделяют три вида износа:

- физический износ – потеря стоимости объекта, обусловленная ухудшением его основных характеристик под воздействием различных природных и технологических факторов;

- функциональное (моральное) устаревание объекта – обусловлено появлением на рынке новых, более прогрессивных видов МО и ТС, имеющих лучшие потребительские характеристики, либо развитием технологий в сопутствующих областях применения;

- внешнее (экономическое) устаревание – обычно бывает связано с потерей привлекательности некоторых свойств объекта оценки, обусловленной воздействием внешних по отношению к объекту (в основном экономических) факторов.

При этом моральное и экономическое устаревание можно учесть косвенно через цены аналогов (поскольку данные виды износа распространяются одновременно на все однотипные объекты), а физический износ определяется напрямую, т.к. он индивидуален для каждого конкретного объекта. Чтобы не ошибиться с определением величины износа, не забыть тот или иной вид износа и в то же время не учесть один и тот же износ дважды, необходимо очень четко различать различные виды износа.

Данные, методология и расчет износа и устареваний движимого имущества приведены в соответствующих разделах Отчета.

## **2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМЕЮЩИХСЯ ОБРЕМЕНЕНИЯХ**

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Документы, подтверждающие существующие ограничения (обременения) права на отдельные объекты, входящие в состав Объекта оценки, представлены в приложении к настоящему Отчету.

Учитывая цель оценки и предполагаемое использование, права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – «Право собственности, без обременений и ограничений».

## **ЧАСТЬ 3. «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (п.8з ФСО №3, пп. 10,11 ФСО №7)»**

### **3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА (п.11а ФСО №7)**

#### **3.1.1. КРАТКИЙ АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

##### **КЛЮЧЕВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ 2016 ГОДА.**

В 2016 году, по данным Росстата, ВВП России снизился в годовом выражении на 0,2%. Таким образом, экономический спад продолжается второй год подряд, но в 2016 году произошло его замедление. С одной стороны, это свидетельствует об адаптации экономики к новым условиям в условиях санкций, с другой стороны, дает основания полагать, что в 2017 году можно надеяться на рост.

По итогам 2016 года в РФ промышленное производство выросло. Позитивная динамика зафиксирована в 65 регионах, что на 15 регионов больше, чем в прошлом году. Наиболее стабильные показатели промышленного производства фиксируются в Московской области, Ненецком автономном округе, г. Санкт-Петербург и в Республике Татарстан. В перечисленных регионах в каждом месяце 2016 года отмечался рост промышленного производства.

Падение в сфере строительства в 2016 году продолжилось, но темпы падения снизились. По итогам 2016 года объем работ по виду деятельности «Строительство» в России снизился по сравнению с предыдущим годом на 4,3%. При этом в 40 регионах зафиксирован рост объема работ в строительстве. Лидерами по темпам роста стали Республика Крым и г. Севастополь.

В 2016 году продолжилось сокращение в сфере розничной торговли. По итогам года сокращение оборота розничной торговли по стране в целом составило 5,2%. Оборот розничной торговли вырос только в 8 регионах.

Реальные денежные доходы населения продолжили снижение, причем темпы падения по итогам одиннадцати месяцев 2016 года повысились. Реальные доходы в январе-ноябре 2016 года выросли только в 6 субъектах РФ, при этом ни в одном из них рост не превысил 10%.

В четвертом квартале 2016 года в РФ отмечено сокращение уровня безработицы. В октябре-декабре 2016 года безработица в стране была на уровне 5,4%, что на 0,3 процентных пункта ниже, чем за аналогичный период 2015 года. Уровень безработицы снизился в 51 регионе.

По итогам 2016 года долговая нагрузка на бюджеты регионов сократилась. Соотношение госдолга субъектов РФ и собственных доходов за 2016 год снизилось по сравне-

нию с 2015 годом на 2,7 процентных пункта, и составило 33,8%. Сокращение долговой нагрузки произошло в 63 субъектах РФ<sup>4</sup>.

*Основные экономические и социальные показатели РФ за 2016 г.*

	2016г.	В % к 2015г.	Декабрь 2016г.	В % к		Справочно	
				декабрю 2015г.	ноябрю 2016г.	2015г. в % к 2014г.	декабрь 2015г. в % к
				декабрю 2014г.	ноябрю 2015г.		
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	85880,6 <sup>1)</sup>	99,8 <sup>1)</sup>				97,2	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,4		100,4	107,8	95,9	95,8
Индекс промышленного производства		101,1		103,2	107,4	96,6	95,5
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	5626,0	104,8	230,1	103,4	42,2	102,6	103,0
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	5181,5	101,8	474,0	103,2	104,0	100,2	103,7
в том числе железнодорожного транспорта	2343,8	101,6	208,3	102,9	104,5	100,2	102,6
Объем услуг связи, млрд.рублей	1730,2	96,2	149,4	97,5	100,3	99,6 <sup>2)</sup>	101,6 <sup>2)</sup>
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	28137,1	94,8	2899,2	94,1	118,3	90,0	85,9
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	8377,8	99,7	764,0	99,9	104,2	98,0 <sup>2)</sup>	97,0 <sup>2)</sup>
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	422,8 <sup>3)</sup>	86,6 <sup>4)</sup>	44,2 <sup>3)</sup>	105,5 <sup>5)</sup>	102,2 <sup>6)</sup>	65,8 <sup>4)</sup>	70,0 <sup>5)</sup>
в том числе: экспорт товаров	250,7	80,2	26,6	104,9	107,0	68,2	69,2
импорт товаров	172,1	98,1	17,5	106,4	95,7	61,9	71,3
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9116,1 <sup>7)</sup>	97,7 <sup>8)</sup>				90,4 <sup>8)</sup>	
Индекс потребительских цен		107,1		105,4	100,4	115,5	112,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		104,0		107,4	100,6	112,4	110,7
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>9)</sup>		94,1		93,9	150,5	96,8 <sup>2)</sup>	104,9 <sup>2)</sup>
Среднемесячная начисленная заработка работников организаций <sup>9).</sup>							
номинальная, рублей	36703	107,7	47054	107,9	130,0	105,1 <sup>2)</sup>	103,4 <sup>2)</sup>
реальная		100,6		102,4	129,5	91,0 <sup>2)</sup>	91,6 <sup>2)</sup>
Общая численность безработных, млн.человек	4,2 <sup>10)</sup>	99,5	4,1	92,7	99,7	107,4 <sup>2)</sup>	109,4 <sup>2)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	1,0 <sup>10)</sup>	98,8	0,9	89,4	105,5	109,2 <sup>2)</sup>	112,5 <sup>2)</sup>
1) Первая оценка.							
2) Показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г.Севастополю.							
3) Данные за январь-ноябрь 2016г. и ноябрь 2016г. соответственно.							
4) Январь-ноябрь 2016г. и январь-ноябрь 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.							
5) Ноябрь 2016г. и ноябрь 2015г. в % к соответствующему месяцу предыдущего года, в фактически действовавших ценах.							
6) Ноябрь 2016г. и ноябрь 2015г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.							
7) Данные за январь-сентябрь 2016 года.							
8) Январь-сентябрь 2016г. и январь-сентябрь 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.							
9) Данные за периоды 2016г. - оценка.							
10) В среднем за месяц.							

<sup>4</sup>[http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1140086922125](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125)

Первые месяцы 2017 г. продемонстрировали некоторые признаки оживления макроэкономической ситуации. Объем промышленного производства продолжил свой рост в январе 2017 г., составив 102,3% к январю 2016 г. Оборот хозяйствующих субъектов также растет: в целом по экономике в январе 2017 г. он увеличился на 13,2%, тогда как в обрабатывающих производствах – на 18,4%, а в добыче полезных ископаемых – на 48,0% (все в сравнении с январем 2016 г.).

Грузооборот транспорта за 4 квартал 2016 г. увеличился на 1,8% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года; на такую же величину он вырос в годовом измерении. В январе 2017 г. имел место значительный прирост объемов грузоперевозок на 8,1% по сравнению с январем 2016 г.

По итогам 2016 г. увеличилась доля прибыльных организаций с 71,9% в 2015 г. до 74,0%. Наименьшая доля убыточных предприятий зафиксирована в рыболовстве и рыбоводстве (11,9%) и в сельском хозяйстве (17,2%), а наибольшая – в наземном транспорте (47,6%) и среди ресурсоснабжающих предприятий (45,4%).

В годовом выражении (февраль 2017 г. к февралю 2016 г.) потребительские цены выросли на 4,6%. В том числе цены на продовольственные товары стали выше на 3,7%, на непродовольственные – на 5,7%, на услуги – на 4,3%. В феврале 2017 г. продолжилось замедление темпа роста цен. Прирост цен на продовольственные товары и на услуги оказался рекордно низким за последние четыре года.

По итогам 2016 г. изменилась структура продаж основных групп продуктов питания. Существенно сократились розничные продажи рыбы и морепродуктов, чая и молочных напитков. Несмотря на общее сокращение розничной торговли продовольственными товарами по двум группам наблюдался значительный рост: свежих овощей было продано на 4% больше, и свежего картофеля – на 11,8% больше, чем в предыдущем году.

Среди непродовольственных товаров заметным ростом продаж за 2016 г. на фоне общего спада отличились мобильные телефоны, компьютеры и мониторы. Значительно меньше было продано населению верхней одежды, кожаной обуви, тканей, нательного белья и чулочно-носочных изделий, а также посуды, столовых приборов и ножей, газет и журналов.

Численность рабочей силы в январе 2017 г. выросла по сравнению с январем 2016 г. на 156 тыс. человек. Рост произошел за счет падения численности безработных (по методологии МОТ) на 140 тыс. человек, в то же время численность занятых выросла на 296 тыс. человек. Численность зарегистрированных безработных на конец января 2017 г. составляла 0,9 млн. человек.

Рост реальных заработных плат в январе 2017 г. составил 3,1%. Общий прирост заработных плат в 2016 г. составил по предварительным данным Росстата 0,7%, при этом несколько больше выросли заработные платы у работников финансового сектора, меньше – в отраслях бюджетного сектора.

В 2016 г. наблюдалась положительная динамика по показателям движения рабочей силы на крупных и средних предприятиях: коэффициент выбытия снизился на 0,8 п.п. до 28,4%, тогда как коэффициент найма вырос на 0,6 п.п. до 27,0%. В результате общий отток из крупных и средних предприятий составил 1,4% от занятых в этом секторе, что со-поставимо с уровнем 2014 г.

В 2016 г. 10,7% работников, были заняты неполный рабочий день или фактически не работали, формально оставаясь занятыми, что на 0,2 п.п. выше уровня 2015 г. Фактическая продолжительность рабочего дня, с другой стороны, выросла в 2016 г.на 0,4%.

Реальные располагаемые денежные доходы населения, реальная заработка плата и реальный размер назначенных пенсий увеличились в январе 2017 г. по сравнению с январем 2016 г. соответственно на 8,1%; 3,1% и 37,3%. Столь значительный рост реального размера назначенных пенсий, повлиявшего на рост реальных денежных доходов населения, был обусловлен единовременной выплатой пенсионерам в январе 2017 г.

В январе 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года снизилась доля денежных доходов населения, использованных на покупку товаров и уменьшился отток вкладов со счетов. Реальные повседневные расходы населения в феврале 2017 г. сократились по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на 3,3%.

Прирост объема кредитов физическим лицам за 2016 г. составил 1,1%. При этом объем выданных ипотечных кредитов в 2016 г. увеличился на 27% по сравнению с предыдущим годом.

Распределение населения по уровню самооценки материального положения в феврале 2017 г. существенно не изменилось относительно аналогичного периода предыдущего года: около 40% населения могли быть отнесены к категории субъективно бедных, поскольку денег им хватало только на еду или не хватало даже на нее. При этом около 8% населения могли рассматриваться как относительно высоко обеспеченные, поскольку могли себе позволить купить автомобиль. При этом численность сверхбогатых людей в России с состоянием от 1 млн. долл. США увеличилась за 2016 г. на 10%, что выше, чем в большинстве регионов мира, включая Европу, Азию и Америку.

Наиболее массовую группу составляют те, кто считает, что потрясений уже не будет, ситуация, ухудшившаяся с началом кризиса, стабилизировалась. В то же время, значительная по численности группа населения ожидает продолжения кризисных явлений в пределах ближайших двух лет или еще дольше.

Достаточно уверенно ощущают себя на рынке труда лишь чуть более половины опрошенных (55,5%). В целом, остается тяжелым навес негативных ожиданий, связанных с возможным уходом в неоплаченный отпуск, снижением или задержками выплат зарплаты.

Падение потребительской активности, как можно судить по февральскому замеру, несколько замедлилось, правда исключительно в группе тех, чей уровень благосостояния

можно оценить как «выше среднего», в то время, как в других доходных группах характер потребления не изменился.

Обращение к каким-либо адаптационным практикам, как активным, так и пассивным, по сравнению с последним замером (ноябрь 2016 г.), несколько сократилось.

Снижение числа рождений ускоряется. Вызванный малочисленностью поколений потенциальных матерей, этот тренд закрепится на ближайшие несколько лет. Динамика смертности остается умеренно позитивной: продолжается медленное снижение числа умерших, в том числе уменьшается смертность в трудоспособных возрастах и младенческая смертность. В связи с этим, в целом по предварительным итогам 2016 г. число родившихся все еще незначительно превышает число умерших (на 0,3%). Первый месяц 2017 г. показал негативную демографическую динамику: снижение числа родившихся шло на фоне повышения числа умерших.

Миграционный прирост населения России составил 262 тыс. человек, в целом удержавшись на уровне последних лет. При том, что после провала в 2015 г. восстановились привычные объемы прироста со странами Средней Азии, основным миграционным донором России остается Украина. Масштабы внутренней миграции практически не изменились, как и направления миграции.

В 2016 г. численность иностранных граждан, пребывающих на территории России, продолжила снижение. Доля граждан СНГ при этом не опускалась ниже 85% от общей численности. Трудовых мигрантов становится в целом меньше (в начале 2017 г. – на 6% по сравнению с началом 2016 г.), хотя по разным странам движение разнородное: число работников из стран ЕАЭС растет, а из остальных стран СНГ – падает, особенно заметно, из Узбекистана и Таджикистана.

Кризис не завершился в 2016 г. ни на рынке труда, подтверждением этому служит медленное снижение неполной занятости, ни в реальных доходах населения, которые продолжают сокращаться почти во всех регионах, несмотря на прекращение спада реальной заработной платы в 60% регионов.

Расходы бюджетов регионов росли быстрее по сравнению с 2015 г., но не за счет расходов, направленных на развитие человеческого капитала. В 2015 г. сильнее оптимизировались расходы на образование, в 2016 г. – на здравоохранение. Более стабильно росли только расходы на социальную политику (социальную защиту населения), социальная стабильность – самый важный приоритет для властей регионов<sup>5</sup>.

#### *Основные экономические и социальные показатели РФ за январь-март 2017 г.*

	Март 2017г.	В % к		I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016г.	Справочно		I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015г.
		марти 2016г.	февралю 2017г.		марти 2016г. в % к	февралю 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	86043,6 <sup>1)</sup>	99,8 <sup>2)</sup>			97,2 <sup>3)</sup>		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,3	118,1	100,2	100,3	113,2	99,6
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		100,8	112,7	100,1	100,3	108,8	101,1
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	277,6	101,1	143,4	100,7	103,6	142,1	103,6

<sup>5</sup> <http://www.ranepa.ru/images/insap/monitoring15-03-2017.pdf>

	Март 2017г.	В % к		I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016г.	Справочно		
		марти 2016г.	февралю 2017г.		марти 2015г.	февралю 2016г.	I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015г.
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	450,1	104,0	106,8	105,4	99,8	106,6	101,5
в том числе железнодорожного транспорта	215,0	108,4	113,5	107,3	99,0	107,0	100,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	116,0	94,1	95,5	95,0	...	...	...
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2352,7	99,6	107,9	98,2	95,0	105,4	95,0
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	712,0	98,7	103,4	99,7	99,0	102,5	98,8
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	41,3 <sup>5)</sup>	125,3 <sup>6)</sup>	106,5 <sup>7)</sup>	133,6 <sup>8)</sup>	73,6 <sup>6)</sup>	122,2 <sup>7)</sup>	70,7 <sup>8)</sup>
в том числе: экспорт товаров	25,8	128,0	102,5	136,6	68,5	117,4	65,0
импорт товаров	15,6	121,1	113,9	128,8	83,5	130,6	82,4
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	14639,8 <sup>9)</sup>	99,1 <sup>2)</sup>			89,9 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		104,3	100,1	104,6	107,3	100,5	108,4
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		111,3	99,7	113,0	102,1	103,0	105,1
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		97,5	101,4	99,8	99,1	100,1	96,3
Среднемесячная начисленная заработка плата работников организаций:							
номинальная, рублей	37640 <sup>10)</sup>	105,8 <sup>10)</sup>	105,0 <sup>10)</sup>	106,6 <sup>10)</sup>	108,9	104,8	107,7
реальная		101,5 <sup>10)</sup>	104,9 <sup>10)</sup>	101,9 <sup>10)</sup>	101,5	104,3	99,4
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	4,1	90,0	97,2	94,0	101,4	103,1	102,6
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,9	85,8	98,3	86,9	106,0	99,3	108,0
<i>Данные за 2016г. (вторая оценка).</i>							
<i>2016г. в % к 2015 году.</i>							
<i>2015г. в % к 2014 году.</i>							
<i>По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".</i>							
<i>Данные за февраль 2017 года.</i>							
<i>Февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.</i>							
<i>Февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.</i>							
<i>Январь-февраль 2017г. и январь-февраль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.</i>							
<i>Данные за 2016 год.</i>							
<i>Оценка.</i>							

### 3.1.2. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА, КРАТКИЙ АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЕГИОНА

#### Географическое положение района местонахождения объекта оценки.

Республика Татарстан (тат. Татарстан Республикасы, Tatarstan Respublikası; краткие названия: Татарстан, Татария - субъект Российской Федерации, республика (государство) в её составе. Входит в Приволжский федеральный округ, является частью Поволжского экономического района. Образована на основании Декрета ВЦИК и СНК от 27 мая 1920 года как автономная Татарская Социалистическая Советская Республика.

Согласно пункту 2 статьи 1 Конституции Республики Татарстан 1992 года, наименования «Республика Татарстан» и «Татарстан» равнозначны.

Столица — город Казань.

Границит с Кировской, Ульяновской, Самарской и Оренбургской областями, Башкортостаном, Марий Эл, Удмуртской Республикой и Чувашией.

Государственные языки: русский, татарский. Также распространён чувашский язык<sup>6</sup>.

<sup>6</sup><https://ru.wikipedia.org/wiki/Татарстан>

Татарстан расположен на востоке Восточно-Европейской равнины, в месте слияния двух крупнейших рек – Волги и Камы, г.Казань находится на расстоянии 797 км к востоку от г.Москвы.

Общая площадь республики составляет 6783,7 тыс.га. Максимальная протяженность территории – 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток. Границ с иностранными государствами Татарстан не имеет.

Территория Татарстана представляет собой возвышенную ступенчатую равнину, расчлененную густой сетью речных долин. Широкими долинами Волги и Камы равнина разделена на три части: Предволжье, Предкамье и Закамье. Предволжье с максимальными высотами 276 м занимает северо-восточную часть Приволжской возвышенности. В Восточное Предкамье с севера заходят южные окончания Можгинской и Сарапульской возвышенностей, разделенные долиной р.Иж. Наибольшие высоты достигают здесь 243 м. Самой высокой в Татарстане (до 381 м) является Бугульминская возвышенность в Восточном Закамье. Самый низкий рельеф (в основном до 200 м) характерен для Западного Закамья.

17% территории республики покрыто лесами, состоящими из деревьев преимущественно лиственных пород (дуб, липа, береза, осина), хвойные породы представлены сосной и елью. На территории Татарстана обитают 433 вида позвоночных, а также несколько тысяч видов беспозвоночных животных.

Территория Татарстана характеризуется умеренно-континентальным типом климата средних широт, с теплым летом и умеренно-холодной зимой. Самым теплым месяцем является июль со средней месячной температурой воздуха по территории 18 – 20 °С, самым холодным – январь со средними месячными температурами от -13 °С. Продолжительность теплого периода (с устойчивой температурой выше 0 °С) колеблется по территории в пределах 198-209 дней, холодного – 156-167 дней. Осадки по территории распределяются сравнительно равномерно, годовая сумма их составляет 460 – 540 мм.

Почвы отличаются большим разнообразием – от серых лесных и подзолистых на севере и западе до различных видов черноземов на юге республики.

На территории Татарстана расположены Волжско-Камский государственный природный биосферный заповедник и национальный парк «Нижняя Кама». Волжско-Камский государственный природный биосферный заповедник расположен на территории Зеленодольского и Лаишевского муниципальных районов Республики Татарстан. Два обособленных участка заповедника - Сараловский (4170 га) и Раифский (5921 га) удалены друг от друга на расстояние около 100 км. Национальный парк «Нижняя Кама» расположен на территории двух муниципальных районов Республики Татарстан: Елабужского и Тукаевского. На территории парка намечено несколько сухопутных и водных туристских маршрутов по лесным массивам, а также водные маршруты по акватории водохранилища, по рекам Каме и Криуше<sup>7</sup>.

В природном отношении территория делится на три части: Предволжье, Предкамье Закамье. В административном отношении республика разделена на 43 района и 14 городов республиканского подчинения.

---

<sup>7</sup><http://tatarstan.ru/about/geography.htm>

Согласно Концепции территориальной экономической политики РТ на территории республики выделяются 6 экономических зон:

1. Казанская агломерация
2. Набережночелнинская агломерация
3. Юго-Восточная экономическая зона
4. Предволжская экономическая зона
5. Предкамская экономическая зона
6. Закамская экономическая зона



Рис. Экономические зоны Республики Татарстан

**Казанская агломерация** — это крупнейшая городская агломерация в Республике Татарстан, располагающаяся на северо-западе региона, преимущественно на левом берегу реки Волга. Население — 1,65 млн.чел. Агломерация имеет моноцентрический характер, включает в себя города Казань и Зеленодольск, а также 6 муниципальных районов. Состав и развитие агломерации и Столичного экономического района Татарстана закреплены в Концепции территориальной экономической политики Республики Татарстан.

**Набережночелнинская агломерация**, также называемая как Нижне-Камская агломерация (что связано с её географическим расположением в низовьях Камы) - поликентрическая городская агломерация-конурбация, по населению вторая (и одна из двухмиллионных) в Республике Татарстан и одна из немногих в России агломераций- миллионеров при городах-немиллионерах. Располагается на северо-востоке региона, на обоих берегах реки Кама. Включает в себя 4 (в т.ч. два категорий крупных) города республиканского подчинения (городских округа) и (по разным данным) полностью или частично от 7 до 9 муниципальных районов. Население - свыше 1 млн. чел. Развитие агломерации и экономического района (зоны) в данных рамках закреплено Концепцией территориальной экономической политики Республики Татарстан (2009) и Схемой территориального планирования.

вания Республики Татарстан (2011) и имеет очень серьёзные перспективы благодаря относительной молодости населения всех основных городов, новым производствам в Нижнекамском нефтехимическом и Набережночелнинском автомобилестроительном кластерах и входящей в агломерацию свободной экономической зоне «Алабуга».

**Юго-Восточная экономическая зона**- один из территориально-производственных кластеров (территориально-производственных комплексов (ТПК)) Республики Татарстан, основной сферой которого является добыча полезных ископаемых и производство нефтятого оборудования, геологоразведка. Экономическая зона входит в тройку лидеров в республике по объёму производства, развитости рыночной и транспортной инфраструктур. Население зоны - 577,66 тыс. человек, площадь - 12613,7 км<sup>2</sup>. Включает в себя 8 муниципальных районов и 5 городов республиканского значения. Зона официально выделена в республике согласно Концепции территориальной экономической политики РТ. Основой зоны является расположенная в её середине Южно-Татарстанская(Альметьевско-Бугульминско-Лениногорско-Азнакаевская) полицентрическая городская агломерация-конурбация, по населению и значимости третья в Республике Татарстан с численностью населения около полумиллиона человек.

**Предволжская экономическая зона** включает шесть муниципальных районов – Апастовский, Буинский, Дрожжановский, Кайбицкий, Камско-Устьинский и Тетюшский. Экономика района базируется на предприятиях пищевой промышленности, сельского хозяйства, промышленности строительных материалов. Основной удельный вес в экономике Предволжской экономической зоны занимают сельскохозяйственное производство и строительство.

**Предкамская экономическая зона** занимает большую территорию в северной части Республики Татарстан – 16,3% территории республики. Экономика базируется на предприятиях агропромышленного комплекса, промышленности строительных материалов, пищевой промышленности. Включает муниципальные районы – Балтасинский, Кукморский, Мамадышский, Рыбно-Слободской, Сабинский, Тюлячинский.

**Закамская экономическая зона**- один из территориально-производственных кластеров (территориально-производственных комплексов (ТПК)) Республики Татарстан, основной сферой которого является аграрная промышленность и добыча нефти. Население зоны - 250,19 тыс. человек, площадь - 12722,3 км<sup>2</sup>. Сооружается индустриальный парк «Чистополь» в Чистопольском районе. Экономическая зона имеет ж/д станцию в г. Нурлат и речной порт в г. Чистополь. Включает в себя 7 муниципальных районов и 2 города республиканского значения<sup>8</sup>.

**Апастовский муниципальный район** образован в августе 1930 года. До 1920 года территория относилась к Тетюшскому уезду Казанской губернии, в 1920-1927 гг. – к Тетюшскому, в 1927-1930 гг. – к Буинскому кантонам ТАССР. На момент образования в Апастовский район входили 50 сельских советов, 70 населенных пунктов, в которых проживали 49414 человек (из них татар – 39641, русских – 8664, прочих – 1109). Границы и административные деления района неоднократно менялись. В 1940 году его площадь составляла 946 кв. км, население – 41,8 тыс. человек, число сельских советов - 36, населен-

---

<sup>8</sup>[http://oort.ru/files/selkhozgodija\\_tatarstan.pdf](http://oort.ru/files/selkhozgodija_tatarstan.pdf)

ных пунктов – 67. В результате укрупнения административных единиц ТАССР Апастовский район был ликвидирован 1 февраля 1963 года, территория передана в Буинский и Тетюшский районы. Однако уже 4 марта 1964 года Апастовский район был восстановлен с включением в него части территории Буинского, Зеленодольского и Тетюшского районов. Площадь района составила (данные 1966) 2036 кв. км, население – 62,3 тыс. человек, количество сельских советов – 30, населенных пунктов – 141. 19.04.1991 из Апастовского района был выделен Кайбицкий район.

В 1930 году Постановлением Президиума Всероссийского Центрального исполнительного комитета было утверждено новое административное деление Татарской АССР, согласно которому территория республики была разделена на 46 районов, в том числе и Апастовский район, определивший нынешнее административное деление района.

Территория современного Апастовского муниципального района составляет 1047,5 кв. км. Всего в районе 73 населенных пункта, из них одно поселение городского типа (пгт) – районный центр Апастово, и 72 населенных пункта, объединенные в 22 Совета местного самоуправления<sup>9</sup>.

Апастовский район находится на юго-западе Республики Татарстан. Входит в Предволжский экономический район.

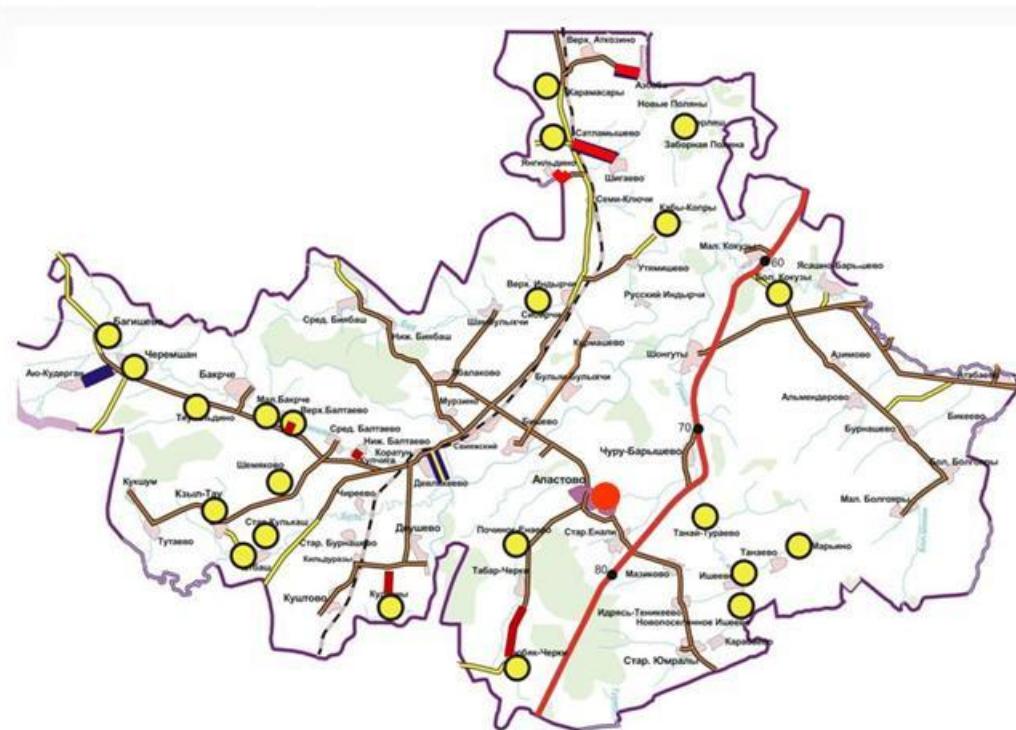
Границит с Буинским, Тетюшским, Камско-Устьинским, Верхне-Услонским, Кайбицким районами нашей республики и Чувашской республикой.

Рельеф района – всхолмленная равнина (выс. 140-220 м), расчлененная речными долинами. По территории протекает р.Свияга с притоками Була, Улема, Сухая Улема. Почвы темно-серые и серые лесные, оподзоленные и выщелоченные черноземы. Лесистость 8%. Запасы известняков, доломитов, глин, суглинков, песка, торфа. Охраняемые природные объекты: реки Свияга и Улема, ландшафтный памятник природы «Гран-тау». На территории района выявлено свыше 120 археологических памятников (начиная с каменного века до булгарских и золотоордынских)<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup>[http://apastovo.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub\\_744814.docx](http://apastovo.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_744814.docx)

<sup>10</sup><http://apastovo.tatarstan.ru/rus/about.htm>



## Рис. Карта Апастовского района.

**Социально-экономическое развитие Республики Татарстан в 2016 году<sup>11</sup>.**

В 2016 году в Республике Татарстан, несмотря на сохранение геополитической напряженности и режима санкций, по основным макроэкономическим показателям наблюдалась стабильная положительная динамика, превышающая среднероссийские тенденции.

Республика Татарстан по основным макроэкономическим показателям традиционно входит в число регионов-лидеров Российской Федерации. По объему валового регионального продукта республика занимает 6 место среди субъектов Российской Федерации, сельскому хозяйству и объему инвестиций в основной капитал – 3 место, промышленному производству и строительству – 5 место.

На протяжении последних лет Татарстан стablyно входит в число наиболее привлекательных для инвестирования регионов, что обусловлено сочетанием высокого инвестиционного потенциала и низкого инвестиционного риска.

Два года подряд Республика Татарстан занимает первое место по результатам Национального рейтинга состояния инвестиционного климата регионов Российской Федерации, разработанного АНО «Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов».

Передовое законодательство, современная инновационная инфраструктура и активная государственная поддержка обеспечили формирование в республике инновационной системы и благоприятных условий для постоянного наращивания инновационной активности. Как результат в 2016 году Татарстан занял первое место в рейтинге инновационного развития субъектов Российской Федерации.

По итогам года темп роста валового регионального продукта Республики составил, по оценке, 102,5% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года. Объем валового региональ-

---

<sup>11</sup>[http://mert.tatarstan.ru/rus/2016\\_god.htm](http://mert.tatarstan.ru/rus/2016_god.htm)

ногого продукта в 2016 году достиг 1 944,1 млрд.рублей. На общеэкономическую динамику позитивное влияние оказали промышленность, сельское хозяйство, строительство.

### Динамика ВРП Республики Татарстан и ВВП Российской Федерации



Объем валового регионального продукта на душу населения в 2016 году, по оценке, составил 501,4 тыс.рублей, увеличившись по сравнению с предыдущим годом на 5,6%.

#### **Промышленность**

В 2016 году сохранилась положительная динамика промышленного производства, при этом наблюдалось ускорение темпов роста относительно предыдущих лет.

### Динамика промышленного производства



По итогам 2016 года индекс промышленного производства составил 103,5% к уровню 2015 года, объем отгруженной продукции – 1 966,5 млрд.рублей.

### **Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг и индекс производства по видам деятельности**



В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 104,3% к уровню 2015 года, обрабатывающих производствах – 102,5%, производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 105,8%.

В обрабатывающих производствах рост наблюдался в производстве нефтепродуктов (100,3% к уровню 2015 года), химическом производстве (102,8%), производстве резиновых и пластмассовых изделий (105,8%), производстве транспортных средств и оборудования (104,3%), производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования (118,8%), металлургическом производстве (100,8%), пищевой промышленности (105,3%), целлюлозно-бумажном производстве (124,9%), обработке древесины и производстве изделий из дерева (129,1%), текстильном и швейном производстве (104,9%), производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви (115,9%).

При этом отрицательная динамика наблюдалась в производстве машин и оборудования (97,2% к уровню 2015 года), производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (84,0%).

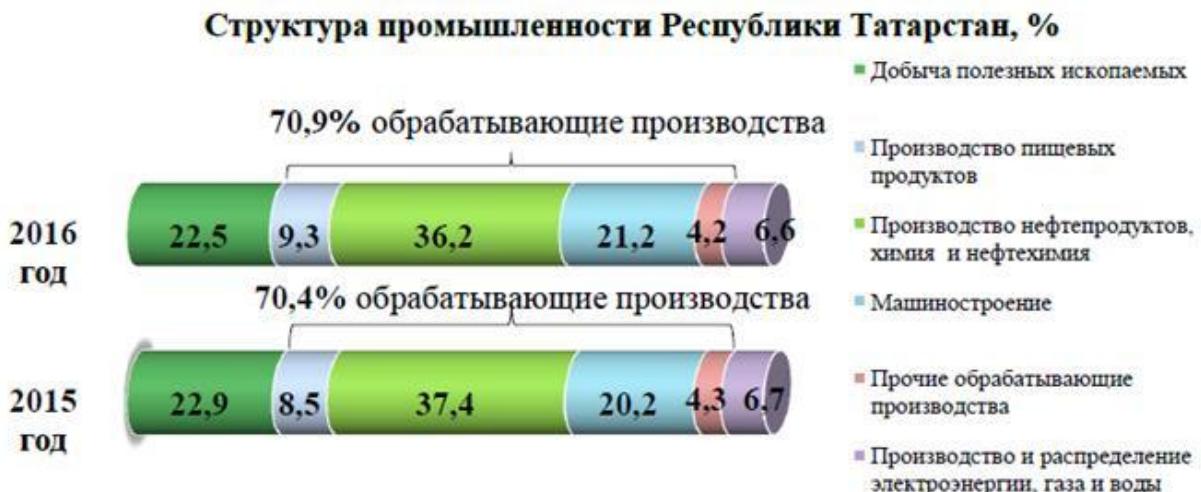
По итогам 2016 года производство удобрений минеральных и химических увеличилось в 2 раза к уровню 2015 года, грузовых автомобилей – на 29,1%, легковых автомобилей – на 14,5%, холодильников и морозильников бытовых – на 24,3%, электроэнергии – на 4,4%, дизельного топлива – на 10,8%, бензина прямогонного – на 9,9%, полимеров этилена – на 4,3%, каучуков синтетических – на 3,7%. Добыча нефти возросла на 4,3%.

При этом наблюдалось снижение объемов производства топочного мазута на 24,3% к уровню 2015 года, бензина автомобильного – на 12,3%, стальных труб – на 7,6%, шин, покрышек и камер резиновых – на 6,6%.

В структуре промышленности доля обрабатывающих производств увеличилась на 0,5 процентных пункта к уровню 2015 года и составила 70,9%. При этом удельный вес добычи полезных ископаемых снизился на 0,4 процентных пункта и составил 22,5%, производства и распределения электроэнергии, газа и воды – на 0,1 процентных пункта (6,6%).

О дальнейшей диверсификации структуры промышленности свидетельствует рост удельного веса машиностроения на 1 процентный пункт (с 20,2% в 2015 году до 21,2% в 2016 году), пищевой промышленности – на 0,8 процентных пункта (с 8,5 до 9,3%), на 0,2

процентных пункта химии (с 14 до 14,2%) и производства резиновых и пластмассовых изделий (с 4,1 до 4,3%).



### *Инвестиции*

Повышение конкурентоспособности экономики республики тесно связано со значительными объемами привлекаемых инвестиций. На протяжении последних лет Татарстан стабильно входит в число наиболее привлекательных для инвестирования регионов, что обусловлено сочетанием высокого инвестиционного потенциала и низкого инвестиционного риска.

Благодаря проводимой в Республике Татарстан работе, по итогам 2016 года объем инвестиций в основной капитал достиг 642,5 млрд. рублей, темп роста в сопоставимых ценах сохранился на уровне 2015 года.



Доля собственных средств предприятий и организаций за 2016 год в общем объеме инвестиций в основной капитал составила 66,4% (в 2015 году – 67,3%). Удельный вес привлеченных средств составил 33,6% (в 2015 году – 32,7%). Из привлеченных средств на бюджетные средства приходится 10,8%, на кредиты банков – 11% от общего объема инвестиций в основной капитал.

### *Строительство*

По итогам 2016 года объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», составил 286,6 млрд. рублей, или 101,1% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года.

Объем ввода в действие жилых домов сохранился на уровне 2015 года и составил 2 406,5 тыс.кв.метров.



### **Сельское хозяйство**

2016 год был успешным для сельского хозяйства – объем сельскохозяйственной продукции составил 238,6 млрд.рублей, или 105,0% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года.



Производство продукции растениеводства выросло на 8,3% к уровню 2015 года, продукции животноводства – на 1,6%.

По итогам года сельхозпредприятиями республики намолочено 4,4 млн. тонн зерна, произведено 2,3 млн. тонн сахарной свеклы. Валовой сбор овощей открытого и закрытого грунта составил 400,9 тыс. тонн.

По результатам 2016 года республика занимает 1 место в России по производству молока, 4 место – по мясу на убой. В хозяйствах всех категорий республики надоено 1 770,4 тыс. тонн молока (101% к уровню 2015 года), произведено 484,3 тыс. тонн скота и птицы на убой (103,3% к 2015 году).

### **Внешнеторговый оборот**

Республика Татарстан является активным участником внешнеэкономической деятельности Российской Федерации, по объемам внешнеторгового оборота стабильно занимая 5 место среди субъектов Российской Федерации и 1 место в Приволжском федеральном округе.

Вместе с тем, геополитическая ситуация и введение санкционных ограничений крайне негативно повлияли на динамику внешнеторгового оборота республики. В 2016 году показатель уменьшился по сравнению с 2015 годом на 15,3% и составил 11,9 млрд.долл. США.

Экспорт товаров снизился на 19,2% и составил 9,25 млрд.долл. США. При этом импорт товаров увеличился на 1,4%, составив 2,69 млрд.долл. США.

Отмечалось положительное сальдо внешнеторгового баланса Республики Татарстан – 6,6 млрд. долларов США, однако по сравнению с 2015 годом сальдовнешнеторгового баланса снизилось на 2,2 млрд. долларов США что обусловлено сокращением экспорта.



### ***Потребительский рынок***

В 2016 году в республике сохранялась невысокая потребительская активность. Оборот розничной торговли составил 801,6 млрд.рублей, или 98,0% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года.

Сдерживающим фактором увеличения оборота розничной торговли является относительно невысокий уровень платежеспособного спроса населения. Снижение уровня доходов населения усугубилось высоким уровнем кредитной нагрузки.

Также на сокращение потребительской активности оказывается перераспределение структуры расходов населения в сторону увеличения сбережений. Вклады населения в кредитных организациях по состоянию на 1 января 2017 года увеличились с начала 2016 года на 29,3 млрд.рублей (на 9,3%) и составили 344,3 млрд.рублей (на 01.01.2016 – 315,0 млрд.рублей).



Оборот общественного питания в 2016 году составил 37,7 млрд.рублей, или 99,6% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года.

Населению Республики Татарстан оказано платных услуг на 267,3 млрд.рублей, или 98% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года. В структуре платных услуг наибольший удельный вес занимали коммунальные (17,7%), транспортные (17,6%) и бытовые (15,7%) услуги, услуги связи (10,1%) и образования (9,8%).

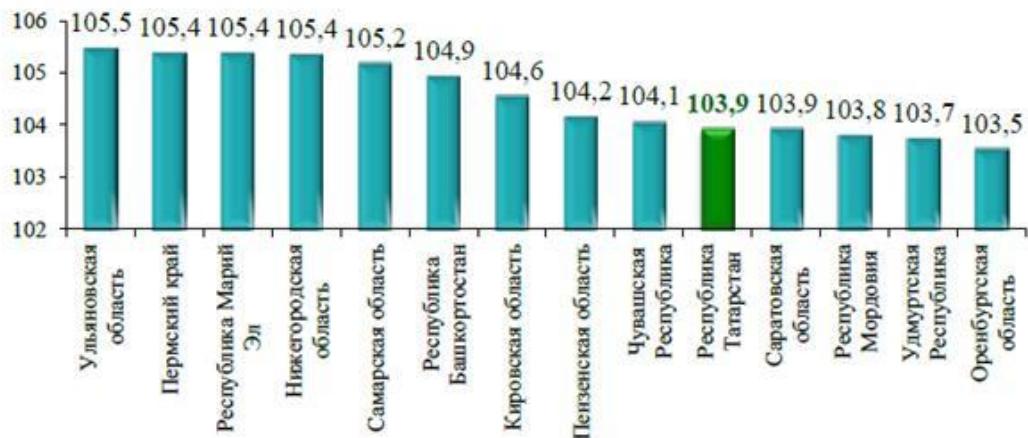
Рост потребительских цен с начала года (декабрь 2016 года к декабрю 2015 года) составил 103,9%, что на 6,8 процентных пункта ниже, чем в предыдущем году и на 1,5 процентных пункта ниже среднероссийского значения.

При этом рост цен на продовольственные товары составил 103,3%, непродовольственные – 104,1%, платные услуги населению – 104,7%.



Среди регионов Приволжского федерального округа по росту цен в потребительском секторе Республика Татарстан занимает 10 место. Минимальный рост установлен в Оренбургской области (103,5%), максимальный в Ульяновской области (105,5%).

**Индексы потребительских цен регионов Приволжского федерального округа в декабре 2016 года к декабрю 2015 года, в %**



**Уровень жизни**

В 2016 году наблюдался сдержанный рост показателей уровня жизни населения. Денежные доходы на душу населения составили 32 909,3 рубля в месяц и увеличились по сравнению с уровнем 2015 года на 2,3%. Реальные денежные доходы снизились на 2,6%.

**Динамика денежных доходов населения**



Покупательная способность населения (соотношение среднедушевых денежных доходов населения и прожиточного минимума на душу населения) составила 4,07 набора товаров и услуг (в 2015 году – 4,18).

**Динамика изменения величины прожиточного минимума, минимального потребительского бюджета и доли населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума**



Стоимостная величина прожиточного минимума на душу населения в 2016 году составила 8 077 рублей в месяц и увеличилась по сравнению с 2015 годом на 5,0%, минимальный потребительский бюджет составил 13 935 рублей с ростом на 4,5%.

Доля населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума в 2016 году оценивается на уровне 7,6% от общей численности населения республики.

**Динамика среднемесячной заработной платы**



Средняя начисленная заработка работающих на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в 2016 году составила 30 409,8 рубля и увеличилась по сравнению с уровнем 2015 года на 5,2%. Реальная заработка плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен на товары и услуги, составила 99,7%.

По размеру среднемесячной заработной платы в 2016 году Татарстан в рейтинге среди субъектов Российской Федерации занимал 28 место, среди регионов Приволжского федерального округа – 2 место (после Пермского края).

### **Демография**

В демографической ситуации республики в течение 2016 года сохранялась позитивная тенденция превышения числа родившихся над числом умерших.



В 2016 году в республике родились 55 853 человека, коэффициент рождаемости составил 14,4 на 1000 человек населения, что меньше уровня 2015 года (14,7 на 1000 человек населения). Вместе с тем коэффициент умерших по итогам 2016 года составил 11,6 на 1000 человек населения, что несколько ниже уровня предыдущего года (12 на 1000 человек населения). Коэффициент младенческой смертности в 2016 году снизился на 11,7% и составил 5,3 случая на 1000 родившихся живыми (в 2015 году – 6,0).

Естественный прирост населения в 2016 году составил почти 11 тыс.человек (10 959 человек), коэффициент естественного прироста – 2,8 на 1000 человек населения, что обусловлено превышением рождаемости над уровнем смертности.

### **Рынок труда**

В настоящее время ситуация на рынке труда Республики Татарстан характеризуется как относительно стабильная благодаря проведению эффективной государственной политики в области занятости населения. Реализация мероприятий государственной программы Республики Татарстан «Содействие занятости населения Республики Татарстан на 2014 – 2020 годы» способствовала снижению уровня безработицы в республике. С 2009 года уровень общей безработицы в республике снизился в 2,2 раза, уровень регистрируемой безработицы – в 3,9 раза.



На 01.01.2017 на учете в центрах занятости населения был зарегистрирован в качестве безработных 14581 человек. Уровень регистрируемой безработицы составил 0,71% численности рабочей силы республики (на 01.01.2016 – 0,8%) (в среднем по России – 1,2%, по Приволжскому федеральному округу – 1%).

**Апастовский муниципальный район** – преимущественно аграрный район. Предприятия района специализируются на сельском хозяйстве (выращивание зерновых, бобовых культур, сахарной свеклы, а также животноводство) и на пищевой промышленности - в районе производится мука, комбикорма, отруби, выпекается хлеб и хлебобулочные изделия. Район имеет 84900 гектаров сельскохозяйственных угодий, в том числе пашни 72100 гектаров. Хозяйственную деятельность в районе ведет 1 крупная агрофирма, 17 фермерских хозяйств, 11 самостоятельных хозяйств, осуществляющих деятельность в форме общества с ограниченной ответственностью. В сельскохозяйственном производстве занято более 1983 человек, или 40 % от среднесписочной численности работающих. Социально-экономическая ситуация в районе, в решающей степени, зависит от состояния сельскохозяйственного производства.

Перерабатывающая промышленность представлена тремя предприятиями промышленности: ОАО «Каратунское ХПП», ООО «Кайнар икмэк», ООО «Вкусный хлеб». Ими производится мука, комбикорма, отруби, выпекается хлеб и хлебобулочные изделия.

### 3.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РЕГИОНЕ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКОВ, ТЕНДЕНЦИИ, НАМЕТИВШИЕСЯ НА РЫНКАХ

#### *Рынок недвижимости*

Исследование (анализ) рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке.

Исследование (анализ) рынка может проводиться с различными частными целями и представлять собой элемент, этап других видов деятельности: маркетингового исследования с целью продвижения конкретного товара или услуги; оценочной деятельности с целью определения стоимости конкретного объекта; инвестиционной деятельности с целью оценки эффективности инвестиционных решений; анализа и прогнозирования тенденций развития рынка с самыми общими целями - для выработки риэлтерским сообществом, руководителями риэлтерских фирм и ассоциаций, потенциальными инвесторами, органами управления стратегических решений по развитию бизнеса, совершенствованию механизмов функционирования рынка.

Общим элементом анализа рынка в интересах всех видов деятельности является мониторинг рынка, т.е. сбор и обработка информации о рынке. Прогнозирование является конечным результатом и вершиной каждого из направлений анализа.

Рынок недвижимости - это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования. Это - сложная структура, цель которой свести покупателей и продавцов. Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы. Каждый рынок недвижимости имеет уникальные черты, обусловленные влиянием внешних и внутренних факторов воздействия. Рынок недвижимости сегментирован, поскольку различные пользователи обладают, во-первых, разными потребностями и, во-вторых, разным платежеспособным спросом.

Анализируя рынки недвижимости в регионах России, многие специалисты отмечают, что цены продажи, и ставки аренды на рынке тесно связаны с уровнем социально-экономического развития региона, населенного пункта. Рыночная стоимость коммерческой недвижимости зависит от основного принципа: чем выше платежеспособный спрос на объект недвижимости, тем выше его стоимость. Платежеспособный спрос определяется покупательной способностью и числом потенциальных покупателей. Таким образом, стоимость недвижимости выше там, где высок уровень ВВП и многочисленнее население. Наряду с этими характеристиками общий спрос и стоимость недвижимости различаются в зависимости от уровня региональных инвестиционных рисков, обусловленного отношением местных властей к предпринимателям. Специалисты рынка недвижимости отмечают, что чем больше все эти факторы способствуют развитию бизнеса в целом, тем выше стоимость коммерческой недвижимости.

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на рынке коммерческой недвижимости, в том числе при анализе рынка, объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы, для этого вся совокупность объектов рынка (например, совокупность торговых помещений, предлагаемых в аренду в определенном городе в течение определенного периода) должна быть разделена на группы (типы, классы) по качеству, размеру, местоположению, а иногда и по другим типологическим признакам (например, для новостроек - по степени готовности в момент продажи), т.е. должна быть проведена типизация объектов.

Целью типизации является выделение групп однородных объектов - как по характеристикам (близких по физическим признакам, либо по размерам, либо по местоположению), так и по цене (имеющим как можно меньшие различия по цене, арендным ставкам).

Понятно, что выделение большего числа типов объектов дает уменьшение разброса цен внутри типа, но зато усложняет работу аналитика и ухудшает наглядность результатов. Поэтому типизация представляет собой сложную методическую задачу и требует творческого подхода.

При анализе рынка недвижимости необходимо учитывать следующее.

Новый Земельный кодекс окончательно сформировал понятие объекта недвижимости как земельно-имущественного комплекса, но на практике эти элементы все еще разорваны, и существуют два разнородных субрынка купли-продажи (аренды) зданий (помещений) и земельных участков под ними.

Товаром на рынке могут выступать как здания (строения, сооружения), так и их обособленные части - помещения, и это создает определенные трудности при анализе рынка, приводит к необходимости его дополнительного расчленения на субрынки.

Рынок недвижимости в Татарстане переживает противоречивый период: с одной стороны, с начала года произошел рост продаж вторичного жилья на 6 процентов. С другой, новостройки просели на 7 процентов. В целом ситуация стабильная. Иная картина в столице республики.

В течение года рынок недвижимости Казани был достаточно стабилен. Все 11 месяцев наблюдался активный спрос, что подтверждается данными Росреестра: количество сделок увеличилось в среднем на 20 процентов по сравнению с тем же периодом 2015 года (график 1). С января по ноябрь (включительно) 2015 года было зарегистрировано 19 074 сделки, за тот же период текущего года — уже 26 775.

Что касается новостроек, количество сделок увеличилось на 11 процентов по сравнению с 2015 годом. 6614 договоров долевого строительства было зарегистрировано с января по ноябрь (включительно) прошлого года и 7394 — за тот же период этого года.

Сильное влияние на рынок недвижимости оказала программа господдержки ипотеки. На первичном рынке, который для данной программы можно назвать целевым, процент сделок с привлечением ипотечных средств в отдельные месяцы кризиса превышал 70–80%.

Падение цен остановилось в июне. И сейчас мы наблюдаем так называемый боковой тренд, когда цена движется в очень узком диапазоне, она колеблется то в нижнем, то в верхнем направлении.

На сегодня средняя цена квадратного метра на вторичном рынке составляет 67 300 рублей. Предпосылок для роста нет. Вряд ли сезонный (декабрь — январь) спрос станет причиной этому: на вторичном рынке больше предложений, чем реальные покупательские возможности населения. На данный момент на рынке вторичного жилья в продаже находится 10 000 квартир.

Цены на новостройки в отличие от «вторички», к сожалению, как росли, так и продолжат рост. За 11 месяцев текущего года увеличение в зависимости от застройщика произошло на 5–15 процентов. Средняя цена «квадрата» на первичном рынке немного выше — 67 700 рублей.

## Об ипотеке с господдержкой и других методах стимулирования спроса

С января программа субсидирования будет упразднена, но это не означает конец ипотеки. Есть положительные изменения в ставках коммерческих банков. За время действия программы государственной поддержки ипотеки разрыв между льготными ставками по новостройкам и ставками по обычным программам ведущих банков постепенно сокращался. И к началу IV квартала 2016 года снизился до уровня в 1,7 процента. Кроме того, подогревают спрос на первичное жилье активные акции застройщиков. Текущий рынок — это рынок покупателя, переизбыток качественного предложения, падение цен, выгодные ипотечные условия. Поэтому застройщики и профессиональные игроки рынка борются за клиента: реализуют многочисленные акции, стимулирующие покупательский спрос. Приведу пример. Чтобы приобрести квартиру в новостройке, многие покупатели продают старую. Иногда продажа затягивается: и желанная квартира в новом доме либо уходит другому покупателю, либо поднимается в цене. Чтобы такого не происходило, нами была разработана так называемая программа «trade in» (продажа старого товара в счет покупки нового). После того как клиент определяется с новой квартирой, объект бронируется у застройщика на время продажи старого жилья, естественно, цена фиксируется. Таким образом, все стороны оказываются удовлетворены. Рынок в 2017 году падать не будет, потому что в следующем году ожидается рост ВВП, снижение ключевой ставки ЦБ, что приведет к снижению ставки по ипотеке на 1-1,5 процента. Поэтому прогнозируется рост продаж недвижимости в 10–20 процентов к 2016 году

Чего ждать в будущем году.

За 2016 год средняя цена квадратного метра по России в среднем снизилась на 5 процентов, наиболее вероятно, что тенденция продолжится и в I квартале 2017 года.

Однако в Казани немного иная ситуация с новостройками. Если не произойдет ничего кардинального в экономике, то в будущем году, на мой взгляд, продолжится рост цен на новостройки, так как существует их дефицит в пределах Казани. Предпосылки к росту цен видны уже сегодня: цена квадратного метра в новостройке выше, чем на вторичном рынке.

В ближайшие годы мы ожидаем сокращения количества компаний, которые будут начинать строительные проекты. Можно говорить об олигополизации рынка: первым пяти компаниям в крупных городах будут принадлежать до 90 процентов новых проектов. Для покупателей это плюс — гарантия надежного застройщика и минус - отсутствие конкуренции.

Одним из показателей стабилизации рынка в целом является средний размер торга (разница между первоначальной ценой выставления квартиры и итоговой ценой продажи). После резкого скачка в 2015 году (тогда торг вырос с 4,8 до 9,1 процента) в 2016-м показатель стабилизировался и обозначился тренд на постепенное снижение. На данный момент собственники охотно снижают цены, и средний торг составляет 8,2 процента от первоначальной цены. К февралю 2017 года ожидается дальнейшее снижение показателя до уровня 7–7,5 процента.

Сегодня на рынке огромное количество нереализованной недвижимости. Из-за высокой маржинальности строительства девелоперы обходили стороной арендное жилье,

считая его слабодоходным. Возможно, в 2017–2018 годах ситуация поменяется и на этот сектор по-другому посмотрят и сами застройщики, и банки, и частные инвесторы.

Сейчас очень выгодно покупать жилье для себя. С целью инвестирования по-прежнему рентабельно приобретать квартиру в новостройке. Но следует помнить, что сегодня новые объекты в пределах Казани дорогие уже на старте и ждать «выхлопа» в 15 -20 процентов придется год-два, а не полгода, как было раньше.

#### **Коммерческая недвижимость Татарстана**

В 2016 году инвестиционная активность на рынке коммерческой недвижимости Казани была низкой (связано с общеэкономической ситуацией в стране, недоступностью кредитных ресурсов), поэтому основными трендами стали реконцепция и редевелопмент объектов.

Перераспределение спроса в торговых центрах, сниженная покупательская способность, скачкообразная динамика изменения курса иностранной валюты привели к изменению базовых параметров для определения взаимоотношений арендаторов и арендодателей. Некоторые торговые сети ушли из регионов, а то и вовсе покинули Россию. В то же время появлялись новые игроки, поэтому движение на рынке можно было назвать разнонаправленным. Аналитики отмечают формирование таких свойственных для 2016 года тенденций, как: готовность крупных международных арендодателей к полному переходу на расчеты в рублях, общее снижение ставок, сокращение типовых сроков договоров, желание арендаторов и арендодателей идти на взаимные уступки.

#### ***Рынок земли Республики Татарстан***

Общая площадь земель Республики Татарстан составляет 6783,7 тыс.гаектаров, из них земли сельскохозяйственного назначения - 4667,6 тыс.га, промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного специального назначения - 81,6 тыс.га (1,2%), земли лесного фонда -124,7 тыс.га (18,3%), земли водного фонда - 438,9 тыс.га (6,5%), земли особо охраняемых природных территорий - 13,2 тыс.га (0,2%).

Наибольшую часть территории республики занимают земли сельскохозяйственного назначения - 4667,6 тыс.га или 68,8%, из них сельскохозяйственные угодья 4368,2тыс.га, в том числе пашня - 3362,6 тыс.га. Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Из земельных угодий наибольшую ценность представляет пашня, основное средство производства для возделывания сельскохозяйственных культур. На одного жителя в Татарстане приходится в среднем 0,92 гектара пашни. В целом по Российской Федерации- этот показатель составляет 0,86 гектара.

В то же время в 1960 году количество пашни на одного жителя в республике было 1,36 гектара, то есть за 40 лет сократилось на 0,44 гектара или почти в 1,5 раза. За этот период площадь пашни уменьшилась на 370 тыс.гаектаров, что сравнимо по площади с 5 средними районами республики. Это связано с изъятием земель для строительства, расширением городов и других населенных пунктов, но основная причина - развитие процессов водной эрозии. Уровень распаханности всей территории Татарстана составляет

51,3%, по Приволжскому федеральному округу этот показатель в среднем составляет 35,3%<sup>12</sup>.

На стоимость земли влияет совокупность факторов, которые можно объединить в следующие основные группы:

- социальные и демографические особенности (демографическая структура населения, его численность, плотность, состав, сложившиеся системы расселения);
- общая экономическая ситуация (экономическая ситуация стране и регионе, инвестиционный климат, рынок долгосрочных кредитов; уровень доходов населения, тенденции развития местности);
- правовое регулирование и действующие системы налогообложения (правовые нормы частного и публичного права, например, виды разрешенного использования земли и устанавливаемые градостроительные и природоохранные режимы, законодательные требования по уплате налогов, сборов и иных земельных платежей, налогов на строительство и др.);

природные условия и окружающая среда (климат, геологические и гидрологические условия, состояние окружающей среды, красивый вид или ландшафт, наличие или отсутствие мест рекреации; наличие или отсутствие вредных экологических факторов);

- физические и качественные характеристики земельного участка (размер и форма участка, рельеф, ориентация участка по сторонам света, положение по отношению к соседним участкам; инженерная подготовка участка, характеристика земли (качество почв, наличие воды), вид и объем полезной застройки);
- расположение земельного участка (близость к транспортным магистралям, объектам социальной инфраструктуры района (магазинам, школам, больницам, рынкам), соседство с привлекательными или, наоборот, непривлекательными объектами);
- доход, который можно получить, используя земельный участок.

Большее влияние на стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения оказывают следующие факторы:

- Месторасположение;
- Показатель плодородия почв (измеряется в баллах бонитета);
- Уровень развитости сельского хозяйства данного района.

Межеванные земли предлагаются к продаже по более высокой цене, чем земли не прошедшие процесс межевания. Разница между землями сельскохозяйственного назначения прошедшими процесс межевания, и не размежеванными землями в среднем составляет 66%.

(Источник данных: [http://www.tatre.ru/articles\\_id1447](http://www.tatre.ru/articles_id1447))

Цены земельных участков сельхозназначения, расположенных в Казанской агломерации, максимальные по Республике. Близость к столице дает следующие преимущества:

- 1) Близость к рынкам сбыта сельхоз. продукции
- 2) Возможность использования земель для рекреационных целей (загородный отдых, туризм)

---

<sup>12</sup>[http://oort.ru/files/selkhozugodija\\_tatarstan.pdf](http://oort.ru/files/selkhozugodija_tatarstan.pdf)

3) Возможность перевода земель в категорию земель поселений. В пригородных районах Казани большое развитие получило строительство коттеджных посёлков. Множество участков сельхозназначения продаётся по завышенным ценам, исходя из дальнейшей возможности их использования под ИЖС.

4) Возможность перевода земель в земли промышленности и иные категории, с последующим дальнейшим использованием для коммерческих целей. Как правило, потенциалом коммерческого использования обладают земельные участки, расположенные на 1-й линии крупных транспортных магистралей (например, трасса М7) с оживлённым автомобильным трафиком.

### *Рынок сельскохозяйственной техники и оборудования*

Мировой рынок производства сельхозтехники в минувшем году показал понижающую динамику. Глобальное падение за 2016 год в мировом масштабе оценивается в среднем в 5 %. Многие производители сельхозтехники в связи с этим столкнулись с целым рядом трудностей, объемы реализации продукции снизились вместе с прибылью, приходилось искать выход из сложившейся макроэкономической ситуации.

Однако, как известно, кризис – это не только новые трудности, но и новые возможности. Российское представительство норвежского сельхозмашиностроительного концерна Kverneland Group уверено, что сможет реализовать все те новые возможности, которые концерн увидел в кризисной ситуации.

По словам вице-президента по продажам Kverneland Group Мартина Нордхауса, концерн с уверенностью и оптимизмом оценивает перспективы дальнейшего развития своего российского подразделения, ведь на фоне падения глобального рынка сельхозтехники рынок Российской Федерации показал по итогам года рост порядка 50%. Прошедший год стал для российского бизнеса Группы не только плодотворным с точки зрения продаж, но и успешным в решении стратегических задач, заложив прочный фундамент для его расширения в ближайшие несколько лет.

В 2016 году общий объем продаж «Квернеланд Груп СНГ» увеличился на 20% по сравнению с 2015 годом, что в денежном выражении составило около 2,5 млн. евро. Компании удалось преодолеть последствия кризиса, санкций и девальвации рубля и добиться роста продаж во всех сегментах, увеличив общую долю на российском рынке на 50%. В структуре продаж наибольшую долю занимала посевная и почвообрабатывающая техника с ключевыми регионами сбыта в ЮФО, ЦФО, Черноземье. Как и в предыдущие годы, кормозаготовительная техника пользовалась наибольшим спросом в Поволжье и СЗФО. При этом более 50% объема продаж техники пришлось на продукцию российского завода компании.

Таких результатов, по словам руководства компании, удалось достичь благодаря увеличению объемов российского производства и расширению перечня единиц производимой в России техники Kverneland, попадающих под программу федерального лизинга через «Росагролизинг». На сегодняшний день их насчитывается 7 наименований (посевные комплексы Airseeder 6000, Airseeder 8000, пропашные пневматические сеялки Optima 6м, Optima 9м, Optima 12м, культиваторы Cultibar 9м, Cultibar 12м), еще по 7 наименованиям поданы соответствующие документы – ожидается, что их можно будет приобрести

через «Росагролизинг» во 2-м квартале 2017 г. Это пропашные механические сеялки Monopill S 6м, Monopill S 9м, Monopill SE 12м, а также плуги RN-100,6 (№9, №30), RN-100,7 (№9, № 30), RN-100,8 (№9, № 30), RN-100,9 (№9, № 30).

Объем промышленного производства российского завода Kverneland Group, которому в нынешнем году исполняется 10 лет, увеличился по сравнению с 2015 годом в 2 раза и составил в 2016 году 300 единиц. Сегодня липецкая площадка выпускает не только технику для реализации на внутреннем рынке (17 наименований), но и на экспорт. В 2016 году к странам Южной Африки в списке государств, куда российский завод продавал технику, присоединились Казахстан, Белоруссия, Украина, Болгария. Кроме того, для европейских заводов концерна здесь производят рамы для сеялок точного высева. Объем экспорта составил в 2016 году порядка 15%.

В текущем году российское представительство норвежского сельхозмашиностроительного концерна Kverneland Group планирует увеличить объем продаж техники еще на 20%, а также существенно потеснить конкурентов на рынке посевного оборудования. Об этом объявили на прошедшей в Москве 16 марта пресс-конференции «Квернеланд Групп СНГ».

Планы по дальнейшему развитию производства, повышение локализации на российской территории, а также уникальные примеры совместной кропотливой работы профессиональных конструкторов посевной техники Kverneland Group с крупнейшими российскими клиентами-покупателями над созданием технологически интегрированных в особенности российского земледелия новых моделей сельхозмашин – все это позволяет Kverneland Group уверенно смотреть в будущее современного производства сельхозтехники в России<sup>13</sup>.

Выпуск сельхозтехники в России в первом квартале 2017 года увеличился на 39% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил 27,3 миллиарда рублей. Об этом пишет «Коммерсант», ссылаясь на данные Российской ассоциации производителей сельхозтехники (Росагромаш).

Наибольший прирост достигнут в производстве тракторов и сеялок, выпуск которых увеличился на 48% и 34% и составил 620 единиц и 1,3 тысячи единиц соответственно. Жаток было изготовлено на 20% больше – 465 единиц, зерноуборочных комбайнов – на 29% — 1,4 тысячи единиц, борон – на 9% — 1,2 тысячи единиц.

С начала года производители сельхозтехники получили от государства субсидии в размере 8,9 миллиарда рублей. В целом же на поддержку отечественных заводов в 2017 году выделено 13,7 миллиарда рублей.

Как считают в Росагромаше, российский рынок сельхозтехники еще далек от перенасыщения. Так, по подсчетам ассоциации, в ближайшие 12 лет потребность в зерноуборочных комбайнах в России вырастет до 11 тысяч единиц в год. Пока же аграрии закупают только порядка 5 тысяч единиц. Учитывая мировую практику, во избежание потерь урожая на один комбайн должно приходиться не более 350-400 гектаров посевых площадей. В то время, как в Германии на 1000 гектаров приходится 42 машины, в США – 22, в Канаде – 17, то в нашей стране лишь 1,1.

---

<sup>13</sup><http://www.agroru.com/news/kverneland-group-novye-gorizonty-29062.htm>

Положительная динамика в производстве сельхозтехники также отразилась на объеме экспорта. Так, по итогам первых трех месяцев отгрузки отечественной техники за рубеж увеличились более чем на 60% и достигли 1,3 миллиарда рублей. Однако, эксперты объясняют этот рост долгосрочными контрактами, которые были заключены во время девальвации рубля в 2015-2016 годах. Сегодняшнее же укрепление рубля негативно отразится на экспортных поставках, считают они<sup>14</sup>.

Благодаря финансированию производителей сельскохозяйственной техники в 2017 году в размере 13,7 млрд. рублей сельхозпроизводители смогут приобрести на льготных условиях в 2017 году более 20 тысяч единиц современной сельскохозяйственной техники, и это почти в 2 раза больше, чем в 2016 году, пишет The DairyNews со ссылкой на пресс-службу Минпромторга.

Принятые меры государственной поддержки позволяют российским заводам год за годом реализовывать планы по наращиванию выпуска востребованных аграриев сельхозмашин.

Об этом сообщил Министр промышленности и торговли Российской Федерации Денис Мантуров.

«Данные, полученные нами в первом квартале 2017 года, подтверждают выполнение этих планов: рост производства энергонасыщенных тракторов составил 50%, зерноуборочных комбайнов - более 30% по сравнению с первым кварталом прошлого года», - отметил глава Минпромторга России.

Он также напомнил, что Минпромторг России в соответствии с поручением Правительства Российской Федерации подготовил проект Стратегии развития сельскохозяйственного машиностроения России на период до 2030 года, которая в настоящее время размещена для общественного обсуждения. Согласно документу, предполагается наращивать процент российской техники на внутреннем рынке.

«Хочу отметить, что с 2013 года по 2016 год доля отечественной техники на рынке уже увеличилась с 26% до 54%», - уточнил глава Минпромторга России.

Как отметил Министр, задача, которая стоит перед отечественными сельхозмашиностроителями, – довести этот показатель за счет увеличения объемов выпуска современных машин и оборудования для сельского хозяйства до 80% к 2030 году. В то же время планируется оказывать адресную поддержку экспортну, чтобы производители нарастили объем поставок российских сельхозмашин за рубеж до 50% от объемов потребления на внутреннем рынке (по итогам 2016 года он составил 10%). Приоритетными рынками для отечественного сельхозмашиностроения станут ЕС, Южная Африка, Австралия, Китай, Северная Америка<sup>15</sup>.

### *Рынок сельскохозяйственных животных и животноводства*

Российское животноводство наряду с растениеводством - основа продовольственной безопасности нашей страны.

---

<sup>14</sup><https://agroinfo.com/proizvodstvo-selxoztexniki-v-rossii-vyroslo-pochti-na-40-procentov/>

<sup>15</sup><http://www.agroru.com/news/denis-manturov-selhozproizvoditeli-priobretut-v-2017-godu-v--15564.htm>

Степень его развития влияет на качество и разнообразие рациона питания населения, уровень продовольственных цен и определяет зависимость от импортных поставок. Сегодня отрасль благодаря существенной поддержке активно развивается.

После распада СССР наблюдалась негативная динамика снижения среднедушевого потребления основных продуктов питания — мяса, молока, яиц, сокращались ключевые показатели отрасли. Данные статистики свидетельствуют, что по уровню потребления этих продуктов наша страна только сейчас выходит на уровень 1989 года — спустя более чем 25 лет. Сегодня благодаря продовольственному эмбарго, введенному в прошлом году против западных сельхозпроизводителей, перед отраслью встала новая задача: значительно увеличить производство и полностью обеспечить отечественный рынок всей необходимой продукцией.

### **В НАЧАЛЕ ПУТИ**

За прошедшие несколько лет каждая из подотраслей животноводческого направления показывала различные результаты развития. По итогам 2014 года в хозяйствах всех категорий насчитывалось 19,26 млн голов крупного рогатого скота, что меньше уровня 2013 года на 1,5 процента. Данный сегмент российского животноводства претерпел наиболее существенное снижение производственных показателей за постсоветское время. Отрицательная динамика сохраняется и сегодня: сравнивая поголовье КРС с уровнем 2000 года, можно зафиксировать значительный спад — около 30 процентов. В региональном разрезе на 15 субъектов Российской Федерации приходится почти 50 процентов всего поголовья крупного рогатого скота. Лидерами выступают республики Башкортостан — 1272 тыс. голов, или 6,2 процента от общей численности, Дагестан — 1068 тыс. голов, или 5,2 процента, и Татарстан — 1054 тыс. голов, или 5,2 процента. По состоянию на июль 2015 года Брянская область существенно нарастила поголовье КРС — этот показатель на 14,6 процента больше, чем в аналогичный период прошлого года. Республика Крым занимает в общероссийском рейтинге 51 место: на полуострове насчитывается 133 тыс. голов крупного рогатого скота.

### **ВПЕЧАТЛИТЬ РОСТОМ**

Совсем другая ситуация складывается в динамике роста числа овец и коз. За 2000–2014 года хозяйства всех категорий увеличили поголовье этих животных на 65,2 процента, в том числе на 1,5 процента в прошлом году. В результате общая численность животных составляет сегодня 24,71 млн голов. Столь существенный результат был достигнут благодаря Республике Дагестан, где эта традиционная форма животноводства обеспечивает почти четверть всего поголовья овец и коз в стране — 5,89 млн голов, или 21,1 процента от общей численности животных. Далее идут Республика Калмыкия — 2627 тыс. голов, или 9,4 процента, и Ставропольский край — 2624 тыс. голов и 9,4 процента. Новый субъект России находится на 19 месте среди 85 регионов — 272 тыс. голов, или один процент от общероссийского показателя.

### **ТОРГОВЫЕ ОТНОШЕНИЯ**

Согласно данным Федеральной таможенной службы, в январе-июле 2015 года в нашу страну было импортировано животноводческой продукции на сумму 133,6 млн долларов, что составляет 92 процента всего внешнеторгового оборота на этом рынке. Большая часть импорта сельскохозяйственных животных приходится на крупный рогатый скот

— 76,5 процента всех поставок в денежном выражении, или 102,2 млн долларов. Далее идут поставки птицы домашней — 17,6 процента рынка, или 23,6 млн долларов. Россия на протяжении нескольких лет подряд снижает ввоз сельскохозяйственных животных как в денежном, так и в натуральном выражении, что может свидетельствовать о развитии сельского хозяйства внутри страны. Например, за январь-июль этого года было импортировано 53 тыс. голов КРС, в то время как в 2014 году было ввезено 74 тыс. голов. Среди основных стран-партнеров по импорту сельскохозяйственных животных следует выделить Австралию, на долю которой в январе-июле 2015 года пришлось 41,1 процента всех поставок на сумму 55 млн долларов. В тройку лидеров входит США — 14,1 процента, или 18,9 млн долларов, и Германия — 11,9 процента, или 15,9 млн долларов.

Отечественный экспорт сравнительно мал и направляется в основном в ближайшие страны-партнера по ЕАЭС и СНГ. Он равен всего восьми процентам от общего объема внешнеторгового оборота. Большая часть — 40,4 процента поставок — приходится на крупный рогатый скот, 32,4 процента — на домашнюю птицу, 12,1 процента — на прочих животных, например кроликов и других, 10,6 процента — на свиней. Однако в последние годы наметилась положительная тенденция по наращиванию объемов экспорта как в денежном, так и в натуральном выражении. За январь-июль 2015 года нашей страной было экспортировано 16,5 тыс. голов КРС на 4,7 млн долларов, домашней птицы — 4,96 млн голов на 3,8 млн долларов, свиней — 0,5 тыс. голов на 0,2 млн долларов. На долю Казахстана, Азербайджана и Республики Беларусь за этот же период пришлось 76,2 процента экспорта сельскохозяйственных животных, направляемого из РФ.

### ЦЕНОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ

Сегодня цены производителей на животноводческую продукцию имеют тенденцию к поступательному долгосрочному повышению. Стоимость крупного рогатого скота в живом весе увеличилась на 26,1 процента, до 88,79 тыс. рублей за тонну, овец и коз — на 11,1 процента, до 82,15 тыс. рублей за тонну. Цены на продукцию животноводства в убойном весе за последний год выросли до 30 процентов. Все это влияет на рост потребительских цен на целую группу товаров, поступающих на прилавки рынков и магазинов.

Благодаря хорошим темпам развития отечественного животноводства и увеличению стоимости мяса всех животных прирост выручки крупнейших компаний рынка за минувший год был в диапазоне от 20 до 288 процентов, что заметно выше прибыли предприятий других отраслей экономики.

Российский рынок животноводства, несмотря на сложную макроэкономическую ситуацию, растет хорошими темпами. Планомерное развитие агроколдингов в течение последних лет, приоритет агропрома в экономической политике государства, продуктовое эмбарго и девальвация рубля повлияли на отрасль: Объем производства и переработки товаров животноводства в стране значительно вырос. Все это положительным образом сказывается на повышении продовольственной безопасности страны и отказе от доминирующей роли импорта. Восстановлению рациона питания россиян и повышению доступности отечественной сельхозпродукции может помешать существенный рост цен, который наблюдается в последнее время. Несмотря на это, село постепенно встраивается в

рыночные отношения и формирует свои бизнес-модели, основная цель которых — новые возможности для получения прибыли и завоевание близлежащих рынков<sup>16</sup>.

### *Рынок дебиторской задолженности*

До наступления финансового кризиса рынок дебиторской задолженности развивался достаточно бурно. Основными субъектами этого рынка являются факторинговые компании и коллекторские агентства.

Факторинг (factoring) — финансовая комиссионная операция, при которой клиент переуступает дебиторскую задолженность факторинговой компании с целью незамедлительного получения большей части платежа, гарантии полного погашения задолженности, снижения расходов по ведению счетов.

Факторинговая компания — финансовая организация, которая кредитует клиента и на основании полученных от клиента прав на дебиторскую задолженность, взыскивает долги с должника.

Коллекторские агентства оказывают услуги по взысканию долгов, продаже прав требований по долгам (дебиторских задолженностей) на открытых аукционах, судебное урегулирование споров, исполнительное производство, а также организацию факторинговых схем с кредитными организациями (финансирование под уступку прав требований по долгам).

### *Факторинговый рынок.*

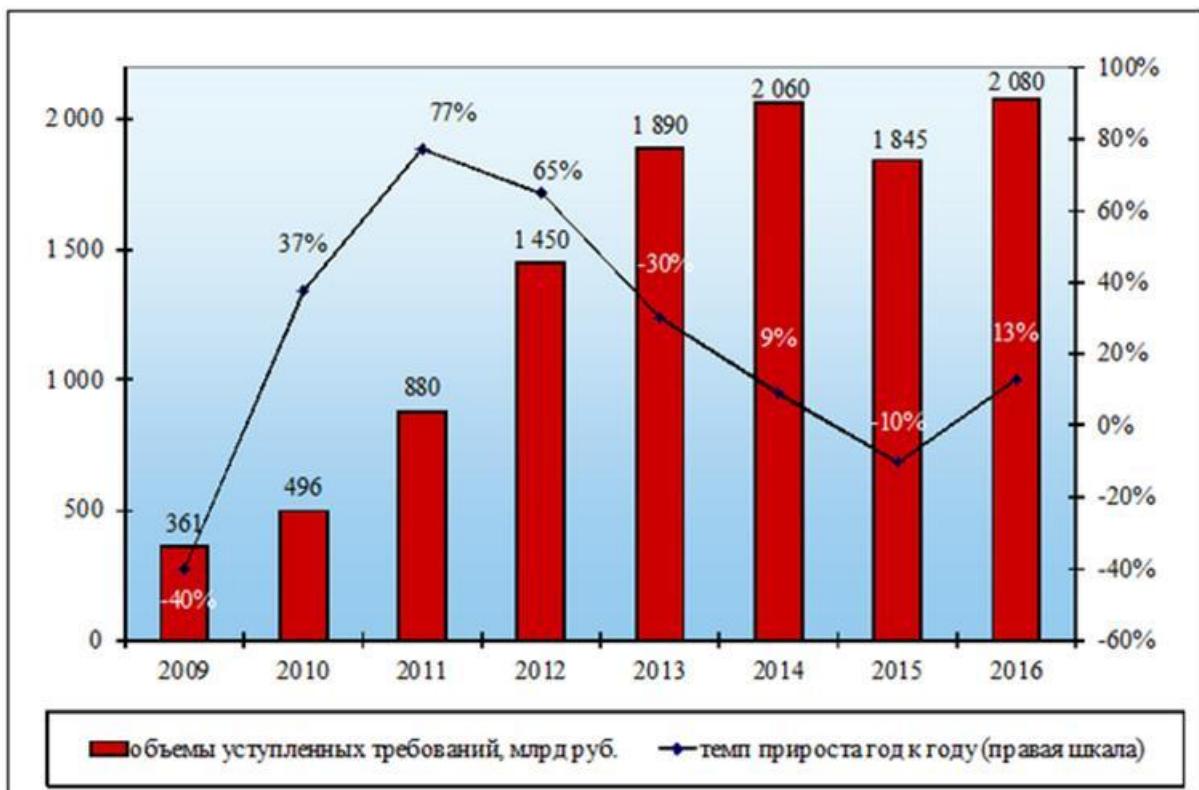
На фоне восстановления рынка факторинга ужесточается ценовая конкуренция, что обостряет проблему сохранения прибыльности такой отрасли как факторинг и стимулирует рост технологичности сделок. Драйвером рынка в 2018 году может выступить факторинг в сегменте госзаказа, ранее практически недоступный из-за особенностей законодательства<sup>17</sup>.

В 2016 году рынок факторинга вновь превысил 2 трлн рублей. Об этом говорится в исследовании рейтингового агентства «Эксперт», имеющегося в распоряжении портала Bankir.Ru. В обзоре говорится, что рынок факторинга показал восстановительный рост на 13% по сравнению с 2015 годом. Произошло это благодаря индивидуальной работе ведущих компаний — факторов с крупными клиентами и оживлению сделок в торговом сегменте.

---

<sup>16</sup> <http://www.dairynews.ru/news/obzor-rynka-zhivotnovodstva-rossii.html>

<sup>17</sup> <http://bankir.ru/publikacii/20170426/vsya-nadezhda-faktoringa-na-gosudarstvo-10008838/>



Согласно базовому прогнозу RAEK (Эксперт РА), в 2017 году факторинговый оборот увеличится на 7% в результате масштабных сделок в реальном секторе и роста проникновения факторинга в торговый сегмент за счет распространения EDI-технологий. Вместе с тем ожидаемое в 2017 году открытие системного доступа факторинга к сегменту госзаказа значительно повлияет на объемы рынка не ранее 2018 года.

Часть значимых игроков рынка факторинга и в 2016 году столкнулась с ухудшением платежной дисциплины ряда компаний, занятых в сферах энергетики, ювелирного бизнеса, торговли электроникой

Совокупный объем денежных требований, уступленных факторам за 2016 год, составил порядка 2,1 трлн рублей, прибавив 13% к результату 2015 года. Однако с учетом инфляционной составляющей в реальном выражении сокращение рынка относительно результата 2014 года достигло порядка 10-15%, а доля факторинга в ВВП за два года снизилась с 2,6 до 2,3%. Номинальному росту рынка во многом способствовало восстановление сделок в производственном секторе у крупных факторов, а также оживление конечного спроса в сегменте торговли непродовольственными товарами. Хотя основной прирост проблемных активов факторов пришелся на 2015 год, часть значимых игроков рынка факторинга и в 2016 году столкнулась с ухудшением платежной дисциплины ряда компаний, занятых в сферах энергетики, ювелирного бизнеса, торговли электроникой.

Ключевым вызовом для участников рынка факторинга в 2016 году стало ужесточение ценовой конкуренции. Причинами роста конкурентной борьбы стали сокращение числа качественных клиентов из привычных для факторинга отраслей, а также появление новых игроков на рынке. При этом, с одной стороны, усиление конкуренции стимулирует рост технологичности сделок. Яркий пример — реализация пилотного проекта сделки с

использованием технологии блокчейн в начале 2017 года. А с другой стороны усиление конкуренции оказывает давление на маржинальность сделок факторов.

В частности, за 2016 год у половины респондентов, формирующих более трети оборота рынка и предоставивших соответствующие данные, наблюдалось снижение вознаграждения в среднем на 3–5% при одновременном росте оборота на 15%.

По базовому прогнозу RAEX (Эксперт РА), рост рынка факторинга в 2017 году составит около 7%. Данный прогноз подразумевает официальную инфляцию на уровне 5–6%, что обусловит снижение ключевой ставки ЦБ РФ до 8,5–9%. Среднегодовая цена на нефть марки Brent составит около 50 долларов США за баррель, а объемы рынка — порядка 2,2 трлн рублей. Позитивный сценарий базируется на предпосылках роста цен на нефть (среднегодовой уровень – 60 долларов США) и сокращения инфляции до 4%, что позволит ЦБ РФ в течение года понизить ключевую ставку на 2–3 п. п., до 7–8%. В результате лидеры рынка, благодаря более дешевому фондированию, смогут предложить клиентам еще более привлекательные условия. Рост рынка факторинга в таких обстоятельствах составит около 14%, а совокупный объем уступленных денежных требований достигнет порядка 2,4 трлн рублей.

Драйвером рынка в 2018 году может выступить факторинг в сегменте госзаказа, ранее практически недоступный из-за особенностей законодательства. «В 2017 году ожидается снятие этих ограничений, а позитивный эффект для рынка факторинга мы увидим, скорее всего, уже в 2018 году», — говорят аналитики «Эксперт РА». Активизация работы в данном сегменте, по их мнению, приведет к новой волне замещения кредитования факторингом. Потенциально открытие такой факторабельной ниши может привести к выходу на рынок новых игроков, что еще больше усилит конкуренцию и обострит проблему удержания маржинальности. Поэтому к концу 2018 года в условиях сохранения ценового демпинга наиболее вероятно снижение интереса к факторинговому бизнесу в пользу вложений в низкорисковые инструменты, что может сдержать развитие факторинга.

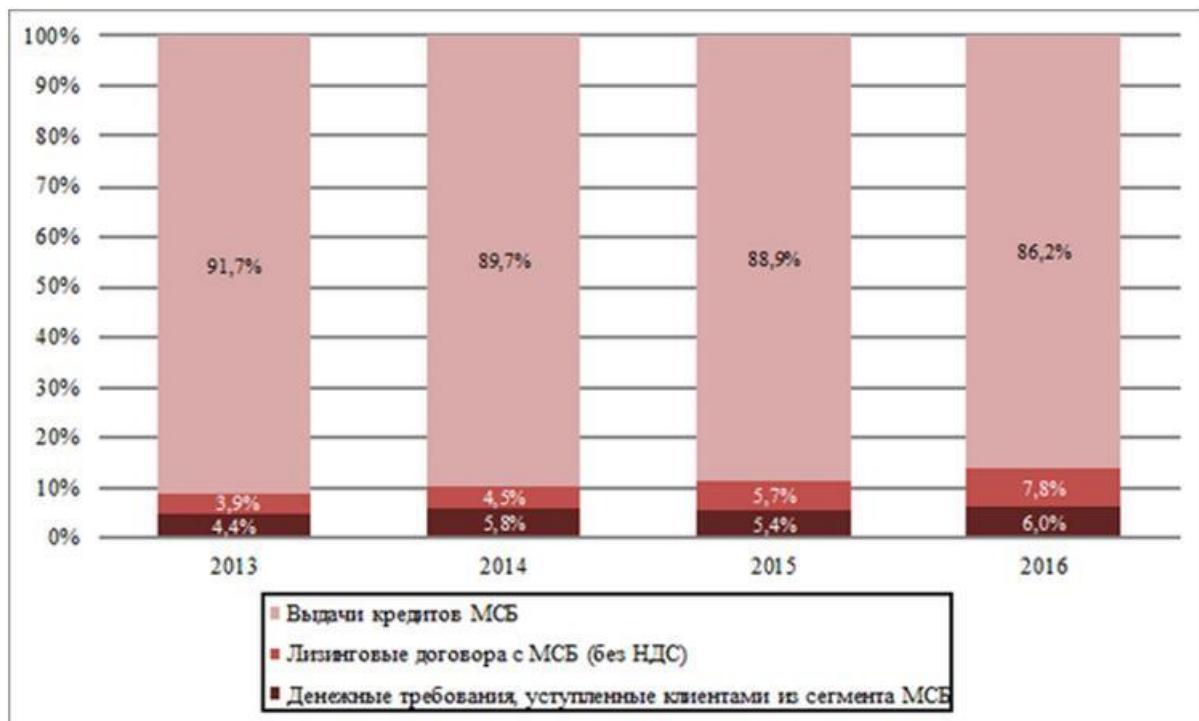
Исторически сделки факторинга в сегменте госзаказа являлись практически недоступными из-за отсутствия регламентированных правил в нормативных актах, по которым компания — исполнитель госзаказа могла бы переуступить дебиторскую задолженность госоргана. Более того, согласно закону «О госзакупках», смена поставщика по госконтрактам не допускается, что фактически означает запрет на факторинг в сфере госзаказа. Еще в 2013 году факторинговое сообщество активно продвигало снятие данных ограничений, однако тогда инициативы по внесению соответствующих изменений в законодательство не были поддержаны. Даже несмотря на отдельные судебные прецеденты по данной проблеме в пользу факторинговых компаний, публичная позиция Министерства финансов РФ оставалась отрицательной.

Вновь к вопросу о закреплении доступа факторинга к госзаказу правительство совместно с факторинговым сообществом вернулись в 2016 году, когда стало понятно, что антикризисный план, предусматривающий расширение доступа МСБ к кредитным ресурсам и госзакупкам, выполнить не удается. Основной причиной, сдерживающей работу МСБ с госзаказчиками, являются ограниченные возможности использования рыночных механизмов финансирования кассовых разрывов. Существенным инструментом финансовой поддержки МСБ как раз и может стать доступ факторинговых компаний к госзаказу.

В этой связи факторинговое сообщество совместно с предпринимателями инициировали соответствующие поправки в нормативно-правовые акты, которые получили одобрение у ряда министерств и, вероятно, будут рассмотрены Госдумой в мае 2017 года. Несмотря на то, что отдельные сделки на рынке уже были реализованы, соответствующие изменения в нормативно-правовых актах, по оценкам «Эксперт РА», позволят резко повысить распространенность факторинга для МСБ относительно других финансовых инструментов (в особенности, кредитования) с 2018 года.

Вместе с этим активизация работы в сегменте госзаказа таит в себе и риски, связанные со специфичностью прогнозирования поступающих факторам денежных средств из бюджетов. Кроме того, потенциально открытие новой факторабельной ниши может привести к выходу на рынок еще большего числа игроков, что существенно усилит конкуренцию.

Как следствие, к концу 2018 года ключевым вызовом для рынка наряду с конкурентной борьбой останется проблема удержания маржинальности. В условиях сохранения ценового демпинга наиболее вероятно снижение интереса к факторинговому бизнесу в пользу вложений в низкорисковые инструменты, что может сдержать развитие рынка.



Динамика показателей большинства участников исследования отражает восстановительный рост бизнеса после просадки в 2015 году. Лишь четыре из 22 факторов, предоставивших данные агентству, продемонстрировали отрицательную динамику объемов бизнеса. Среди них Промсвязьбанк, Группа ГПБ, банк «ФК Открытие» и Московский кредитный банк. Околонулевые темпы прироста бизнеса показал лидер рынка «ВТБ Факторинг», объем уступленных денежных требований которого сократился на 0,9% за 2016 год.

Состав тройки ведущих игроков на российском рынке факторинга по итогам 2016 года — «ВТБ Факторинг», Промсвязьбанк и Альфа-банк — и их доля в общем объеме ус-

тупленных денежных требований (около 50%) остались неизменными по сравнению с прошлым годом. Вместе с тем в результате отрицательной динамики объемов бизнеса банк «ФК Открытие» и активизации деятельности «Сбербанк Факторинг» в 2016 году произошло изменение расстановки сил на рынке среди остальных участников из топ-5: Группа ГПБ поднялась с пятой на четвертую строчку рейтинга по объему уступленных денежных требований, «Сбербанк Факторинг» заняло пятое место, подвинув банк «ФК Открытие» на шестую позицию рейтинга.

За 2016 год структура факторингового рынка по объему бизнеса клиентов не претерпела существенных изменений по сравнению с результатами 2015-го: сделки с крупными компаниями по-прежнему превалируют над сделками в сегменте МСБ. При этом, по данным анкетирования факторов, доля сделок с представителями МСБ выросла за 2016 год на 7 п. п., до 28%. Наблюдаемая волатильность может быть обоснована снижением информационной прозрачности ряда крупных участников рынка: в 2016 году сведения о распределении сделок по клиентским сегментам были предоставлены факторами, на которых приходилось около 43% совокупного оборота рынка. В 2015 году охват был около 67% оборота.

*выводы по рынку дебиторской задолженности.*

- ✓ На ценность объекта оценки влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают текущую рыночную обстановку, которая и формирует цены.
- ✓ Рынок дебиторской задолженности в России за 2016 год вырос, о чем говорит анализ рынка факторинговых фирм, которые занимаются выкупом и требованием долгов, в следующие годы также прогнозируется рост.
- ✓ Дисконт, с которым продаются долги может варьироваться от 5% до 90%, при продаже проблемных долгов дисконт может достигать 80-99%.

*Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами оценки из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, представлены в соответствующих разделах Отчета.*

*Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектовк которым может быть отнесен оцениваемый объект, представлены в соответствующих разделах Отчета.*

### **3.3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ (п.11А ФСО №7)**

**Факторы, влияющие на стоимость объектов оценки.**

Для полного, правильного и достоверного прогнозирования тенденций развития рынка недвижимости в разрезе отдельно взятого региона и страны в целом, необходимо правильно понимать и учитывать факторы, влияющие на стоимость.

Региональные рынки функционируют под влиянием ряда взаимосвязанных групп факторов, которые все в комплексе обязательно необходимо учитывать при прогнозировании цен на недвижимость.

Выделяют восемь основных групп факторов: рыночные, политические, экономические, социально-культурные, демографические, природно-географические, научно-технические (внутренние факторы) и внешние факторы.

**Рыночные факторы.** К ним относят спрос и предложение, эластичность рынка и другие факторы, присущие нормально функционирующему рынку недвижимости как элементу рыночной экономики.

**Политические факторы.** Под ними стоит понимать реально существующую политическую ситуацию в стране. К политическим факторам относят:

социально-экономическую направленность политики правящей партии;

предвыборные кампании;

межнациональные конфликты;

политику правительства в области экономики — нормативно-законодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости (рынка жилья, коммерческих помещений, земли и т. д.);

политику местных органов власти в отношении рынка недвижимости и рынка земли;

элементы государственной политики в области производства, включающие в себя:

- скорость и направленность процессов национализации и денационализации, налоговую систему,

- способы демонополизации,

- политику в области социального обеспечения,

- политику в сфере защиты окружающей среды.

**Экономические факторы** включают:

экономический уровень развития страны;

темперы роста валового национального продукта;

кредитно-денежную политику (особенно в области ипотечного кредитования);

темперы инфляции;

колебания деловой активности;

занятость населения;

покупательную способность населения.

**Социально-культурные факторы** представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов, жилищных условий и т. д.

**Демографические факторы** влияют на состояние региональных рынков недвижимости. К ним относятся:

численность населения;

прирост населения;  
уровни рождаемости и смертности;  
плотность населения, миграции, степень урбанизированности территорий и другие.  
**Природно-географические факторы:** климат, рельеф, природные ресурсы, экологические условия и т.п.

**Научно-технические факторы**, влияющие на технологию и организацию строительства, во многом определяют параметры себестоимости и рыночной цены при формировании первичного рынка жилья.

**Внешние факторы**- факторы, связанные с тенденциями развития мировых рынков недвижимости и мировой банковской и финансовой систем.

При анализе влияния политических факторов в период времени, близкий к дате оценки, можно отметить, что региональные рынки оцениваемых объектов полностью регулируются нормативно-законодательными актами Правительства РФ, Правительства Республики Татарстан в области экономики, местных органов власти и управления.

Таким образом, политические факторы не оказывают значимого влияния на рынки объектов оценки в Республике Татарстан.

## ЧАСТЬ 4. «МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ»

### 4.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Аренда (имущественный найм)** - по договору аренды (имущественного найма) арендодатель(наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временноевладение и пользование или во временное пользование.

**Арендная плата** - плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» подаренной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

**Арендный платеж** - сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

**Арендная ставка (ставка арендной платы)** - арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

**Дата проведения оценки** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

**Единицы сравнения** – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

**Земельный участок** - часть земной поверхности, имеющая замкнутые границы, фиксированное местоположение, площадь, правовой статус и стоимость. В качестве земельного участка может выступать землевладение, землепользование на условиях беспрочного (постоянного) пользования землей, аренды, собственности.

**Инвестиционная стоимость объекта оценки** – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – величина стоимости объекта оценки полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Износ** – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

**Корректировка** представляет собой операцию (часто – математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Метод оценки** – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Недвижимость (недвижимое имущество)** – это здания и сооружения, земельные участки (в том числе недра) и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

**Отчет об оценке** - отчет эксперта-оценщика, содержащий его собственные суждения о стоимости объекта оценки.

**Основные средства** – категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т.п.

**Объекты сравнения** – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

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

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

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на 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;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оferта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Затраты на воспроизведение объекта оценки** – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий.

**Затраты на замещение объекта оценки** – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

**Стоймость объекта оценки для целей налогообложения** – стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

**Стоймость объекта оценки с ограниченным рынком** – стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров.

**Стоймость объекта оценки при существующем использовании** – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

**Физический износ** – снижение полезности или привлекательности собственности из-за ухудшения ее физического состояния. В случае, если потеря стоимости может быть устранена в результате ремонта, износ считается устранимым. Если восстановление стоимости невозможно, износ принято считать неустранимым.

**Функциональное устаревание** – снижение стоимости объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов. Функциональный износ также может быть устранимым и неустранимым.

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые главным образом и формируют цены на недвижимость.

**Экономическое устаревание** – потеря стоимости в результате воздействия на оцениваемую собственность внешних негативных факторов (конкуренция, изменения в вариантах использования, накладываемые сервитута и прочие).

**Цена** – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект.

## 4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Понятие «рыночная стоимость», согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденному Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №255 г. Москва, зарегистрированного в Минюсте РФ 23 августа 2007г. (регистрационный № 10045) п.6, используемое в настоящем отчете определяется следующим образом:

«При определении рыночной стоимости объектов оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей;

разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен покупателя;

полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершать сделку.

### **4.3. ДАТА ОЦЕНКИ**

Согласно федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июня 2007г. № 256 г. Москва, зарегистрированного в Минюсте РФ 22 августа 2007г. (регистрационный № 10040) п.8 датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Поэтому в данной работе стоимость объекта оценки определена на **19.06.2017 года**.

### **4.4. ОЦЕНКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

Оценка проводилась для полных прав собственности на имущество. Под «полным правом собственности» понимается осуществление, собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п. Очевидно, что эта общепринятая трактовка полного права собственности не может быть полностью применена в настоящей оценке в связи с законодательством, регулирующим право собственности в России. Тем не менее, понятие права собственности, определенное подобным образом, расценивается нами как наиболее подходящее для целей нашей оценки.

## **ЧАСТЬ 5. «ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ»**

### **5.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ**

В каждой работе по оценке имущества оценщику приходится решать многоцелевую задачу наиболее эффективного использования собственности как улучшенной.

Понятие «Наиболее эффективное использование», подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

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

- **Физическая осуществимость:** рассмотрение технологически реальных для данного участка и строений способов использования.
- **Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.

- **Финансовая оправданность:** рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка и построенных на нем зданий.
- **Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки):** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

*Наиболее эффективное использование* (НЭИ) в соответствии с Международными стандартами оценки (МСО) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом *оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо* и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Понятие наиболее эффективного использования является основополагающим, а также неотъемлемой частью расчетов рыночной стоимости.

Для определения НЭИ сначала следует выбрать различные возможные варианты использования объекта оценки (в итоге, из всех возможных вариантов использования выбирается наилучший и наиболее доходный, и именно он используется для оценки и называется НЭИ).

Затем, для определения НЭИ, следует провести тестирование в отношении каждого из вариантов возможного использования, в процессе которого ответить на следующие вопросы:

1. Является ли предполагаемое использование вероятным?
2. Является ли предполагаемое использование рациональным?
3. Является ли предполагаемое использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право предполагаемого использования (проверяется соответствие вариантов использования действующим в данном месте законодательным, правительственный и муниципальным актам, а также выполнение строительных нормативов, норм зонирования, требований пожарной безопасности, нормативов по охране памятников. При этом, различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования объекта оценки)?
4. Является ли имущество физически пригодным для предполагаемого использования?
5. Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым (критерием финансовой осуществимости является возврат капитала, превышающего расходы на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и самих инвестиций)?

#### *Качественный анализ рассматриваемых видов использования объектов оценки.*

При анализе наиболее эффективного использования был проведен качественный и количественный анализ рассматриваемых видов использования объектов, удовлетворяющих критериям юридической разрешенности, физической возможности и финансовую осуществимость и максимальной стоимости.

#### *Выход*

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования объектов оценки, учитывая местоположение, экономические виды, конструктивно-планировочные особенности объектов, входящих в состав объекта оценки, был сделан вывод о том, что

рыночная стоимость объектов оценки является максимальной *при использовании их в соответствии с их текущим использованием*.

Данное определение эффективного и наилучшего использования объектов оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщиков, а не безусловный факт.

## **5.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (п.7 ФСО №1, ч. III ФСО №1, п.23в ФСО №1, п.8и ФСО №3, ч. VII ФСО №7)**

В соответствии с *Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"* (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297): «основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

### **Сравнительный подход.**

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

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.<sup>18</sup>

### **Доходный подход.**

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup>Источник информации: Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297)

### **Затратный подход.**

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизведение либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.<sup>20</sup>

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Оценочные подходы взаимосвязаны и взаимодополняемы.

При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете по оценке.

## **ЧАСТЬ 6. «РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ (ФСО №10)»**

### **6.1. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

В данном подходе стоимость определяется методом прямого пересчета по стоимости восстановления с учетом всех видов износа или по стоимости замещения.

**Стоимость восстановления** – определяется как стоимость строительства (создания) точной копии оцениваемого объекта с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

**Стоимость замещения** – определяется как стоимость строительства (создания) современного объекта эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.

---

<sup>19</sup>Источник информации: Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297)

<sup>20</sup>Источник информации: Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297)

**Величина накопленного износа** определяется на основании консультаций с представителями предприятия, документальных данных, рассчитывалась исходя из сроков, установленных для продолжения эксплуатации (анализ эффективного возраста).

Расчет рыночной стоимости объекта с учетом износа ведется по формуле:

$$C_{\text{рын}} = C_{\text{восст}} \cdot K_{\phiиз} \cdot K_{\phiунк} \cdot K_{\text{внеш}},$$

где  $C_{\text{рын}}$  – стоимость объекта на момент оценки с учетом износа (руб.);

$C_{\text{восст}}$  – полная восстановительная стоимость объекта (стоимость нового аналога) (руб.);

$K_{\phiиз}$  – коэффициент физического износа объекта;

$$K_{\phiиз} = 1 - \frac{I_{\phiиз}}{100}$$

$I_{\phiиз}$  - физический износ объекта;

$K_{\phiунк}$  – коэффициент функционального устаревания;

$K_{\text{внеш}}$  – коэффициент внешнего устаревания.

*Описание оцениваемого оборудования представлено в таблице ниже.*

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Кол-во</i>	<i>Год выпуска</i>
1	4444-2499-022 Оборуд д/жив-тва-станок д/обр. копыт №2	1	Н/У
2	Боксовые раздлители (Родильное родильное)	1	2008
3	Буксируемая круговая система полива диам 168-64 га	1	Н/У
4	Буксируемая круговая система полива диам 168-64 га	1	Н/У
5	Буксируемая круговая система полива диам 168-64 га	1	Н/У
6	Бункер, 25куб.м. №1	1	2008
7	Бункер, 25куб.м. №2	1	2008
8	Бункер, 25куб.м. №3	1	2008
9	Бункер, 25куб.м. №4	1	2008
10	Бункер, 25куб.м. №5	1	2008
11	Бункер, 25куб.м. №6	1	2008
12	Бункер, 25куб.м. №7	1	2008
13	Бункер, 25куб.м. №8	1	2008
14	Ванны для копыт	8	2008
15	Вентиляторы.(Род.отд.)	14	2008
16	Вентиляторы DF 1300.(Коровник №1)	32	2008
17	Вентиляторы DF 1300.(Коровник №2)	32	2008
18	Весы для взвешивания животных	1	Н/У
19	Водонагреватели на два коровника	16	2008
20	Дождевальная машина барабанного типа с консолью	1	Н/У
21	Дождевальная машина барабанного типа с консолью	1	Н/У
22	Доильный зал Елочки 2х3 для родильного отделения	1	2008

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Кол-во</i>	<i>Год выпуска</i>
23	Доильный зал типа "Елочка" 2*12	1	2013
24	Доильный зал типа "Елочка" 2*12	1	2013
25	Кормовой фронт DS для основного стада	1	2008
26	Кормовой фронт HL10XL для санитарной зоны (обор.коров.)	1	2008
27	Кормовой фронт HL10XL для санитарной зоны (род.отделение)	1	2008
28	Кормосмесители 12куб.м. №1	1	2008
29	Кормосмесители 12куб.м. №2	1	2008
30	Кормостанция №1	1	2008
31	Кормостанция №2	1	2008
32	Кормостанция №3	1	2008
33	Кормостанция №4	1	2008
34	Кормостанция №5	1	2008
35	Кормостанция №6	1	2008
36	Кормостанция №7	1	2008
37	Кормостанция №8	1	2008
38	Кормостанция №9	1	2008
39	Кормостанция №10	1	2008
40	Кормостанция №11	1	2008
41	Кормостанция №12	1	2008
42	Кормостанция №13	1	2008
43	Кормостанция №14	1	2008
44	Кормостанция №15	1	2008
45	Кормостанция №16	1	2008
46	Кормостанция №17	1	2008
47	Кормостанция №18	1	2008
48	Кормостанция №19	1	2008
49	Кормостанция №20	1	2008
50	Кормостанция №21	1	2008
51	Кормостанция №22	1	2008
52	Кормостанция №23	1	2008
53	Кормостанция №24	1	2008
54	Кормостанция №25	1	2008
55	Кормостанция №26	1	2008
56	Кормостанция №27	1	2008
57	Кормостанция №28	1	2008
58	Кормостанция №29	1	2008
59	Кормостанция №30	1	2008
60	Кормостанция №31	1	2008
61	Кормостанция №32	1	2008
62	Матрасы M35R, к-т на два коровника	1	2008
63	Матрасы M35R, к-т родильного отделения	1	2008
64	Молочное Такси 180 л.4444-1999-185(д/выпивки телят	1	Н/У
65	Мотонасос с двигателем (175 л.с.) и насосом MEC MR 125/2DC	1	Н/У
66	Мотонасос с двигателем (175 л.с.) и насосом MEC MR 125/2DC	1	Н/У

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Кол-во</i>	<i>Год выпуска</i>
67	Мотонасос с двигателем 110лс	1	Н/У
68	Насос НЦ 10-12 молоч.	1	2008
69	Насосы EP 500 для транспортировки навоза в лагуну №1	1	2008
70	Насосы EP 500 для транспортировки навоза в лагуну №2	1	2008
71	Общий подвод воды	1	2008
72	Подвод воды к водонагревателям	1	2008
73	Поилка групповая Т400-20 на два коровника	64	2008
74	Поилки групповые для беспривязного содержания, к-т (родил.отдел)	8	2008
75	Поликарбонатные шторы и шахты в родит.отдел.	1	2008
76	Поликарбонатные шторы и шахты на два коровника	1	2008
77	Прибор Соматос М-2	1	Н/У
78	Резиновое покрытие для аллей в род.отдел.	1	2008
79	Резиновое покрытие для аллей на два коровника	1	2008
80	Скреперная система DM для жидкого навоза(Родильном отделение)	1	2008
81	Станции выпойки телят CF500/1000 (Родильном отделение)	1	2008
82	Станции добровольного доения №1	1	2008
83	Станции добровольного доения №2	1	2008
84	Станции добровольного доения №3	1	2008
85	Станции добровольного доения №4	1	2008
86	Станции добровольного доения №5	1	2008
87	Станции добровольного доения №6	1	2008
88	Станции добровольного доения №7	1	2008
89	Станции добровольного доения №8	1	2008
90	Станции добровольного доения №9	1	2008
91	Станции добровольного доения №10	1	2008
92	Станции добровольного доения №11	1	2008
93	Станции добровольного доения №12	1	2008
94	Станции добровольного доения №13	1	2008
95	Станции добровольного доения №14	1	2008
96	Станции добровольного доения №15	1	2008
97	Станции добровольного доения №16	1	2008
98	Станция кормления телят концентратами (Родильном отделение)	1	2008
99	Стойловые разделители для 2-х коровников	1	2008
100	Стойловые разделители для род.отд.	1	2008
101	Танк-охладитель 1400 литровый	1	2008
102	Танк-охладитель 14000 литровый №1	1	2008
103	Танк-охладитель 14000 литровый №2	1	2008
104	Танк-охладитель 600 литровый	1	2008
105	Тросовая скреперная система HD100 для двух коровников	1	2008
106	Управление стадом	1	2008
107	Щетки для коров на Коровник №1	8	2008
108	Щетки для коров на Коровник №2	7	2008
109	Навозорасбрасователь 27300л	1	2010
110	Насос Супер Румп 21 фут	1	2008

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Кол-во</i>	<i>Год выпуска</i>
111	Прицепная дисковая борона Catros 4001*3	1	2008
112	Вентилятор осевой FTDA-80 7.5 кВт, диам. 800мм.	2	Н/У

### ***Определение полной стоимости затрат на замещение.***

Расчет полной стоимости затрат на замещение реализуется в следующих практических методах: 1) расчета по цене однородного объекта; 2) по агрегатного (поэлементного) расчета; 3) расчета по удельным затратным показателям; 4) расчета с помощью затратных корреляционных моделей; 5) индексный метод.

#### ***Метод расчета по цене однородного объекта***

Сущность метода заключается в том, что для оцениваемого объекта, если объект не сложный и конструктивно однородный, или для определенного агрегата в составе сложного объекта подбирают технологически однородный объект, который похож на оцениваемый объект по конструкции, используемым в конструкции материалам и технологии изготовления. Причем технологически однородный объект может иметь другое назначение и применяться в другой отрасли. Однородный объект должен пользоваться спросом, и его цена должна быть известна. При этом предполагают, что полная себестоимость изготовления однородного объекта близка к себестоимости изготовления оцениваемого объекта и находится под влиянием общих для сравниваемых объектов производственных факторов.

#### ***Метод поагрегатного (поэлементного) расчета***

Применение данного метода целесообразно тогда, когда оцениваемый объект в большей его части можно собрать из нескольких составных типовых или стандартных частей. Эти части можно приобрести на рынке, и цены на них известны. Вместе с тем делается допущение, что сборка не является слишком сложной и не требует сложного и дорогостоящего оборудования. Например, данный метод может быть применен при оценке стоимости поточной технологической линии, состоящей из нескольких единиц типового оборудования, а также при оценке компьютеров, агрегатных станков и т.д.

Расчетный алгоритм включает следующие этапы:

Этап 1. Анализируется строение оцениваемого объекта и составляется перечень стандартных узлов и агрегатов, по которым может быть получена ценовая информация.

Этап 2. Собирают ценовую информацию по каждому агрегату. Цены соответствующим образом калибруют.

Этап 3. Определяется полная стоимость объекта оценки.

#### ***Метод расчета по удельным затратным показателям***

К затратным показателям относятся такие показатели, изменение которых приводит к однозначному изменению себестоимости машины, а, следовательно, и ее стоимости воспроизводства. Среди наиболее характерных затратных показателей можно отметить такие, как масса конструкции машины, ее габаритный объем, суммарная мощность

электродвигателей. Затратные показатели не являются потребительскими показателями. Так, например, потребитель не заинтересован в приобретении станка большой массы или больших габаритов. Наоборот, чем больше масса и габаритные размеры станка, тем больше расходов несет потребитель по доставке, монтажу, а также при ремонте и обслуживании, больше требуется площадей под оборудование. Однако имеется строгая прямая зависимость между ценой и массой оборудования, и эта связь является косвенным проявлением затратного подхода.

Метод расчета стоимости по удельным затратным показателям использует наличие прямой пропорциональной связи между стоимостью и затратным показателем:

$$S_B = S_{уд} * X$$

где  $S_B$  — полная стоимость воспроизведения объекта;

$S_{уд}$  — удельный затратный показатель;

$X$  — значение затратного показателя у оцениваемого объекта.

Удельный затратный показатель характеризует размер стоимости, приходящийся на единицу затратного показателя. Это не стоимость всей машины, а частное от деления цены на значение (номинал) главного какого-либо технико-экономического параметра.

Основная задача данного метода - определение удельного показателя, приемлемого для оценки данного объекта. Для этого сначала формируют выборку объектов, которых можно считать схожими с оцениваемым объектом по конструкции, составу материалов и технологии их изготовления. На эти объекты должны быть известны цены. Нужно иметь в виду, что удельный затратный показатель в некоторой степени зависит от величины самого затратного показателя, поэтому в выборку должны попасть объекты с затратным показателем, близким к оцениваемому объекту.

Для всех объектов выборки рассчитывается удельный показатель и берется его среднее значение. Далее среднее значение удельного показателя проверяется на устойчивость с помощью среднего квадратического отклонения и коэффициента вариации. Если коэффициент вариации укладывается в допустимые границы, то удельный затратный показатель признается устойчивым, и его принимают для оценки объекта. Если удельный показатель неустойчивый, то состав выборки меняют и вышеописанную процедуру повторяют.

### ***Метод расчета с помощью затратных корреляционных моделей***

Метод расчета с помощью затратных корреляционных моделей является частным случаем применения корреляционно-регрессионного анализа для решения задач оценки, когда в качестве влияющих на стоимость факторов используются затратные показатели.

В описанном выше методе расчета по удельным затратным показателям была использована связь между ценой (стоимостью) и затратным показателем в виде прямой пропорциональной линейной функции, проходящей через ноль. Такая аппроксимация может выдерживаться только в узких диапазонах изменения затратного показателя. Вот почему для каждого диапазона приходится назначать свой удельный показатель.

Расширить диапазон математической модели можно, если применить более сложные функции связи между ценой (стоимостью) и влияющим параметром путем подбора наиболее подходящего уравнения регрессии. В практике оценки наибольшее распространение получили парные корреляционные модели, поэтому на них мы остановимся подробнее.

Парная корреляция подразумевает выявление наличия и формы корреляционной зависимости между результативным показателем (ценой) и одним из главных факторных признаков (значением главного ценообразующего параметра) путем обработки данных по имеющейся статистической выборке машин. При затратном подходе выборка машин строится из соображений их однородности по конструкции, материальной структуре и технологии изготовления. При этом предполагается условное равенство значений всех прочих неучтенных параметров в сравниваемых машинах.

### **Индексный метод**

В соответствии с индексным способом восстановительная стоимость определяется посредством умножения начальной (балансовой) стоимости объекта в ценах года постановки на баланс на соответствующий индекс или цепочку индексов изменения цен по соответствующей группе машин или оборудования, обеспечивающий приведение начальной стоимости (цены года постановки на баланс объекта) к ценам на момент оценки. В качестве коэффициента приведения может использоваться индекс, предназначенный для переоценки основных фондов, утвержденный Правительством РФ или какой-либо другой индекс, опубликованный в литературе или являющийся результатом собственных исследований.

Расчет ведется по формуле:

$$S_b = S_0 * Y,$$

где

$S_b$  - восстановительная стоимость объекта;

$S_0$  - базовая (первоначальная балансовая) стоимость объекта;

$Y$  - индекс изменения цен.

В данной работе для определения восстановительной стоимости был использован *метод расчета по цене однородного объекта*, т.е. прямого пересчета по полной стоимости восстановления (или по стоимости замещения) с учетом всех видов износа.

### **Расчет полной стоимости восстановления (замещения) оборудования**

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Год выпуска</i>	<i>Стоимость нового оборудования за ед., руб.</i>	<i>Источник информации.</i>	<i>Корректировка на актуальность предложения.</i>	<i>Восстановительная стоимость за ед., руб.</i>
1	4444-2499-022 Оборуд д/живота-станок д/обр. копыт №2	Н/У	65 000	<a href="https://agroserver.ru/b/stanok-dlya-obrabotki-kopyt-krs-566536.htm">https://agroserver.ru/b/stanok-dlya-obrabotki-kopyt-krs-566536.htm</a>	1	65 000
2	Боксовые разделители (Родильное родильное)	2008	812 777	Прайс-лист компании «DeLaval» от 15.12.2015г.	1,074	872 922
3	Буксируемая круговая система полива диам 168-64 га	Н/У	2 458 725	<a href="https://tiu.ru/p262334532-">https://tiu.ru/p262334532-</a>	1	2 458 725

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Год выпуска</i>	<i>Стоимость нового оборудования за ед., руб.</i>	<i>Источник информации.</i>	<i>Корректировка на актуальность предложения.</i>	<i>Восстановительная стоимость за ед., руб.</i>
4	Буксируемая круговая система полива диам 168-64 га	H/Y	2 458 725	krugovaya-dozhdevalnaya-mashina;all.html	1	2 458 725
5	Буксируемая круговая система полива диам 168-64 га	H/Y	2 458 725		1	2 458 725
6	Бункер, 25куб.м. №1	2008	180 000	https://tiu.ru/p167755958-bunker-dlya-hraneniya;all.html	1	180 000
7	Бункер, 25куб.м. №2	2008	180 000		1	180 000
8	Бункер, 25куб.м. №3	2008	180 000		1	180 000
9	Бункер, 25куб.м. №4	2008	180 000		1	180 000
10	Бункер, 25куб.м. №5	2008	180 000		1	180 000
11	Бункер, 25куб.м. №6	2008	180 000		1	180 000
12	Бункер, 25куб.м. №7	2008	180 000		1	180 000
13	Бункер, 25куб.м. №8	2008	180 000		1	180 000
14	Ванны для копыт	2008	19 580	https://agroserver.ru/b/vannadlya-dezinfektsii-kopyt-dlya-krssuperkombichernaya-203-80-574222.htm	1	19 580
15	Вентиляторы.(Род.отд.)	2008	43 000	https://agroserver.ru/b/ventilyator-dlya-zhivotnovodcheskikh-pomeshheniy-711177.htm	1	43 000
16	Вентиляторы DF 1300.(Коровник №1)	2008	43 000		1	43 000
17	Вентиляторы DF 1300.(Коровник №2)	2008	43 000		1	43 000
18	Весы для взвешивания животных	H/Y	67 500	https://www.agrobase.ru/catalog/machinery_machinery_6b080cae-b5a5-4a92-8931-857536a8caf7	1	67 500
19	Водонагреватели на два коровника	2008	52 700	https://agroserver.ru/b/vodonagrevateli-promyshlennye-ot-300-litrov-538213.htm	1	52 700
20	Дождевальная машина барabanного типа с консолью	H/Y	233 166		1	233 166
21	Дождевальная машина барabanного типа с консолью	H/Y	233 166	https://www.agrobase.ru/catalog/machinery_machinery_6034a734-d288-48e8-b58d-afc31dc558aa	1	233 166
22	Доильный зал Елочка 2х3 для родильного отделения	2008	2 456 430	https://tekhnomilk.ru/p9075363-doilnye-zaly-gea.html	1	2 456 430
23	Доильный зал типа "Елочка"	2013	4 827 493	http://viesh.ru/	1	4 827 493

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Год выпуска</i>	<i>Стоимость нового оборудования за ед., руб.</i>	<i>Источник информации.</i>	<i>Корректировка на актуальность предложения.</i>	<i>Восстановительная стоимость за ед., руб.</i>
	2*12			oborudovanie-dlya-molochnih-ferm/doilnie-ustanovki/elokhka/		
24	Доильный зал типа "Елочка" 2*12	2013	4 827 493		1	4 827 493
25	Кормовой фронт DS для основного стада	2008	1 296 951		1,074	1 392 925
26	Кормовой фронт HL10XL для санитарной зоны (обор.коров.)	2008	300 751		1,074	323 006
27	Кормовой фронт HL10XL для санитарной зоны (род.отделение)	2008	1 878 174		1,074	2 017 158
28	Кормосмесители 12куб.м. №1	2008	1 538 978	https://www.agrobase.ru/catalog/machinery/machinery_1492c1c8-f970-43c8-8acb-9d36bbdf6ad1	1	1 538 978
29	Кормосмесители 12куб.м. №2	2008	1 538 978		1	1 538 978
30	Кормостанция №1	2008	199 941		1,074	214 736
31	Кормостанция №2	2008	199 941		1,074	214 736
32	Кормостанция №3	2008	199 941		1,074	214 736
33	Кормостанция №4	2008	199 941		1,074	214 736
34	Кормостанция №5	2008	199 941		1,074	214 736
35	Кормостанция №6	2008	199 941		1,074	214 736
36	Кормостанция №7	2008	199 941		1,074	214 736
37	Кормостанция №8	2008	199 941		1,074	214 736
38	Кормостанция №9	2008	199 941		1,074	214 736
39	Кормостанция №10	2008	199 941		1,074	214 736
40	Кормостанция №11	2008	199 941		1,074	214 736
41	Кормостанция №12	2008	199 941		1,074	214 736
42	Кормостанция №13	2008	199 941		1,074	214 736
43	Кормостанция №14	2008	199 941		1,074	214 736
44	Кормостанция №15	2008	199 941		1,074	214 736
45	Кормостанция №16	2008	199 941		1,074	214 736
46	Кормостанция №17	2008	199 941		1,074	214 736
47	Кормостанция №18	2008	199 941		1,074	214 736
48	Кормостанция №19	2008	199 941		1,074	214 736
49	Кормостанция №20	2008	199 941		1,074	214 736
50	Кормостанция №21	2008	199 941		1,074	214 736
51	Кормостанция №22	2008	199 941		1,074	214 736
52	Кормостанция №23	2008	199 941		1,074	214 736
53	Кормостанция №24	2008	199 941		1,074	214 736
54	Кормостанция №25	2008	199 941		1,074	214 736
55	Кормостанция №26	2008	199 941		1,074	214 736
56	Кормостанция №27	2008	199 941		1,074	214 736
57	Кормостанция №28	2008	199 941		1,074	214 736
58	Кормостанция №29	2008	199 941		1,074	214 736
59	Кормостанция №30	2008	199 941		1,074	214 736
60	Кормостанция №31	2008	199 941		1,074	214 736
61	Кормостанция №32	2008	199 941		1,074	214 736

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Год выпуска</i>	<i>Стоимость нового оборудования за ед., руб.</i>	<i>Источник информации.</i>	<i>Корректировка на актуальность предложения.</i>	<i>Восстановительная стоимость за ед., руб.</i>
				15.12.2015г.		
62	Матрасы М35R, к-т на два коровника	2008	6 495 933	Прайс-лист компаний «DeLaval» от 15.12.2015г.	1,074	6 937 968
63	Матрасы М35R, к-т родильного отделения	2008	1 787 876	«DeLaval» от 15.12.2015г.	1,074	1 920 178
64	Молочное Такси 180 л.4444-1999-185(д/выпивки телят	Н/У	133 000	http://sib-agro.com/molochnoe-taksi	1	133 000
65	Мотонасос с двигателем (175 л.с.) и насосом МЕС MR 125/2DC	Н/У	674 420	http://prom-katalog.ru/nasosnaya-dizelnaya-ustanovka-dnu-215-140	1	674 420
66	Мотонасос с двигателем (175 л.с.) и насосом МЕС MR 125/2DC	Н/У	674 420	http://prom-katalog.ru/nasosnaya-dizelnaya-ustanovka-dnu-215-140	1	674 420
67	Мотонасос с двигателем 110лс	Н/У	474 130	http://prom-katalog.ru/nasosnaya-dizelnaya-ustanovka-dnu-g-320-30	1	474 130
68	Насос НЦ 10-12 молоч.	2008	14 000	http://moltechsnab.ru/nasos_km_32-32-100	1	14 000
69	Насосы ЕР 500 для транспортировки навоза в лагуну №1	2008	909 486	https://www.agrobase.ru/catalog/machinery_6b7055fb-9ec3-44a2-aec6-7fe5569e3f42	1	909 486
70	Насосы ЕР 500 для транспортировки навоза в лагуну №2	2008	909 486	https://www.agrobase.ru/catalog/machinery_6b7055fb-9ec3-44a2-aec6-7fe5569e3f42	1	909 486
71	Общий подвод воды	2008	124 270	Прайс-лист компаний «DeLaval» от 15.12.2015г.	1,074	133 465
72	Подвод воды к водонагревателям	2008	261 843	Прайс-лист компаний «DeLaval» от 15.12.2015г.	1,074	281 219
73	Поилка групповая Т400-20 на два коровника	2008	26 000	https://agroserv.ru/b/poilkagruppovaya-313161.htm	1	26 000
74	Поилки групповые для беспривязного содержания, к-т (родил.отдел)	2008	22 000	https://agroserv.ru/b/poilkagruppovaya-dlya-krsl-643182.htm	1	22 000
75	Поликарбонатные шторы и шахты в родит.отдел.	2008	3 513 766	Прайс-лист компаний «DeLaval» от 15.12.2015г.	1,074	3 773 784
76	Поликарбонатные шторы и шахты на два коровника	2008	4 298 025	Прайс-лист компаний «DeLaval» от 15.12.2015г.	1,074	4 616 078
77	Прибор Соматос М-2	Н/У	79 700	https://xn--80aegdoy.xn--p1ai/p217717961-analizator-somaticeskikh-kletok.html	1	79 700
78	Резиновое покрытие для аллей в род.отдел.	2008	3 155 066	Прайс-лист компаний «DeLaval» от 15.12.2015г.	1,074	3 388 540
79	Резиновое покрытие для аллей на два коровника	2008	9 509 722	Прайс-лист компаний «DeLaval» от 15.12.2015г.	1,074	10 213 441

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Год выпуска</i>	<i>Стоимость нового оборудования за ед., руб.</i>	<i>Источник информации.</i>	<i>Корректировка на актуальность предложения.</i>	<i>Восстановительная стоимость за ед., руб.</i>
80	Скреперная система DM для жидкого навоза(Родильном отделение)	2008	1 866 111		1,074	2 004 203
81	Станции выпойки телят CF500/1000 (Родильном отделение)	2008	304 078	<a href="https://www.agrobase.ru/catalog/machinery/machinery_633064863512031250">https://www.agrobase.ru/catalog/machinery/machinery_633064863512031250</a>	1	304 078
82	Станции добровольного доения №1	2008	9 000 000	<a href="http://izhevsk.pulscen.ru/products/apparatus/dlya_individualno_doyeniya_melasty_na_2_golovy_krs_21299013">http://izhevsk.pulscen.ru/products/apparatus/dlya_individualno_doyeniya_melasty_na_2_golovy_krs_21299013</a>	1	9 000 000
83	Станции добровольного доения №2	2008	9 000 000		1	9 000 000
84	Станции добровольного доения №3	2008	9 000 000		1	9 000 000
85	Станции добровольного доения №4	2008	9 000 000		1	9 000 000
86	Станции добровольного доения №5	2008	9 000 000		1	9 000 000
87	Станции добровольного доения №6	2008	9 000 000		1	9 000 000
88	Станции добровольного доения №7	2008	9 000 000		1	9 000 000
89	Станции добровольного доения №8	2008	9 000 000		1	9 000 000
90	Станции добровольного доения №9	2008	9 000 000		1	9 000 000
91	Станции добровольного доения №10	2008	9 000 000		1	9 000 000
92	Станции добровольного доения №11	2008	9 000 000		1	9 000 000
93	Станции добровольного доения №12	2008	9 000 000		1	9 000 000
94	Станции добровольного доения №13	2008	9 000 000		1	9 000 000
95	Станции добровольного доения №14	2008	9 000 000		1	9 000 000
96	Станции добровольного доения №15	2008	9 000 000		1	9 000 000
97	Станции добровольного доения №16	2008	9 000 000		1	9 000 000
98	Станция кормления телят концентратами (Родильном отделение)	2008	106 000	<a href="https://agroserver.ru/b/stantsiya-vypoyki-telyat-molochnoe-taksi-727088.htm">https://agroserver.ru/b/stantsiya-vypoyki-telyat-molochnoe-taksi-727088.htm</a>	1	106 000
99	Стойловые разделители для 2-х коровников	2008	5 161 844	<i>Прайс-лист компаний «DeLaval» от 15.12.2015г.</i>	1,074	5 543 820
100	Стойловые разделители для род.отд.	2008	1 531 828		1,074	1 645 183
101	Танк-охладитель 1400 литровый	2008	253 000	<a href="https://agroserver.ru/b/okhlatitel-moloka-">https://agroserver.ru/b/okhlatitel-moloka-</a>	1	253 000

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Год выпуска</i>	<i>Стоимость нового оборудования за ед., руб.</i>	<i>Источник информации</i>	<i>Корректировка на актуальность предложения.</i>	<i>Восстановительная стоимость за ед., руб.</i>
				otkrytogo-tipa-freon-1500-675758.htm		
102	Танк-охладитель 14000 литровый №1	2008	3 864 000	https://www.agrobase.ru/catalog/machinery/machinery_633064828732656250	1	3 864 000
103	Танк-охладитель 14000 литровый №2	2008	3 864 000		1	3 864 000
104	Танк-охладитель 600 литровый	2008	199 000	https://agroserver.ru/b/okhalditel-molokao-otkrytogo-tipa-freon-600-675749.htm	1	199 000
105	Тросовая скреперная система HD100 для двух коровников	2008	7 662 934	Прайс-лист компании «DeLaval» от 15.12.2015г.	1,074	8 229 991
106	Управление стадом	2008	3 654 377		1,074	3 924 800
107	Щетки для коров на Коровник №1	2008	75 000	https://agroserver.ru/b/shhetka-chesalka-mayatnikovaya-a-272828.htm	1	75 000
108	Щетки для коров на Коровник №2	2008	75 000		1	75 000
109	Навозорасбрасователь 27300л	2010	5 318 931	https://www.agrobase.ru/catalog/machinery/machinery_bb271eb8-e438-4d25-bacc-4516251c414f	1	5 318 931
110	Насос Супер Румп 21 фут	2008	1 994 328	https://www.agrobase.ru/catalog/machinery/machinery_0364b855-0556-485f-ba5a-01e950d91a58	1	1 994 328
111	Прицепная дисковая борона Catros 4001*3	2008	1 609 198	https://www.agrobase.ru/catalog/machinery/machinery_290b0b51-5e74-4d59-b3b7-76bbfcbe06a5	1	1 609 198
112	Вентилятор осевой FTDA-80 7.5 кВт, диам. 800мм.	H/Y	36 377	http://vensnab.ru/e_mag/view_good/264?price-type=1	1	36 377

Для приведения цен аналогов, стоимость которых на дату оценки оценщику не удалось установить были использованы данные по индексу цен производителей промышленных товаров в процентном соотношении к декабрю предыдущего года. В связи с тем, что оборудование марки «DeLaval» за период с момента приобретения собственником и даты оценки прошло несколько модернизаций, что существенно влияет на стои-

мость единицы оборудования как в большую, так и в меньшую величину. Изменения состояния экономики в РФ в целом, так же непосредственно влияет на стоимостных характеристики данного оборудования, такие как курс евро к рублю, инфляция. Оценщиком были использованы наиболее достоверные данные о стоимости способствующего оборудования согласно прайса компании на декабрь 2015 г. С использованием коэффициента приведения цен по году выпуска была определена стоимость оборудования на дату оценки.

**Коэффициент приведения цен по году выпуска составляет 7,4%**

Индексы цен производителей промышленных товаров <sup>1)</sup> по Российской Федерации в 1998-2016гг.																			
	на конец периода, в %																		
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
К предыдущему месяцу																			
Январь	100,8	107,2	104,3	101,3	100,2	100,5	104,0	100,5	100,5	101,9	101,6	96,6	98,9	102,2	99,8	99,6	100,4	101,3	98,6
Февраль	100,7	105,3	103,1	101,1	99,5	101,6	103,4	101,3	101,3	99,9	100,7	105,1	102,0	103,4	101,1	100,8	99,6	102,1	98,4
Март	99,4	104,1	102,2	100,7	100,0	101,4	101,3	102,5	102,1	100,0	100,7	102,9	101,8	101,4	102,2	100,5	102,3	105,5	103,1
Апрель	99,9	104,4	101,7	100,8	102,1	101,1	102,1	102,5	100,6	104,3	104,5	102,4	103,2	102,0	100,7	98,8	100,7	102,7	102,6
Май	98,7	103,9	101,7	101,1	102,2	100,1	102,1	102,7	101,8	105,4	103,5	100,6	102,7	101,1	97,6	99,0	100,4	98,8	101,0
Июнь	99,7	103,2	102,4	102,5	103,0	100,4	102,8	100,1	100,8	102,5	104,9	102,2	96,9	97,7	99,2	100,4	100,8	100,7	102,7
Июль	98,4	104,7	102,8	100,5	102,6	102,2	101,2	100,5	101,8	100,7	105,4	101,8	100,6	98,2	98,9	102,0	101,6	101,5	100,1
Август	97,8	104,5	101,8	100,0	102,0	101,8	101,8	102,0	102,2	102,1	100,5	101,4	103,3	103,3	105,1	102,8	100,0	100,1	98,6
Сентябрь	107,3	105,2	102,2	99,8	101,1	101,4	103,1	102,8	101,4	99,4	95,0	101,2	98,7	100,5	104,8	101,4	99,2	98,9	100,7
Октябрь	106,1	105,6	103,5	100,4	102,1	100,8	101,8	100,9	97,3	99,9	93,4	99,1	102,2	100,9	98,4	98,8	100,3	101,8	100,3
Ноябрь	105,3	104,1	101,2	100,2	101,6	100,2	102,0	99,1	97,5	103,1	91,6	99,5	104,4	101,0	98,8	98,5	99,5	99,3	100,7
Декабрь	104,5	102,5	101,1	99,7	100,1	100,5	100,1	97,9	101,0	103,7	92,4	100,5	101,0	100,2	98,9	101,0	100,8	97,8	100,6
Декабрь в % к декабрю предыду- щего года	119,4	170,7	131,9	108,3	117,7	112,5	128,8	113,4	110,4	125,1	93,0	113,9	116,7	112,0	105,1	103,7	105,9	110,7	107,4

### *Расчет физического износа*

#### *Метод определения физического износа на основе экспертного анализа технического состояния машины*

Экспертный анализ физического состояния предполагает привлечение экспертов для определения степени износа машин. Для определения степени совокупного физического износа оборудования можно применять метод укрупненной оценки технического состояния, с помощью классификаций предложенной А.П. Ковалевым.

#### *Определение износа*

#### *Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа*

Характеристика физического состояния	Оценка состояния	Степень износа, %
Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся имущество, в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	Новое	До 5
Практически новое имущество, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей. Работает безотказно, нет дефектов и неисправностей.	Очень хорошее	5 – 20
Оборудование с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность.	Хорошее	20 – 35
Оборудование после капитального ремонта, полностью отремонтированное или реконструированное.		

Характеристика физического состояния	Оценка состояния	Степень износа, %
Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устранимые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	Удовлетворительно	35 – 50
Бывшее в эксплуатации имущество, в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей.	Условно-пригодное	50 – 75
Бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов. Работает с частыми отказами, в плохом состоянии.	Неудовлетворительное	75 – 90

**Полученные результаты представлены в таблице ниже.**

№	Наименование	Кол-во	Год выпуска	Износ, %
1	Оборуд д/жив-тва-станок д/обр. копыт №2	1	Н/У	60
2	Боксовые раздлители (Родильное родильное)	1	2008	60
3	Буксируемая круговая система полива диам 168-64 га	1	Н/У	55
4	Буксируемая круговая система полива диам 168-64 га	1	Н/У	55
5	Буксируемая круговая система полива диам 168-64 га	1	Н/У	55
6	Бункер, 25куб.м. №1	1	2008	60
7	Бункер, 25куб.м. №2	1	2008	60
8	Бункер, 25куб.м. №3	1	2008	60
9	Бункер, 25куб.м. №4	1	2008	60
10	Бункер, 25куб.м. №5	1	2008	60
11	Бункер, 25куб.м. №6	1	2008	60
12	Бункер, 25куб.м. №7	1	2008	60
13	Бункер, 25куб.м. №8	1	2008	60
14	Ванны для копыт	8	2008	80
15	Вентиляторы.(Род.отд.)	14	2008	75
16	Вентиляторы DF 1300 (Коровник №1)	32	2008	75
17	Вентиляторы DF 1300 (Коровник №2)	32	2008	75
18	Весы для взвешивания животных	1	Н/У	75
19	Водонагреватели -16шт на два коровника	16	2008	75
20	Дождевальная машина барабанного типа с консолью	1	Н/У	60
21	Дождевальная машина барабанного типа с консолью	1	Н/У	60
22	Доильный зал Елочка 2x3 для родильного отделения	1	2008	60
23	Доильный зал типа "Елочка" 2*12	1	2013	35
24	Доильный зал типа "Елочка" 2*12	1	2013	35
25	Кормовой фронт DS для основного стада	1	2008	35
26	Кормовой фронт HL10XL для санитарной зоны (обор.коров.)	1	2008	70
27	Кормовой фронт HL10XL для санитарной зоны (род.отделение)	1	2008	70
28	Кормосмесители 12куб.м. №1	1	2008	90
29	Кормосмесители 12куб.м. №2	1	2008	90
30	Кормостанция №1	1	2008	75
31	Кормостанция №2	1	2008	75
32	Кормостанция №3	1	2008	75

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Кол-во</i>	<i>Год вы- пуска</i>	<i>Износ, %</i>
33	Кормостанция №4	1	2008	75
34	Кормостанция №5	1	2008	75
35	Кормостанция №6	1	2008	75
36	Кормостанция №7	1	2008	75
37	Кормостанция №8	1	2008	75
38	Кормостанция №9	1	2008	75
39	Кормостанция №10	1	2008	75
40	Кормостанция №11	1	2008	75
41	Кормостанция №12	1	2008	75
42	Кормостанция №13	1	2008	75
43	Кормостанция №14	1	2008	75
44	Кормостанция №15	1	2008	75
45	Кормостанция №16	1	2008	75
46	Кормостанция №17	1	2008	75
47	Кормостанция №18	1	2008	75
48	Кормостанция №19	1	2008	75
49	Кормостанция №20	1	2008	75
50	Кормостанция №21	1	2008	75
51	Кормостанция №22	1	2008	75
52	Кормостанция №23	1	2008	75
53	Кормостанция №24	1	2008	75
54	Кормостанция №25	1	2008	75
55	Кормостанция №26	1	2008	75
56	Кормостанция №27	1	2008	75
57	Кормостанция №28	1	2008	75
58	Кормостанция №29	1	2008	75
59	Кормостанция №30	1	2008	90
60	Кормостанция №31	1	2008	75
61	Кормостанция №32	1	2008	75
62	Матрасы М35R, к-т на два коровника	1	2008	90
63	Матрасы М35R, к-т родильного отделения	1	2008	90
64	Молочное Такси 180 л.4444-1999-185(д/выпивки телят	1	Н/У	75
65	Мотонасос с двигателем (175 л.с.) и насосом МЕС MR 125/2DC	1	Н/У	55
66	Мотонасос с двигателем (175 л.с.) и насосом МЕС MR 125/2DC	1	Н/У	55
67	Мотонасос с двигателем 110лс	1	Н/У	80
68	Насос НЦ 10-12 молоч.	1	2008	80
69	Насосы ЕР 500 для транспортировки навоза в лагуну №1	1	2008	60
70	Насосы ЕР 500 для транспортировки навоза в лагуну №2	1	2008	60
71	Общий подвод воды	1	2008	75
72	Подвод воды к водонагревателям	1	2008	60
73	Поилка групповая Т400-20 на два коровника	64	2008	75
74	Поилки групповые для беспривязного содержания, к-т (родил.отдел)	8	2008	75

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Кол-во</i>	<i>Год вы- пуска</i>	<i>Износ, %</i>
75	Поликарбонатные шторы и шахты в родит.отдел.	1	2008	60
76	Поликарбонатные шторы и шахты на два коровника	1	2008	60
77	Прибор Соматос М-2	1	Н/У	80
78	Резиновое покрытие для аллей в род.отдел.	1	2008	75
79	Резиновое покрытие для аллей на два коровника	1	2008	90
80	Скреперная система DM для жидкого навоза(Родильном отде- ление)	1	2008	75
81	Станции выпойки телят CF500/1000 (Родильном отделение)	1	2008	90
82	Станции добровольного доения №1	1	2008	90
83	Станции добровольного доения №2	1	2008	90
84	Станции добровольного доения №3	1	2008	90
85	Станции добровольного доения №4	1	2008	90
86	Станции добровольного доения №5	1	2008	75
87	Станции добровольного доения №6	1	2008	90
88	Станции добровольного доения №7	1	2008	90
89	Станции добровольного доения №8	1	2008	75
90	Станции добровольного доения №9	1	2008	90
91	Станции добровольного доения №10	1	2008	90
92	Станции добровольного доения №11	1	2008	90
93	Станции добровольного доения №12	1	2008	90
94	Станции добровольного доения №13	1	2008	90
95	Станции добровольного доения №14	1	2008	90
96	Станции добровольного доения №15	1	2008	90
97	Станции добровольного доения №16	1	2008	90
98	Станция кормления телят концентратами (Родильном отде- ление)	1	2008	75
99	Стойловые разделители для 2-х коровников	1	2008	60
100	Стойловые разделители для род.отд.	1	2008	60
101	Танк-охладитель 1400 литровый	1	2008	80
102	Танк-охладитель 14000 литровый №1	1	2008	80
103	Танк-охладитель 14000 литровый №2	1	2008	80
104	Танк-охладитель 600 литровый	1	2008	80
105	Тросовая скреперная система HD100 для двух коровников	1	2008	90
106	Управление стадом	1	2008	90
107	Щетки для коров на Коровник №1	8	2008	75
108	Щетки для коровна Коровник №2	7	2008	75
109	Навозорасбрасователь 27300л	1	2010	70
110	Насос Супер Румр 21 фут	1	2008	75
111	Прицепная дисковая борона Catros 4001*3	1	2008	90
112	Вентилятор осевой FTDA-80 7.5 кВт, диам. 800мм.	2	Н/У	75

### *Расчет стоимости с учетом износа*

Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода определяется по формуле:

$$C = C_e * (I - I / 100),$$

Где :  $C_e$  - восстановительная стоимость, руб.;

$I$ - износ оцениваемого объекта, %.

**Расчёт рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода приведён в таблице:**

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Кол-во</i>	<i>Год вы- пуска</i>	<i>Стоимость воспроиз- водства одной единицы, руб.</i>	<i>Стоимость воспроиз- водства, руб.</i>	<i>Износ, %</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
1	Оборуд д/жив-тва- станок д/обр. ко- пыт №2	1	Н/У	65 000	65 000	60	26 000,00
2	Боксовые разедлите- ли (Родильное ро- дильное)	1	2008	872 922	872 922	60	349 168,80
3	Буксируемая круговая система полива диам 168-64 га	1	Н/У	2 458 725	2 458 725	55	1 106 426,25
4	Буксируемая круговая система полива диам 168-64 га	1	Н/У	2 458 725	2 458 725	55	1 106 426,25
5	Буксируемая круговая система полива диам 168-64 га	1	Н/У	2 458 725	2 458 725	55	1 106 426,25
6	Бункер, 25куб.м. №1	1	2008	180 000	180 000	60	72 000,00
7	Бункер, 25куб.м. №2	1	2008	180 000	180 000	60	72 000,00
8	Бункер, 25куб.м. №3	1	2008	180 000	180 000	60	72 000,00
9	Бункер, 25куб.м. №4	1	2008	180 000	180 000	60	72 000,00
10	Бункер, 25куб.м. №5	1	2008	180 000	180 000	60	72 000,00
11	Бункер, 25куб.м. №6	1	2008	180 000	180 000	60	72 000,00
12	Бункер, 25куб.м. №7	1	2008	180 000	180 000	60	72 000,00
13	Бункер, 25куб.м. №8	1	2008	180 000	180 000	60	72 000,00
14	Ванны для копыт	8	2008	19 580	156 640	80	31 328,00
15	Вентиляторы (Род.отд.)	14	2008	43 000	602 000	75	150 500,00
16	Вентиляторы DF 1300-32 (Коровник №1)	32	2008	43 000	1 376 000	75	344 000,00
17	Вентиляторы DF 1300 (Коровник №2)	32	2008	43 000	1 376 000	75	344 000,00
18	Весы для взвешива- ния животных	1	Н/У	67 500	67 500	75	16 875,00
19	Водонагреватели на два коровника	16	2008	52 700	843 200	75	210 800,00
20	Дождевальная маши- на барабанного типа с консолью	1	Н/У	233 166	233 166	60	93 266,40
21	Дождевальная маши- на барабанного типа с	1	Н/У	233 166	233 166	60	93 266,80

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Кол-во</i>	<i>Год вы- пуска</i>	<i>Стоимость воспроиз- водства одной единицы, руб.</i>	<i>Стоимость воспроиз- водства, руб.</i>	<i>Износ, %</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
	консолью						
22	Доильный зал Елочки 2x3 для родильного отделения	1	2008	2 456 430	2 456 430	60	982 572,00
23	Доильный зал типа "Елочка" 2*12	1	2013	4 827 493	4 827 493	35	3 137 870,45
24	Доильный зал типа "Елочка" 2*12	1	2013	4 827 493	4 827 493	35	3 137 870,45
25	Кормовой фронт DS для основного стада	1	2008	1 392 925	1 392 925	35	417 877
26	Кормовой фронт HL10XL для санитарной зоны (обор.коров.)	1	2008	323 006	323 006	70	96 901,80
27	Кормовой фронт HL10XL для санитарной зоны (род.отделение)	1	2008	2 017 158	2 017 158	70	605 147,40
28	Кормосмесители 12куб.м. №1	1	2008	1 538 978	1 538 978	90	153 897,80
29	Кормосмесители 12куб.м. №2	1	2008	1 538 978	1 538 978	90	153 897,80
30	Кормостанция №1	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
31	Кормостанция №2	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
32	Кормостанция №3	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
33	Кормостанция №4	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
34	Кормостанция №5	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
35	Кормостанция №6	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
36	Кормостанция №7	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
37	Кормостанция №8	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
38	Кормостанция №9	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
39	Кормостанция №10	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
40	Кормостанция №11	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
41	Кормостанция №12	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
42	Кормостанция №13	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
43	Кормостанция №14	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
44	Кормостанция №15	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
45	Кормостанция №16	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
46	Кормостанция №17	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
47	Кормостанция №18	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
48	Кормостанция №19	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
49	Кормостанция №20	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
50	Кормостанция №21	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
51	Кормостанция №22	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
52	Кормостанция №23	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
53	Кормостанция №24	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Кол-во</i>	<i>Год вы- пуска</i>	<i>Стоимость воспроиз- водства одной единицы, руб.</i>	<i>Стоимость воспроиз- водства, руб.</i>	<i>Износ, %</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
54	Кормостанция №25	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
55	Кормостанция №26	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
56	Кормостанция №27	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
57	Кормостанция №28	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
58	Кормостанция №29	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
59	Кормостанция №30	1	2008	214 736	214 736	90	21 473,60
60	Кормостанция №31	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
61	Кормостанция №32	1	2008	214 736	214 736	75	53 684,00
62	Матрасы М35R, к-т на два коровника	1	2008	6 937 968	6 937 968	90	693 796,80
63	Матрасы М35R, к-т родильного отделения	1	2008	1 920 178	1 920 178	90	192 017,80
64	Молочное Такси 180 л.4444-1999- 185(д/выпивки телят	1	H/Y	133 000	133 000	75	33 250,00
65	Мотонасос с двигате- лем (175 л.с.) и насо- ком МЕС MR 125/2DC	1	H/Y	674 420	674 420	55	303 489,00
66	Мотонасос с двигате- лем (175 л.с.) и насо- ком МЕС MR 125/2DC	1	H/Y	674 420	674 420	55	303 489,00
67	Мотонасос с двигате- лем 110лс	1	H/Y	474 130	474 130	80	94 826,00
68	Насос НЦ 10-12 мо- лоч.	1	2008	14 000	14 000	80	2 800,00
69	Насосы ЕР 500 для транспортировки на- воза в лагуну №1	1	2008	909 486	909 486	60	363 794,40
70	Насосы ЕР 500 для транспортировки на- воза в лагуну №2	1	2008	909 486	909 486	60	363 794,40
71	Общий подвод воды	1	2008	133 465	133 465	75	33 366,25
72	Подвод воды к водо- нагревателям	1	2008	281 219	281 219	60	112 487,60
73	Поилка групповая Т400-20 на два ко- ровника	64	2008	26 000	1 664 000	75	416 000,00
74	Поилки групповые для беспривязного содержания, к-т (ро- дил.отдел)	8	2008	22 000	176 000	75	44 000,00
75	Поликарбонатные шторы и шахты в ро- дит.отдел.	1	2008	3 773 784	3 773 784	60	1 509 513,60
76	Поликарбонатные шторы и шахты на два коровника	1	2008	4 616 078	4 616 078	60	1 846 431,20

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Кол-во</i>	<i>Год вы- пуска</i>	<i>Стоимость воспроиз- водства одной единицы, руб.</i>	<i>Стоимость воспроиз- водства, руб.</i>	<i>Износ, %</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
77	Прибор Соматос М-2	1	Н/У	79 700	79 700	80	15 940,00
78	Резиновое покрытие для аллей в род.отдел.	1	2008	3 388 540	3 388 540	75	847 135,00
79	Резиновое покрытие для аллей на два коровника	1	2008	10 213 441	10 213 441	90	1 021 344,10
80	Скреперная система DM для жидкого навоза(Родильном отделение)	1	2008	2 004 203	2 004 203	75	501 050,75
81	Станции выпойки телят CF500/1000 (Родильном отделение)	1	2008	304 078	304 078	90	30 407,80
82	Станции добровольного доения №1	1	2008	9 000 000	9 000 000	90	900 000,00
83	Станции добровольного доения №2	1	2008	9 000 000	9 000 000	90	900 000,00
84	Станции добровольного доения №3	1	2008	9 000 000	9 000 000	90	900 000,00
85	Станции добровольного доения №4	1	2008	9 000 000	9 000 000	90	900 000,00
86	Станции добровольного доения №5	1	2008	9 000 000	9 000 000	75	2 250 000,00
87	Станции добровольного доения №6	1	2008	9 000 000	9 000 000	90	900 000,00
88	Станции добровольного доения №7	1	2008	9 000 000	9 000 000	90	900 000,00
89	Станции добровольного доения №8	1	2008	9 000 000	9 000 000	75	2 250 000,00
90	Станции добровольного доения №9	1	2008	9 000 000	9 000 000	90	900 000,00
91	Станции добровольного доения №10	1	2008	9 000 000	9 000 000	90	900 000,00
92	Станции добровольного доения №11	1	2008	9 000 000	9 000 000	90	900 000,00
93	Станции добровольного доения №12	1	2008	9 000 000	9 000 000	90	900 000,00
94	Станции добровольного доения №13	1	2008	9 000 000	9 000 000	90	900 000,00
95	Станции добровольного доения №14	1	2008	9 000 000	9 000 000	90	900 000,00
96	Станции добровольного доения №15	1	2008	9 000 000	9 000 000	90	900 000,00
97	Станции добровольного доения №16	1	2008	9 000 000	9 000 000	90	900 000,00
98	Станция кормления телят концентратами (Родильном отделение)	1	2008	106 000	106 000	75	26 500,00
99	Стойловые разделители для 2-х коровни-	1	2008	5 543 820	5 543 820	60	2 217 528,00

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Кол-во</i>	<i>Год вы- пуска</i>	<i>Стоимость воспроиз- водства одной единицы, руб.</i>	<i>Стоимость воспроиз- водства, руб.</i>	<i>Износ, %</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
	ков						
100	Стойловые раздели- тели для род.отд.	1	2008	1 645 183	1 645 183	60	658 073,20
101	Танк-охладитель 1400 литровый	1	2008	253 000	253 000	80	50 600,00
102	Танк-охладитель 14000 литровый №1	1	2008	3 864 000	3 864 000	80	772 800,00
103	Танк-охладитель 14000 литровый №2	1	2008	3 864 000	3 864 000	80	772 800,00
104	Танк-охладитель 600 литровый	1	2008	199 000	199 000	80	39 800,00
105	Тросовая скреперная система HD100 для двух коровников	1	2008	8 229 991	8 229 991	90	822 999,10
106	Управление стадом	1	2008	3 924 800	3 924 800	90	392 480,00
107	Щетки для коров на Коровник №1	8	2008	75 000	600 000	75	150 000,00
108	Щетки для коров на Коровник №2	7	2008	75 000	525 000	75	131 250,00
109	Навозорасбрасователь 27300л	1	2010	5 318 931	5 318 931	70	1 595 679,30
110	Насос Супер Румр 21 фут	1	2008	1 994 328	1 994 328	75	498 582,00
111	Прицепная дисковая борона Catros 4001*3	1	2008	1 609 198	1 609 198	90	160 919,80
112	Вентилятор осевой FTDA-80 7.5 кВт, ди- ам. 800мм.	2	Н/У	36 377	72 754	75	18 188,50
<b>Итого, руб.</b>							<b>50 063 329,65</b>

## 6.2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

ДА

**Сравнительный (рыночный) подход** — это принцип определения стоимости, заключающийся в использовании и анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемому объекту. При этом исходят из принципа замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект.

ФСО-1 определяет, что сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть

обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам- аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

#### Исследование вторичного рынка объекта оценки

В настоящем отчёте об оценке, при анализе вторичного рынка объекта оценки использовались источники сети интернет, такие как: <http://irr.ru/>, <http://avito.ru/>. В период проведения оценки не было найдено подходящей информации по продаже сельскохозяйственного оборудования соответствующих объекту оценки (аналогичной марки, модели, технического состояния). Во многом, это связано с тем, что продавцы на открытый рынок выставляют оборудование, которое прошло предпродажную подготовку, находится в хорошем, пригодном к эксплуатации состоянии.

Сравнительный подход не будет использован для оценки объекта в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ФСО-1.

### **6.3 ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

Определение Рыночной стоимости объектов Доходным подходом состоит в определении текущей стоимости будущих выгод (доходов) от владения объектами.

Этот метод, как правило, не применяется в отдельных единицах оборудования ввиду невозможности идентифицировать соответствующие отдельные потоки доходов.

Доходный подход используется, как правило, для оценки всего предприятия (бизнеса).

В данной работе доходный подход не применялся по ряду причин:

1. Представленные на оценку объекты не являются самостоятельными единицами, способными приносить доход. Обособленно (в отрыве от зданий, сооружений, другого оборудования и персонала предприятия) объекты функционировать не могут. Таким образом, собственник оцениваемых объектов может получать доход от их использования только при обеспечении целостности системы имущественного комплекса. Выделить долю общего дохода системы имущественного комплекса, приходящуюся на конкретный объект, практически невозможно.

2. Целям и задачам оценки наиболее полно отвечают методики Затратного подходов. Доходный подход способен лишь проиллюстрировать платежеспособность заказчика. В данном случае, прогноз доходов от использования части собственности владельца также не будет отражать ситуации в целом.

Исходя из вышесказанного, доходный подход при оценке объектов оценки не был использован как не отвечающий целям оценки и снижающий общую достоверность расчётов.

## **6.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

Согласно ст. 24 ФСО-1, если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Целью согласования результатов оценки является определения преимуществ и недостатков каждого использованного подхода и выработка единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке имущества определяются следующими критериями:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- тип, качество и обширность информации, на основе которых производился анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Расчет объектов оценки, производился только Затратным подходом, согласования не требуется.

## **6.5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ.**

*На основании проведенных расчетов рыночная стоимость оборудования, принадлежащего ООО «Сельскохозяйственное предприятие имени Рахимова» составляется:*

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Кол-во</i>	<i>Год выпуска</i>	<i>Рыночная стоимость округленно руб.</i>
1	4444-2499-022 Оборуд д/жив-тва-станок д/обр. копыт №2	1	Н/У	26 000
2	Боксовые раздлители (Родильное родильное)	1	2008	349 169
3	Буксируемая круговая система полива диам 168-64 га	1	Н/У	1 106 426

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Кол-во</i>	<i>Год выпуска</i>	<i>Рыночная стоимость округленно руб.</i>
4	Буксируемая круговая система полива диам 168-64 га	1	Н/У	1 106 426
5	Буксируемая круговая система полива диам 168-64 га	1	Н/У	1 106 426
6	Бункер, 25куб.м. №1	1	2008	72 000
7	Бункер, 25куб.м. №2	1	2008	72 000
8	Бункер, 25куб.м. №3	1	2008	72 000
9	Бункер, 25куб.м. №4	1	2008	72 000
10	Бункер, 25куб.м. №5	1	2008	72 000
11	Бункер, 25куб.м. №6	1	2008	72 000
12	Бункер, 25куб.м. №7	1	2008	72 000
13	Бункер, 25куб.м. №8	1	2008	72 000
14	Ванны для копыт	8	2008	31 328
15	Вентиляторы (Род.отд.)	14	2008	150 500
16	Вентиляторы DF 1300 (Коровник №1)	32	2008	344 000
17	Вентиляторы DF 1300 (Коровник №2)	32	2008	344 000
18	Весы для взвешивания животных	1	Н/У	16 875
19	Водонагреватели на два коровника	16	2008	210 800
20	Дождевальная машина барабанного типа с консолью	1	Н/У	93 266
21	Дождевальная машина барабанного типа с консолью	1	Н/У	93 267
22	Доильный зал Елочка 2х3 для родильного отделения	1	2008	982 572
23	Доильный зал типа "Елочка" 2*12	1	2013	3 137 870
24	Доильный зал типа "Елочка" 2*12	1	2013	3 137 870
25	Кормовой фронт DS для основного стада	1	2008	417 877
26	Кормовой фронт HL10XL для санитарной зоны (обор.коров.)	1	2008	96 902
27	Кормовой фронт HL10XL для санитарной зоны (род.отделение)	1	2008	605 147
28	Кормосмесители 12куб.м. №1	1	2008	153 898
29	Кормосмесители 12куб.м. №2	1	2008	153 898
30	Кормостанция №1	1	2008	53 684
31	Кормостанция №2	1	2008	53 684
32	Кормостанция №3	1	2008	53 684
33	Кормостанция №4	1	2008	53 684
34	Кормостанция №5	1	2008	53 684
35	Кормостанция №6	1	2008	53 684
36	Кормостанция №7	1	2008	53 684
37	Кормостанция №8	1	2008	53 684
38	Кормостанция №9	1	2008	53 684
39	Кормостанция №10	1	2008	53 684
40	Кормостанция №11	1	2008	53 684
41	Кормостанция №12	1	2008	53 684
42	Кормостанция №13	1	2008	53 684
43	Кормостанция №14	1	2008	53 684
44	Кормостанция №15	1	2008	53 684
45	Кормостанция №16	1	2008	53 684
46	Кормостанция №17	1	2008	53 684
47	Кормостанция №18	1	2008	53 684

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Кол-во</i>	<i>Год выпуска</i>	<i>Рыночная стоимость округленно руб.</i>
48	Кормостанция №19	1	2008	53 684
49	Кормостанция №20	1	2008	53 684
50	Кормостанция №21	1	2008	53 684
51	Кормостанция №22	1	2008	53 684
52	Кормостанция №23	1	2008	53 684
53	Кормостанция №24	1	2008	53 684
54	Кормостанция №25	1	2008	53 684
55	Кормостанция №26	1	2008	53 684
56	Кормостанция №27	1	2008	53 684
57	Кормостанция №28	1	2008	53 684
58	Кормостанция №29	1	2008	53 684
59	Кормостанция №30	1	2008	21 474
60	Кормостанция №31	1	2008	53 684
61	Кормостанция №32	1	2008	53 684
62	Матрасы М35R, к-т на два коровника	1	2008	693 797
63	Матрасы М35R, к-т родильного отделения	1	2008	192 018
64	Молочное Такси 180 л.4444-1999-185(д/выпивки телят	1	H/Y	33 250
65	Мотонасос с двигателем (175 л.с.) и насосом МЕС MR 125/2DC	1	H/Y	303 489
66	Мотонасос с двигателем (175 л.с.) и насосом МЕС MR 125/2DC	1	H/Y	303 489
67	Мотонасос с двигателем 110лс	1	H/Y	94 826
68	Насос НЦ 10-12 молоч.	1	2008	2 800
69	Насосы ЕР 500 для транспортировки навоза в лагуну №1	1	2008	363 794
70	Насосы ЕР 500 для транспортировки навоза в лагуну №2	1	2008	363 794
71	Общий подвод воды	1	2008	33 366
72	Подвод воды к водонагревателям	1	2008	112 488
73	Поилка групповая Т400-20 на два коровника	64	2008	416 000
74	Поилки групповые для беспривязного содержания, к-т (родиль.отдел)	8	2008	44 000
75	Поликарбонатные шторы и шахты в родит.отдел.	1	2008	1 509 514
76	Поликарбонатные шторы и шахты на два коровника	1	2008	1 846 431
77	Прибор Соматос М-2	1	H/Y	15 940
78	Резиновое покрытие для аллей в род.отдел.	1	2008	847 135
79	Резиновое покрытие для аллей на два коровника	1	2008	1 021 344
80	Скреперная система DM для жидкого навоза(Родильном отделение)	1	2008	501 051
81	Станции выпойки телят CF500/1000 (Родильном отделение)	1	2008	30 408
82	Станции добровольного доения №1	1	2008	900 000
83	Станции добровольного доения №2	1	2008	900 000
84	Станции добровольного доения №3	1	2008	900 000
85	Станции добровольного доения №4	1	2008	900 000
86	Станции добровольного доения №5	1	2008	2 250 000
87	Станции добровольного доения №6	1	2008	900 000
88	Станции добровольного доения №7	1	2008	900 000
89	Станции добровольного доения №8	1	2008	2 250 000
90	Станции добровольного доения №9	1	2008	900 000

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Кол-во</i>	<i>Год выпуска</i>	<i>Рыночная стоимость округленно руб.</i>
91	Станции добровольного доения №10	1	2008	900 000
92	Станции добровольного доения №11	1	2008	900 000
93	Станции добровольного доения №12	1	2008	900 000
94	Станции добровольного доения №13	1	2008	900 000
95	Станции добровольного доения №14	1	2008	900 000
96	Станции добровольного доения №15	1	2008	900 000
97	Станции добровольного доения №16	1	2008	900 000
98	Станция кормления телят концентратами (Родильном отделение)	1	2008	26 500
99	Стойловые разделители для 2-х коровников	1	2008	2 217 528
100	Стойловые разделители для род.отд.	1	2008	658 073
101	Танк-охладитель 1400 литровый	1	2008	50 600
102	Танк-охладитель 14000 литровый №1	1	2008	772 800
103	Танк-охладитель 14000 литровый №2	1	2008	772 800
104	Танк-охладитель 600 литровый	1	2008	39 800
105	Тросовая скреперная система HD100 для двух коровников	1	2008	822 999
106	Управление стадом	1	2008	392 480
107	Щетки для коров на Коровник №1	8	2008	150 000
108	Щетки для коров на Коровник №2	7	2008	131 250
109	Навозорасбрасователь 27300л	1	2010	1 595 679
110	Насос Супер Румп 21 фут	1	2008	498 582
111	Прицепная дисковая борона Catros 4001*3	1	2008	160 919
112	Вентилятор осевой FTDA-80 7.5 кВт, диам. 800мм.	2	Н/У	18 189

*Итого рыночная стоимость оборудования с учетом округления (до 1000 руб.) составляет:*

*50 063 000 (Пятьдесят миллионов шестьдесят три тысячи) рублей.*

## **ЧАСТЬ 7. «РАСЧЕТ СТОИМОСТИ АВТОТРАНСПОРТА (ФСО №10)»**

### **7.1. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

В данном подходе стоимость определяется методом прямого пересчета по стоимости восстановления с учетом всех видов износа или по стоимости замещения.

**Стоимость восстановления** – определяется как стоимость строительства (создания) точной копии оцениваемого объекта с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

**Стоимость замещения** – определяется как стоимость строительства (создания) современного объекта эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.

**Величина накопленного износа** определяется на основании консультаций с представителями предприятия, документальных данных, рассчитывалась исходя из сроков, установленных для продолжения эксплуатации (анализ эффективного возраста).

Расчет рыночной стоимости объекта с учетом износа ведется по формуле:

$$C_{рын} = C_{зам} \cdot K_{ФИЗ} \cdot K_{ФУНК} \cdot K_{ВНЕШ},$$

где  $C_{рын}$  – стоимость объекта на момент оценки с учетом износа (руб.);

$C_{зам}$  – затраты на воспроизведение (замещение) объекта (стоимость нового аналога) (руб.);

$K_{ФИЗ}$  – коэффициент физического износа объекта;

$$K_{ФИЗ} = 1 - \frac{I_{ФИЗ}}{100}$$

$I_{ФИЗ}$  – физический износ объекта;

$K_{ФУНК}$  – коэффициент функционального устаревания;

$K_{ВНЕШ}$  – коэффициент внешнего устаревания.

### **1. Определение затрат на воспроизведение (замещение) объекта.**

Расчет затрат на воспроизведение (замещение) реализуется в следующих практических методах: 1) расчета по цене однородного объекта; 2) по агрегатного (поэлементного) расчета; 3) расчета по удельным затратным показателям; 4) расчета с помощью затратных корреляционных моделей и 5) индексный метод.

#### ***Метод расчета по цене однородного объекта***

Сущность метода заключается в том, что для оцениваемого объекта, если объект не сложный и конструктивно однородный, или для определенного агрегата в составе сложного объекта подбирают технологически однородный объект, который похож на оцениваемый объект по конструкции, используемым в конструкции материалам и технологии изготовления. Причем технологически однородный объект может иметь другое назначение и применяться в другой отрасли. Однородный объект должен пользоваться спросом, и его цена должна быть известна. При этом предполагают, что полная себестоимость изготовления однородного объекта близка к себестоимости изготовления оцениваемого объекта и находится под влиянием общих для сравниваемых объектов производственных факторов.

#### ***Метод поагрегатного (поэлементного) расчета***

Применение данного метода целесообразно тогда, когда оцениваемый объект в большей его части можно собрать из нескольких составных типовых или стандартных частей. Эти части можно приобрести на рынке, и цены на них известны. Вместе с тем делается допущение, что сборка не является слишком сложной и не требует сложного и дорогостоящего оборудования. Например, данный метод может быть применен при оценке

стоимости поточной технологической линии, состоящей из нескольких единиц типового оборудования, а также при оценке компьютеров, агрегатных станков и т.д.

Расчетный алгоритм включает следующие этапы:

Этап 1. Анализируется строение оцениваемого объекта и составляется перечень стандартных узлов и агрегатов, по которым может быть получена ценовая информация.

Этап 2. Собирают ценовую информацию по каждому агрегату. Цены соответствующим образом калибруют.

Этап 3. Определяется полная стоимость объекта оценки.

### ***Метод расчета по удельным затратным показателям***

К затратным показателям относятся такие показатели, изменение которых приводит к однозначному изменению себестоимости машины, а, следовательно, и ее стоимости воспроизводства. Среди наиболее характерных затратных показателей можно отметить такие, как масса конструкции машины, ее габаритный объем, суммарная мощность электродвигателей. Затратные показатели не являются потребительскими показателями. Так, например, потребитель не заинтересован в приобретении станка большой массы или больших габаритов. Наоборот, чем больше масса и габаритные размеры станка, тем больше расходов несет потребитель по доставке, монтажу, а также при ремонте и обслуживании, больше требуется площадей под оборудование. Однако имеется строгая прямая зависимость между ценой и массой оборудования, и эта связь является косвенным проявлением затратного подхода.

Метод расчета стоимости по удельным затратным показателям использует наличие прямой пропорциональной связи между стоимостью и затратным показателем:

$$S_B = S_{уд} * X$$

где  $S_B$  — полная стоимость воспроизводства объекта;

$S_{уд}$  — удельный затратный показатель;

$X$  — значение затратного показателя у оцениваемого объекта.

Удельный затратный показатель характеризует размер стоимости, приходящийся на единицу затратного показателя. Это не стоимость всей машины, а частное от деления цены на значение (номинал) главного какого-либо технико-экономического параметра.

Основная задача данного метода — определение удельного показателя, приемлемого для оценки данного объекта. Для этого сначала формируют выборку объектов, которых можно считать схожими с оцениваемым объектом по конструкции, составу материалов и технологии их изготовления. На эти объекты должны быть известны цены. Нужно иметь в виду, что удельный затратный показатель в некоторой степени зависит от величины самого затратного показателя, поэтому в выборку должны попасть объекты с затратным показателем, близким к оцениваемому объекту.

Для всех объектов выборки рассчитывается удельный показатель и берется его среднее значение. Далее среднее значение удельного показателя проверяется на устойчи-

вость с помощью среднего квадратического отклонения и коэффициента вариации. Если коэффициент вариации укладывается в допустимые границы, то удельный затратный показатель признается устойчивым, и его принимают для оценки объекта. Если удельный показатель неустойчивый, то состав выборки меняют и вышеописанную процедуру повторяют.

### ***Метод расчета с помощью затратных корреляционных моделей***

Метод расчета с помощью затратных корреляционных моделей является частным случаем применения корреляционно-регрессионного анализа для решения задач оценки, когда в качестве влияющих на стоимость факторов используются затратные показатели.

В описанном выше методе расчета по удельным затратным показателям была использована связь между ценой (стоимостью) и затратным показателем в виде прямой пропорциональной линейной функции, проходящей через ноль. Такая аппроксимация может выдерживаться только в узких диапазонах изменения затратного показателя. Вот почему для каждого диапазона приходится назначать свой удельный показатель.

Расширить диапазон математической модели можно, если применить более сложные функции связи между ценой (стоимостью) и влияющим параметром путем подбора наиболее подходящего уравнения регрессии. В практике оценки наибольшее распространение получили парные корреляционные модели, поэтому на них мы остановимся подробнее.

Парная корреляция подразумевает выявление наличия и формы корреляционной зависимости между результативным показателем (ценой) и одним из главных факторных признаков (значением главного ценообразующего параметра) путем обработки данных по имеющейся статистической выборке машин. При затратном подходе выборка машин строится из соображений их однородности по конструкции, материальной структуре и технологии изготовления. При этом предполагается условное равенство значений всех прочих неучтенных параметров в сравниваемых машинах.

### ***Индексный метод***

В соответствии с индексным способом восстановительная стоимость определяется посредством умножения начальной (балансовой) стоимости объекта в ценах года постановки на баланс на соответствующий индекс или цепочку индексов изменения цен по соответствующей группе машин или оборудования, обеспечивающий приведение начальной стоимости (цены года постановки на баланс объекта) к ценам на момент оценки. В качестве коэффициента приведения может использоваться индекс, предназначенный для переоценки основных фондов, утвержденный Правительством РФ или какой-либо другой индекс, опубликованный в литературе или являющийся результатом собственных исследований.

Расчет ведется по формуле:

$$S_b = S_0 * Y,$$

где

$S_b$  - восстановительная стоимость объекта;

$S_0$  - базовая (первоначальная балансовая) стоимость объекта;

$Y$  - индекс изменения цен.

В данной работе для определения затрат на воспроизведение (замещение) объекта был использован метод расчета по цене однородного объекта, т.е. прямого пересчета по полной стоимости воспроизведения (или по стоимости замещения) с учетом всех видов износа. Слово "полная" в определении стоимости замещения означает, что при расчете оценочной стоимости учитываются все затраты, включая затраты на транспортировку, таможенные сборы, монтаж и запуск в эксплуатацию.

***Описание оцениваемых автотранспортных средств в количестве 7 единиц  
представлено в таблице ниже.***

№	Наименование, марка	Рег. №	Год выпуска
1	Автомобильный прицеп-самосвал «НЕФАЗ 8560-02»	A05322 16	2007
2	Грузовой автомобиль самосвал «Камаз 45143512-15»	M659ХЕ 116	2007
3	Грузовой автомобиль автокран-манипулятор «390606»	H501BB 116	2009
4	Трактор С/Х MCCormickXTX 215	6241 ОТ 16	2007
5	Трактор С/Х MCCormickXTX 215	6241 ОТ 16	2007
6	Следомаркеры для сцепки К1201 (МВ)	-	Н/У
7	Сцепка Универсальная KR 12002	KR60000379	Н/У

№	Наименование, марка	Кол-во	Год вы- пуска	Аналог	Стоимость нового, руб.	Источник
1	Автомобиль- ный прицеп- самосвал «НЕ- ФАЗ 8560-02»	1	2007	«НЕФАЗ» 8560-82-02	860 000	<a href="https://spec.drom.ru/moskva/trailer/nefaz-8560-82-02-52884234.html">https://spec.drom.ru/moskva/trailer/nefaz-8560-82-02-52884234.html</a>
2	Грузовой авто- мобиль само- свал «Камаз 45143512-15»	1	2007	Автомобиль самосвал «Камаз 45143»	3 260 000	<a href="https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/gruzoviki_i_spetsstekhnika/avtomobil_kamaz_samosval_selhoznik_45143_novy_409676312">https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/gruzoviki_i_spetsstekhnika/avtomobil_kamaz_samosval_selhoznik_45143_novy_409676312</a>
3	Грузовой авто- мобиль авто- кран- манипулятор «390606»	1	2009	Автомобиль «Камаз 65117» с ма- нипулятором	4 980 000	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetsstekhnika/kamaz_65117_s_maniпуляtorom_fassi_155_912863667">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetsstekhnika/kamaz_65117_s_maniпуляtorom_fassi_155_912863667</a>
4	Трактор С/Х «MCCormickXTX 215»	2	2007	Трактор «Камаз MCCormickXTX 215»	3 960 000	<a href="http://agrarnik.ru/kupit/traktor-kamaz-hth-215~69202/">http://agrarnik.ru/kupit/traktor-kamaz-hth-215~69202/</a>
5	Следомаркеры для сцепки К1201 (МВ)	1	Н/У	Комплект маркеров СП16К	105 432	<a href="https://www.agrobase.ru/catalog/machinery/machinery_e758cb16-39b4-471c-bd52-24052e1c1501">https://www.agrobase.ru/catalog/machinery/machinery_e758cb16-39b4-471c-bd52-24052e1c1501</a>

6	Сцепка Универсальная KR 12002	1	Н/У	Сцепка (CHC-12)	977 000	<a href="https://www.agrobase.ru/catalog/machinery/machinery_323110cb-8899-4562-9c7c-312f2f8c2c46">https://www.agrobase.ru/catalog/machinery/machinery_323110cb-8899-4562-9c7c-312f2f8c2c46</a>
---	-------------------------------	---	-----	-----------------	---------	---

## 2. Определение совокупного износа

### Расчет износа

Анализируя статистические данные по ценам предложений к продаже объектов разного возраста, относящихся к разным сегментам рынка, можно отметить следующие особенности обесценивания оборудования со временем, характерные для всех групп оборудования.

- Зависимость стоимости от хронологического возраста имеет нелинейный вид. В начале своей «жизни» оборудование обесценивается более быстрыми темпами, чем в отдаленном периоде. Представленные данные показывают, что для оборудования характерна регрессирующая модель износа.

- Относительное падение стоимости за один и тот же период времени для одной и той же группы оборудования остается примерно одинаковым.

В итоге описанная зависимость, в которую с достаточной долей достоверности укладываются все исследуемые группы оборудования. С учетом округления обобщенную формулу для расчета величины износа можно представить в виде:

$$I_{ки} = 100 \cdot \left(1 - e^{-(\Delta_T \cdot T_{ки} + \Delta_L \cdot L_{ки})}\right),$$

Где:

I - общий (совокупный) износ объекта;

Tки - хронологический возраст объекта;

Lки пробег объекта (для данного тип ТС не устанавливается)

Рынок обесценивает ТС с возрастом, не дифференцируя износ на отдельные виды - физический, моральный или внешний. Поэтому износ, рассчитываемый по приведенной выше формуле, представляет общий, совокупный износ объекта, включающий все три вида.

### Значения коэффициентов $\Delta_T$ и $\Delta_L$ для оцениваемых видов транспортных средств

№	Вид транспортного средства	Коэффициенты	
		$\Delta_T$	$\Delta_L$
1.	Прицепы и полуприцепы для грузовых автомобилей	0,055	0,0028
2.	Сельскохозяйственные тракторы, самоходная сельскохозяйственная, пожарная, коммунальная, погрузочная, строительная, дорожная, землеройная техника и иная техника на базе автомобилей и иных самоходных базах.	0,015	0,0000

Отметим, что рассчитываемая величина износа соответствует среднестатистическому износу, т.е. наиболее вероятному значению, характерному для данного хронологического возраста объекта. В тех случаях, когда на оцениваемом объекте проведен капи-

тальный ремонт, замена основных агрегатов, - эти особенности конкретного объекта необходимо учитывать в виде отдельных корректировок к стоимости объекта.

Хронологический возраст (Тхр) установлен в ходе осмотра оборудования, по информации на табличках с идентификационными данными, а также по информации в документах на объекты, либо, если таковые отсутствуют, принимался по данным заказчика, указанным в справке о балансовой стоимости.

### Расчет величины физического износа

$$I_{ки} = 100 \cdot \left(1 - e^{-(\Delta_T \cdot T_{ки} + \Delta_L \cdot L_{ки})}\right),$$

Прицепы и полуприцепы для грузовых автомобилей	
Ики - износ комплектующего изделия (детали, узла и агрегата) (процентов)	59,37
е - основание натуральных логарифмов (е=2,72)	2,72
ΔТ - коэффициент, учитывающий влияние на износ комплектующего изделия (детали, узла и агрегата) его возраст	0,0900
Тки - возраст комплектующего изделия (детали, узла и агрегата), полных лет	10,00
ΔL - коэффициент, учитывающий влияние на износ комплектующего изделия (детали, узла и агрегата) величины пробега транспортного средства с этим комплектующим	0
Lки - пробег транспортного средства с комплектующим изделием (детали, узла и агрегата), тыс.км	0

$$I_{ки} = 100 \cdot \left(1 - e^{-(\Delta_T \cdot T_{ки} + \Delta_L \cdot L_{ки})}\right),$$

Сельскохозяйственные тракторы, самоходная сельскохозяйственная, пожарная, коммунальная, погрузочная, строительная, дорожная, землеройная техника и иная техника на базе автомобилей и иных самоходных базах	
Ики - износ комплектующего изделия (детали, узла и агрегата) (процентов)	77,71
е - основание натуральных логарифмов (е=2,72)	2,72
ΔТ - коэффициент, учитывающий влияние на износ комплектующего изделия (детали, узла и агрегата) его возраст	0,1500
Тки - возраст комплектующего изделия (детали, узла и агрегата), полных лет	10,00
ΔL - коэффициент, учитывающий влияние на износ комплектующего изделия (детали, узла и агрегата) величины пробега транспортного средства с этим комплектующим	0
Lки - пробег транспортного средства с комплектующим изделием (детали, узла и агрегата), тыс.км	0

$$I_{ки} = 100 \cdot \left(1 - e^{-(\Delta_T \cdot T_{ки} + \Delta_L \cdot L_{ки})}\right),$$

Сельскохозяйственные тракторы, самоходная сельскохозяйственная, пожарная, коммунальная, погрузочная, строительная, дорожная, землеройная техника и иная техника на базе автомобилей и иных самоходных базах	
Ики - износ комплектующего изделия (детали, узла и агрегата) (процентов)	69,90
е - основание натуральных логарифмов (е=2,72)	2,72
ΔТ - коэффициент, учитывающий влияние на износ комплектующего изделия (детали, узла и агрегата) его возраст	0,1500
Тки - возраст комплектующего изделия (детали, узла и агрегата), полных лет	8,00
ΔL - коэффициент, учитывающий влияние на износ комплектующего изделия (детали, узла и агрегата) величины пробега транспортного средства с этим комплектующим	0
Lки - пробег транспортного средства с комплектующим изделием (детали, узла и агрегата), тыс.км	0

$$I_{ки} = 100 \cdot \left(1 - e^{-(\Delta_T \cdot T_{ки} + \Delta_L \cdot L_{ки})}\right),$$

Сельскохозяйственные тракторы, самоходная сельскохозяйственная, пожарная, коммунальная, погрузочная, строительная, дорожная, землеройная техника и иная техника на базе автомобилей и иных самоходных базах	
Ики - износ комплектующего изделия (детали, узла и агрегата) (процентов)	77,71
е - основание натуральных логарифмов (е=2,72)	2,72
ΔТ - коэффициент, учитывающий влияние на износ комплектующего изделия (детали, узла и агрегата) его возраст	0,1500
Тки - возраст комплектующего изделия (детали, узла и агрегата), полных лет	10,00
ΔL - коэффициент, учитывающий влияние на износ комплектующего изделия (детали, узла и агрегата) величины пробега транспортного средства с этим комплектующим	0
Lки - пробег транспортного средства с комплектующим изделием (детали, узла и агрегата), тыс.км	0

**Полученные результаты представлены в таблице ниже.**

№ п/п	Наименование транспортного средст-ва (марка)	Кол-во	Год вы- пуска	Возраст	Ф изн	Кизн
1	Автомобильный прицеп-самосвал «НЕФАЗ 8560-02»	1	2007	10,33	59,37	0,41
2	Грузовой автомобиль само-свал«Камаз 45143512-15»	1	2007	10,33	77,71	0,22
3	Грузовой автомобиль автокран-манипулятор «390606»	1	2009	8,33	69,9	0,30
4	Трактор С/Х «MCCormickXTX 215»	2	2007	10,33	77,71	0,22

**Для техники с не установленным годом выпуска было принято использовать метод определения физического износа на основе экспертного анализа технического состояния машины**

Экспертный анализ физического состояния предполагает привлечение экспертов для определения степени износа машин. Для определения степени совокупного физического износа оборудования можно применять метод укрупненной оценки технического состояния, с помощью классификаций предложенной А.П. Ковалевым.

#### Определение износа

#### **Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа**

Характеристика физического состояния	Оценка состояния	Степень износа, %
Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся имущество, в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	Новое	До 5
Практически новое имущество, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей. Работает безотказно, нет дефектов и неисправностей.	Очень хорошее	5 – 20
Оборудование с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность.	Хорошее	20 – 35
Оборудование после капитального ремонта, полностью отремонтированное или реконструированное.		
Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устранимые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	Удовлетворительное	35 – 50
Бывшее в эксплуатации имущество, в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей.	Условно-пригодное	50 -75
Бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов. Работает с частыми отказами, в плохом состоянии.	Неудовлетворительное	75 – 90

№ п/п	Наименование транспортного средства (марка)	Кол-во	Год выпуска	Возраст	Ф изн	Кизн
1	Следомаркеры для сцепки K1201 (MB)	1	Н/У	Н/У	90%	0,10
2	Сцепка Универсальная KR 12002	1	Н/У	Н/У	90%	0,10

**Расчёт рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода приведён в таблице:**

№	Наименование, марка	Кол-во	Год выпуска	Стоимость аналога руб. с НДС	Ксов	Рыночная стоимость ТС, определенная Затратным подходом с учетом округления, руб.
1	Автомобильный прицеп-самосвал «НЕФАЗ 8560-02»	1	2007	860 000	0,41	352 600
2	Грузовой автомобиль само-	1	2007	3 260 000	0,22	717 200

	свал«Камаз 45143512-15»					
3	Грузовой автомо- биль автокран- манипулятор «390606»	1	2009	4 980 000	0,3	<b>1 494 000</b>
4	Трактор С/Х «McCormick XTX 215»	2	2007	3 960 000	0,22	<b>871 200</b>
5	Следомаркеры для цепочки K1201 (MB)	1	Н/У	105 432	0,10	<b>10 543</b>
6	Сцепка Универсаль- ная KR 12002	1	Н/У	977 000	0,10	<b>97 700</b>

## **7.2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

**Сравнительный (рыночный) подход** — это принцип определения стоимости,ключающийся в использовании и анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемому объекту. При этом исходят из принципа замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект.

В общем случае для реализации сравнительного подхода выполняют следующие работы. Прежде всего, изучают соответствующий рынок и собирают информацию о ценах на продукцию той группы, к которой относится оцениваемый объект. Затем проверяют собранную информацию и выбирают аналог (аналоги) по признакам функционального, конструкционного и параметрического сходства. Цены на аналоги «очищаются» от случайных искажений и несоответствий нормальным условиям продажи внесением так называемых «коммерческих» корректировок. После проведенной подготовки ценовую информацию тем или иным методом обрабатывают, получая, в конечном счете, искомую стоимость объекта.

Сравнительный подход к оценке стоимости машин, оборудования и транспортных средств реализуется в следующих методах:

- ценовых индексов, или индексирования по фактору времени;
- прямого сравнения с идентичным объектом;
- прямого сравнения с аналогичным объектом;
- прямого сравнения с аналогичными объектами с внесением направленных качественных корректировок;
- расчета по удельным показателям и корреляционным моделям.

В данном случае, исходя из целей и задач работы, наличия и качества доступной информации для расчётов, наиболее приемлемым, по нашему мнению будет применение метода прямого сравнения с аналогичным объектом.

### **Метод прямого сравнения с аналогичным объектом**

При использовании данного метода предполагается, что объект-аналог в сравнении с оцениваемым объектом имеет ряд «ценовых» отличий, которые, устраняют «коммерческими» корректировками, а также некоторые отличия в значениях основных эксплуатационных параметров, которые устраняются корректировками на параметрические различия.

Можно подобрать один близкий аналог или несколько аналогов, для которых известны цены. Центральное место в данном методе занимает анализ цен, на основе которого получают значения корректировок к ценам аналога (-ов).

«Коммерческие» корректировки по своему содержанию можно подразделить на три группы:

Первая группа. Корректировки, устраниющие нетипичные условия продажи (ускоренные сроки поставки, отклонение от нормального гарантийного срока обслуживания, наличие ценовой скидки по разным причинам, нестандартная комплектация, несовпадение изготовителя, наличие доплаты за особые условия поставки и дополнительные услуги и др.).

Вторая группа. Корректировка на наличие НДС и других вмененных налогов.

Третья группа. Корректировка по фактору времени.

Корректировки на параметрическое различие подразделяются на два вида: поправочные корректировки и коэффициентные корректировки.

Поправочная корректировка выполняется внесением абсолютной поправки к цене следующим образом:

$$\text{Цкор} = \text{Ц} + \Pi = \text{Ц} + bX(X-\text{Хан}),$$

где Цкор — цена, скорректированная внесением поправки;

Ц — исходная цена;

Π — абсолютная поправка к цене аналога;

b — «цена» единицы параметра, т.е. величина, показывающая, на сколько денежных единиц изменится цена при изменении параметра на единицу его измерения;

X, Хан — значения параметра у оцениваемого объекта и у аналога соответственно.

Коэффициентная корректировка выполняется умножением исходной цены на корректирующий коэффициент:

$$\text{Цкор} = \text{Ц} \times K_{\text{кор}},$$

где Ккор — корректирующий коэффициент, который определяется по формуле:

$$K_{\text{кор}} = \left(\frac{X}{X_{\text{ан}}}\right)^b = I_X^b,$$

где  $b$  — показатель степени, учитывающий силу влияния параметра  $X$  на цену  $\Pi$ , называемый также коэффициентом торможения;

$I_X$  — индекс изменения параметра  $X$ .

Коэффициентные корректировки применяются для учета различий по главным параметрам, изменение которых сопровождается изменением многих других параметров.

Так как при прямом сравнении вносятся как поправочные, так и коэффициентные корректировки, то конечный результат зависит от последовательности их внесения. Поэтому существует единый порядок внесения корректировок при методе прямого сравнения, он может быть описан как последовательность следующих этапов.

Вначале вносят «коммерческие» корректировки с целью приведения цены аналога к условиям оценки стоимости.

Если у аналога есть дополнительные устройства, которых нет у оцениваемого объекта, то вносится корректировка вычитанием стоимости дополнительных устройств.

Если у аналога есть нестандартное значение какого-либо вспомогательного параметра, то вносится поправочная корректировка цены аналога.

Если у аналога и оцениваемого объекта есть различия по одному-двум главным параметрам, то вносится коэффициентная корректировка.

Если у оцениваемого объекта есть нестандартное значение какого-либо параметра, то вносится поправочная корректировка.

6. Если у оцениваемого объекта есть дополнительные устройства, которых нет у аналога, то вносится корректировка прибавлением стоимости дополнительных устройств.

В своих расчётах для получения более точного результата мы, как правило, выбираем не менее трёх аналогичных объектов, представленных на рынке на дату оценки с учётом всех налогов. Такой подход позволяет снизить величину накопленной ошибки и обойтись минимальным количеством поправочных коэффициентов.

В соответствии с требованиями РСХБ к отчету об оценке оборудования для оценки должно быть выбрано не менее 5 аналогов. Данное требование выполнено для всех объектов.

Окончательная величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная при помощи рыночного (сравнительного) подхода, лежит в интервале найденных стоимостей объектов-аналогов и рассчитывается по формуле:

$$C = C_1 * K_b + C_2 * K_b + \dots + C_n * K_b, \text{ где:}$$

$C_1, C_2, C_n$  — скорректированные стоимости объектов-аналогов,  $K_b$  — весовой коэффициент.

### Описание вносимых корректировок

Все рассматриваемые предложения действительны на дату оценки.

### **Корректировка на торг**

Коммерческая поправка (на уторговывание) составляет по результатам анализа условий продажи подержанного оборудования 5-10 %. Принято максимальное значение – 10 %.

### **Корректировка на отличия в технических характеристиках**

Корректировка на отличия в технических характеристиках (мощность двигателя, грузоподъемность и т.д.) рассчитывалась как отношение выбранного технического параметра объекта оценки и аналога соответственно по формуле:

$$K_{\Pi} = (\text{Па}/\text{Поб})^{K_c};$$

где: Па, Поб- параметры аналогов и объекта оценки соответственно.

Kc- коэффициент торможения цены (В литературе, например [7], рекомендуется принимать данное значение равным 0,6-0,8).

### **Корректировка на год выпуска**

Зависимость стоимости оборудования от года выпуска весьма условна. Как правило, собственником время от времени проводятся капитальные ремонты и модернизация эксплуатируемых машин. Оборудование, предлагаемое на вторичном рынке, также нередко проходит предпродажную подготовку. Таким образом, на стоимость оборудования в большей степени оказывает влияние его техническое состояние, а не год производства. Однако оценить техническое состояние аналогов объективно, опираясь только на текст предложения, не всегда возможно, год же выпуска указан во многих объявлениях.

В целом зависимость стоимости оборудования от года выпуска можно определить как экспоненциальную, т.е. в первые годы эксплуатации оборудование теряет в стоимости значительно больше, чем в последующие. Корректировка на год выпуска принималась исходя из нормативного срока службы – 12 лет, т.е. корректировка составит 8% за каждый год.

*Расчёты рыночной стоимости объектов приведены в таблицах ниже.*

№	Наименование, марка	Рег. №	Год выпуска
1	Автомобильный прицеп-самосвал «НЕФАЗ 8560-02»	A05322 16	2007
2	Грузовой автомобиль самосвал «Камаз 45143512-15»	M659ХЕ 116	2007
3	Грузовой автомобиль автокран-манипулятор «390606»	H501BB 116	2009
4	Трактор С/Х MCCormickXTX 215	6241 ОТ 16	2007
5	Трактор С/Х MCCormickXTX 215	6241 ОТ 16	2007
6	Следомаркеры для сцепки К1201 (МВ)	-	Н/У
7	Сцепка Универсальная KR 12002	KR60000379	Н/У

### Расчет автомобильного прицепа-самосвала «НЕФАЗ 8560-02»

		Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4	Предложение 5
<b>Предложения</b>		Хорошее состояние. 2010 г.в. резина 315/80/22.5. Евро пет- ля. Торг. Обмен.	Состояние рабочие. Всего в наличии 2 шт. Год выпуска 2006г.	Продам прицеп НЕ- ФАЗ 8560-10.	Продам прицеп НЕ- ФАЗ 5860-02. Цвет: оранжевый. Находит- ся в р.п Посевная. Черепанского р-на, НСО. По всем вопро- сам звонить по вто- рому номеру.	Продам прицеп НЕФАЗ самосвал 2008 год выпуска зерновоз кроме зерна не чего не возил!!! Камаз не продаётся!!! Торга нет,евро ступицы, новые подшипники, колодки на- клепаны, тормозные краны новые, рама целая, про- водка и фонари новые
<b>Источник</b>		<a href="https://www.avito.ru/belorechensk/gruzoviki_i_spetsstehnika/samosvalnyy_pritsep_nefaz_8560_1178927091">https://www.avito.ru/ belorechensk/gruzoviki_i_spetsstehnika/sa mosvalnyy_pritsep_n efaz_8560_11789270 91</a>	<a href="https://www.avito.ru/ryazhsk/gruzoviki_i_spetsstehnika/pritsep_samosvalnyy_nefaz_8560-12-02_1024957328">https://www.avito.ru/ ryazhsk/gruzoviki_i_spetsstehnika/pritsep samosvalnyy_nefaz_8560-12-02_1024957328</a>	<a href="https://spec.drom.ru/novoaltaisk/trailer/pri&lt;br/&gt;cep-samosval-nefaz-8560-10-02-53306648.html">https://spec.drom.ru/ novoaltaisk/trailer/pri cep-samosval-nefaz- 8560-10-02- 53306648.html</a>	<a href="https://spec.drom.ru/novosibirsk/trailer/pr&lt;br/&gt;odam-pricep-samosval-nefaz-8560-02-51700961.html">https://spec.drom.ru/ novosibirsk/trailer/pr odam-pricep- samosval-nefaz- 8560-02- 51700961.html</a>	<a href="https://spec.drom.ru/biisk/trailer/prodaetsja-pricep-samosval-nefaz-2008god-51335702.html">https://spec.drom.ru/biisk/ trailer/prodaetsja-pricep- samosval-nefaz-2008god- 51335702.html</a>
	<b>Объект</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>	<b>Аналог 4</b>	<b>Аналог 5</b>
<b>Наименование</b>	<b>«НЕФАЗ 8560-02»</b>	<b>«НЕФАЗ 8560-02»</b>	<b>«НЕФАЗ 8560-02»</b>	<b>«НЕФАЗ 8560-02»</b>	<b>«НЕФАЗ 8560-02»</b>	<b>«НЕФАЗ 8560-02»</b>
Стоимость, руб.		<b>350 000,00</b>	<b>300 000,00</b>	<b>260 000,00</b>	<b>280 000,00</b>	<b>350 000,00</b>
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Год выпуска	2007	2010	2006	2006	2008	2008
Корректировка на год выпуска		0,76	1,08	1,08	0,92	0,92
Скорректированная стоимость, руб.		<b>266000</b>	<b>324000</b>	<b>280800</b>	<b>257600</b>	<b>322000</b>
Корректировка на уторговывание		0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость, руб.		<b>239 400,00</b>	<b>291 600,00</b>	<b>252 720,00</b>	<b>231 840,00</b>	<b>289 800,00</b>
Весовой коэффициент		0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
<b>Рыночная стоимость определенная сравнительным подх-</b>	<b>261 072,00</b>	47 880,00	58 320,00	50 544,00	46 368,00	57 960,00

<b>дом, руб.</b>						
------------------	--	--	--	--	--	--

Грузовой автомобиль самосвал «Камаз 45143512-15»

		Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4	Предложение 5
Предложения		Машина в отличном состоянии, все пломбы на месте, резина остаток 60%	Камаз в хорошем рабочем состоянии. Двигатель Евро-2. Без прицепа. Находится в Пензенской области. В наличии три Камаза 43143.	В хорошем состоянии. Евро 2 тахография. Возможно с прицепом. 2007 г. Торг. Возможен обмен.	Камаз 45143. С пробегом. 2008 г. Состояние хорошее.	Камаз 45143. С пробегом. 2010 г. Состояние хорошее.
Источник		<a href="http://rydo.ru/tambovskaya-oblstan-pervomayskiy/spetstehnika-selhoztechnika/kamaz-4514-2007g_371420">http://rydo.ru/tambovskaya-oblstan-pervomayskiy/spetstehnika-selhoztechnika/kamaz-4514-2007g_371420</a>	<a href="https://www.avito.ru/penza/gruzoviki_i_spesstehnika/kamaz_45143_euro-2_2009_g_1086651181">https://www.avito.ru/penza/gruzoviki_i_spesstehnika/kamaz_45143_euro-2_2009_g_1086651181</a>	<a href="https://www.avito.ru/ulyanovsk/gruzoviki_i_spesstehnika/kamaz_45143_55102_959487619">https://www.avito.ru/ulyanovsk/gruzoviki_i_spesstehnika/kamaz_45143_55102_959487619</a>	<a href="https://spec.drom.ru/abakan/truck/prodaetsja-kamaz-euro-3-53559767.html">https://spec.drom.ru/abakan/truck/prodaetsja-kamaz-euro-3-53559767.html</a>	<a href="https://spec.drom.ru/biisk/truck/kamaz-45143-samosval-selhoznik-53276974.html">https://spec.drom.ru/biisk/truck/kamaz-45143-samosval-selhoznik-53276974.html</a>
	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наименование	«Камаз 45143512-15»	«Камаз 45143»	«Камаз 45143»	«Камаз 45143»	«Камаз 45143»	«Камаз 45143»
Стоимость, руб.		<b>1 155 000,00</b>	<b>1 200 000,00</b>	<b>1 000 000,00</b>	<b>1 100 000,00</b>	<b>1 100 000,00</b>
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Год выпуска	2007	2007	2009	2007	2008	2010
Корректировка на год выпуска		1	0,84	1	0,92	0,76
Скорректированная стоимость, руб.		<b>1 155 000,00</b>	<b>1 008 000,00</b>	<b>1 000 000,00</b>	<b>1 012 000,00</b>	<b>836 000,00</b>
Корректировка на уторговывание		0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость, руб.		<b>1 039 500,00</b>	<b>907 200,00</b>	<b>900 000,00</b>	<b>910 800,00</b>	<b>752 400,00</b>
Весовой коэффициент		0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
<b>Рыночная стоимость определенная сравнительным подходом, руб.</b>	<b>901 980,00</b>	207 900,00	181 440,00	180 000,00	182 160,00	150 480,00

Грузовой автомобиль автокран-манипулятор «390606»

		Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4	Предложение 5
Предложения		2009г. Евро 3 машина в отличном состоянии сел и поехал заработать. Пропуск ск до 03.2017 установку поставил год назад остальные вопросы отвечу по телефону.	AmcoVevgana базе Камаз-65117 2009 г.в. г/п 9т. 8м. ЕВРО-3. Подробности по телефону.	Продаю бортовой КАМАЗ с манипулятором FassiF150 A2? 2009 год вып.	Продам манипулятор Камаз 65117, 2010 г.в. пробег 130т. км, кпп ZF? Резина новая (2 сезона), кузов 7.8 м, 14,5 тн. КМУ: Kanglim 1056 (Корея)	Камаз 65117 бортовой с манипулятором. Год выпуска: 2011 г. Пробег: 115 000 км. Полная масса 23 650 кг. На передний мост: 5 815 кг.
Источник		<a href="https://www.avito.ru/moskva/gruzoviki_i_spetsstehnika/kamaz_manipulyator_814098593">https://www.avito.ru/moskva/gruzoviki_i_spetsstehnika/kamaz_manipulyator_814098593</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/gruzoviki_i_spetsstehnika/manipulator_1050820368">https://www.avito.ru/moskva/gruzoviki_i_spetsstehnika/manipulator_1050820368</a>	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/gruzoviki_i_spetsstehnika/kamaz_65117_kmu_fassi_2009_god_vyp_930090198">https://www.avito.ru/habarovsk/gruzoviki_i_spetsstehnika/kamaz_65117_kmu_fassi_2009_god_vyp_930090198</a>	<a href="https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/gruzoviki_i_spetsstehnika/manipulyator_kamaz_65117_1149910089">https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/gruzoviki_i_spetsstehnika/manipulyator_kamaz_65117_1149910089</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt_peterburg/gruzoviki_i_spetsstehnika/kamaz_s_kmu_palfinger_18500_2011_1041187675">https://www.avito.ru/sankt_peterburg/gruzoviki_i_spetsstehnika/kamaz_s_kmu_palfinger_18500_2011_1041187675</a>
Наименование	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Автомобиль автокран-манипулятор «390606»	«Манипулятор»	«Манипулятор»	«Манипулятор»	«Манипулятор»	«Манипулятор»
Стоимость, руб.		<b>2 200 000,00</b>	<b>2 050 000,00</b>	<b>2 100 000,00</b>	<b>2 300 000,00</b>	<b>2 500 000,00</b>
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Год выпуска	2009	2009	2009	2009	2010	2011
Корректировка на год выпуска		1	1	1	0,92	0,84
Скорректированная стоимость, руб.		<b>2 200 000,00</b>	<b>2 050 000,00</b>	<b>2 100 000,00</b>	<b>2 116 000,00</b>	<b>2 100 000,00</b>
Корректировка на утоворговывание		0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость, руб.		<b>1 980 000,00</b>	<b>1 845 000,00</b>	<b>1 890 000,00</b>	<b>1 904 400,00</b>	<b>1 890 000,00</b>
Весовой коэффициент		0,2	0,2	0,2	0,2	0,2

<b>Рыночная стоимость определенная сравнительным подходом, руб.</b>	<b>1 901 880,00</b>	396 000,00	369 000,00	378 000,00	380 880,00	378 000,00
---	---------------------	------------	------------	------------	------------	------------

## Трактор С/Х McCormick XTX 215

		Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3
<b>Предложения</b>		Состояние- удовлетворительное, бывшее в эксплуатации, требующее некоторого ремонта или замены мелких отдельных частей, таких как подшипники, клалиши и др.	Продам Камаз XTX-215 трактор колесный (154/2090 2009 г.в. Техническое состояние хорошее. Двигатель IVECO Beta Power Кол-во скоростей (вперед/назад Xtra/Speed 32+24.	Камаз XTX 2015. С пробегом. Год выпуска 2009г. Состояние хорошее.
<b>Источник</b>		<a href="http://www.agroserver.ru/b/traktor-kamaz-khtkh-215-2009-goda-v-yologodskoy-oblasti-696988.htm">http://www.agroserver.ru/b/traktor-kamaz-khtkh-215-2009-goda-v-yologodskoy-oblasti-696988.htm</a>	<a href="http://agrarnik.ru/kupit/traktor-kolesnyj-kamaz-hth-215~68442/">http://agrarnik.ru/kupit/traktor-kolesnyj-kamaz-hth-215~68442/</a>	<a href="https://spec.drom.ru/vologda/tractor/traktor-kamaz-hth-215-2009-g-v-53121953.html">https://spec.drom.ru/vologda/tractor/traktor-kamaz-hth-215-2009-g-v-53121953.html</a>
	<b>Объект</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
<b>Наименование</b>	Трактор С/Х McCormick XTX 215	Трактор С/Х McCormick XTX 215	Трактор С/Х McCormick XTX 215	Трактор С/Х McCormick XTX 215
Стоимость, руб.		<b>1 264 734,00</b>	<b>1 163 000,00</b>	<b>1 150 000,00</b>
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Год выпуска	2007	2009	2009	2009
Корректировка на год выпуска		0,84	0,84	0,84
Скорректированная стоимость, руб.		<b>1 062 376,56</b>	<b>976 920,00</b>	<b>966 000,00</b>
Корректировка на утоворговывание		0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость, руб.		<b>956 138,90</b>	<b>879 228,00</b>	<b>869 400,00</b>
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
<b>Рыночная стоимость определенная сравнительным подходом, руб.</b>	<b>900 687,38</b>	<b>318 394,26</b>	<b>292 782,92</b>	289510,2

***Расчёт рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода приведён в таблице:***

№	Наименование, марка	Кол-во	Год выпуск- ка	Рыночная стоимость, опреде- ленная Сравнительным под- ходом с учетом округления, руб.
1	Автомобильный прицеп-самосвал «НЕФАЗ 8560-02»	1	2007	<b>261 100</b>
2	Грузовой автомобиль само-свал «Камаз 45143512-15»	1	2007	<b>902 000</b>
3	Грузовой автомобиль автокран-манипулятор «390606»	1	2009	<b>1 901 900</b>
4	Трактор С/Х McCormick XTX 215	2	2007	<b>900 700</b>
5	Следомаркеры для сцепки К1201 (МВ)	1	Н/У	<b>Не применялся</b>
6	Сцепка Универсальная KR 12002	1	Н/У	<b>Не применялся</b>

### **7.3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

Определение Рыночной стоимости объектов Доходным подходом состоит в определении текущей стоимости будущих выгод (доходов) от владения объектами.

Этот метод, как правило, не применяется в отдельных единицах оборудования ввиду невозможности идентифицировать соответствующие отдельные потоки доходов.

Доходный подход используется, как правило, для оценки всего предприятия (бизнеса).

В данной работе доходный подход не применялся по ряду причин:

1. Представленные на оценку объекты не являются самостоятельными единицами, способными приносить доход. Обособленно (в отрыве от зданий, сооружений, другого оборудования и персонала предприятия) объекты функционировать не могут. Таким образом, собственник оцениваемых объектов может получать доход от их использования только при обеспечении целостности системы имущественного комплекса. Выделить долю общего дохода системы имущественного комплекса, приходящуюся на конкретный объект, практически невозможно.

2. Целям и задачам оценки наиболее полно отвечают методики Затратного и Сравнительного подходов. Доходный подход способен лишь проиллюстрировать платежеспособность заёмщика. В данном случае, прогноз доходов от использования части собственности владельца также не будет отражать ситуации в целом.

Исходя из вышесказанного, доходный подход при оценке объектов оценки не был использован как не отвечающий целям оценки и снижающий общую достоверность расчётов.

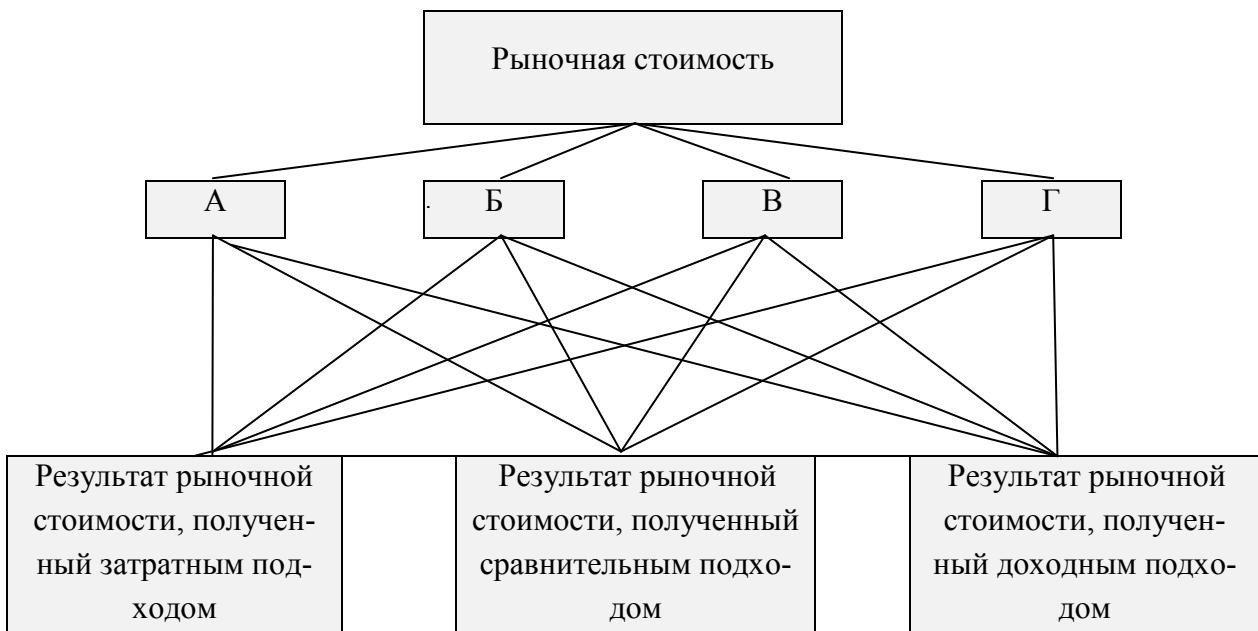
## 7.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласно ст. 24 ФСО-1, если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Удельные веса были присвоены различным подходам в соответствие с расчетами, произведенными с использованием метода анализа иерархий (МАИ). Метод Анализа Иерархий – представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Схема анализа иерархий приведена на схеме. 1.

*Схема.1 Структура метода анализа иерархий*



Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строиться с, через промежуточные уровни-критерии к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы  $a(i,j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии  $i$  относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

- ✓ 1-равная важность;
- ✓ 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- ✓ 5 - существенное превосходство одного над другим;

- ✓ 7 - значительное превосходство одного над другим;
- ✓ 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- ✓ 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора  $i$  с другим  $j$  получено  $a(i,j) = b$ , то при сравнении второго фактора с первым получаем  $a(j,i) = 1/b$ .

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- ✓ какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- ✓ какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

- ✓ верхний уровень – цель – оценка рыночной стоимости объекта;
- ✓ промежуточный уровень – критерии согласования
- ✓ нижний уровень – альтернативы – результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- ✓ А. Тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится расчет;
- ✓ Б. Соответствие метода цели оценки и вида определяемой стоимости;
- ✓ В. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- ✓ Г. Возможность отразить реальное состояние предприятия.

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений .

Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_j' = \left( \prod_{i=1}^n a_{ij} \right) 1/n, \quad \text{где } a_{ij} - \text{важность критерия (индекса).}$$

Полученные веса нормируются:

$$Wj = \frac{Wj'}{\sum_{j=1}^m Wj'}$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.

Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

Производится расчет рыночной стоимости объекта оценки, которая равна сумме произведений значений альтернатив и соответствующих им весов.

Результаты расчета приведены в Таблицах.

#### Результаты расчета

Относительная значимость критериев между собой						
Критерий	A	Б	В	Г	Средне-геометрическое	Вес критерия
A	<b>1</b>	1	1	1	1,0000	<b>0,2448</b>
Б	1	<b>1</b>	2	1	1,1892	<b>0,2911</b>
В	1	1/2	<b>1</b>	1/2	0,7071	<b>0,1731</b>
Г	1	1	2	<b>1</b>	1,1892	<b>0,2911</b>
<b>Сумма</b>					<b>4,0855</b>	1,0000

*Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца*

Альтернативы	Доходный	Затратный	Средне-геометрическое	Вес метода по критерию А
<b>Сравнительный</b>	<b>1</b>	3	1,7321	<b>0,7500</b>
<b>Затратный</b>	1/3	<b>1</b>	0,5774	<b>0,2500</b>
<b>Сумма</b>			2,3094	1,0000

*Тип, качество и обширность данных, на основе которых проводился расчет*

Альтернативы	Доходный	Затратный	Средне-геометрическое	Вес метода по критерию Б
<b>Сравнительный</b>	<b>1</b>	9	3,0000	<b>0,9000</b>
<b>Затратный</b>	1/9	<b>1</b>	0,3333	<b>0,1000</b>
<b>Сумма</b>			3,3333	1,0000

*Способность параметров, используемых методов учитывать конъюнктурные колебания*

Альтернативы	Доходный	Затратный	Средне-геометрическое	Вес метода по критерию В
<b>Сравнительный</b>	<b>1</b>	9	3,0000	<b>0,9000</b>
<b>Затратный</b>	1/9	<b>1</b>	0,3333	<b>0,1000</b>
<b>Сумма</b>			3,3333	1,0000

*Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)*

Альтернативы	Доходный	Затратный	Средне-геометрическое	Вес метода по критерию Г
<b>Сравнительный</b>	<b>1</b>	7	2,6458	<b>0,8750</b>
<b>Затратный</b>	1/7	<b>1</b>	0,3780	<b>0,1250</b>
<b>Сумма</b>			3,0237	1,0000

**Таблица 1.6. Расчет итоговых весов и взвешивание результатов расчетов**

<b>Подходы/ критерии</b>	<b>A</b>	<b>Б</b>	<b>В</b>	<b>Г</b>	<b>Удельный вес (округленно)</b>
	<b>0,2448</b>	<b>0,2911</b>	<b>0,1731</b>	<b>0,2911</b>	
<b>Сравнительный</b>	0,7500	0,9000	0,9000	0,8750	<b>0,8</b>
<b>Затратный</b>	0,2500	0,1000	0,1000	0,1250	<b>0,2</b>
<b>Сумма</b>					<b>1,0</b>

Стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2,$$

где  $V$  – обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

$V_1$ ,  $V_2$  – стоимость, определенная с использованием затратного и доходного подходов соответственно, руб.;

$Q_1$ ,  $Q_2$  – средневзвешенное значение достоверности затратного и доходного подходов соответственно.

**Подставив полученные значения в формулу, получим рыночную стоимость объектов:**

№	Наименование, марка	Год выпуска	Рыночная стоимость, определенная Сравнительным подходом, руб.		Рыночная стоимость, определенная Затратным подходом, руб.		Рыночная стоимость объектов с учетом округления, руб. с НДС
			Стоимость	Вес	Стоимость	Вес	
1	Автомобильный прицеп-самосвал «НЕФАЗ 8560-02»	2007	<b>261 100</b>	0,8	<b>352 600</b>	0,2	279 400
2	Грузовой автомобиль самосвал «Камаз 45143512-15»	2007	<b>902 000</b>	0,8	<b>717 200</b>	0,2	865 000
3	Грузовой автомобиль автокран-манипулятор «390606»	2009	<b>1 901 900</b>	0,8	<b>1 494 000</b>	0,2	1 820 300
4	Трактор С/Х McCormick XTX 215	2007	<b>900 700</b>	0,8	<b>871 200</b>	0,2	894 800
5	Следомаркеры для сцепки K1201 (MB)	Н/У	<b>Не определялась</b>	0	<b>10 543</b>	1	10 543
6	Сцепка Универсальная KR 12002	Н/У	<b>Не определялась</b>	0	<b>97 700</b>	1	97 700

## **7.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ.**

На основании информации, полученной от заказчика и в результате визуального осмотра были установлены повреждения на данном ТС (фотоматериалы в см. приложении). Был произведен расчет стоимости восстановительного ремонта для определения расчетной рыночной стоимости автомобиля с учетом дефектов эксплуатации.

Объем, виды и способы ремонтных работ определяются экспертом, в зависимости от характера и степени повреждения и состояния (коррозионного разрушения) отдельных деталей, с учетом необходимости проведения работ по разборке/сборке, подгонке, регулировке, окраске, антикоррозионной и противошумной обработке и т.д., в соответствии с технологией, установленной предприятием-изготовителем АМТС, а в случае отсутствия сведений о технологии ремонта предприятия-изготовителя – путем экспертной оценки по имеющимся аналогам и данным официальных представительств предприятий-изготовителей. Целью расчета цены восстановительного ремонта АМТС является определение наиболее вероятной суммы затрат, достаточной для восстановления доаварийных свойств АМТС.

Стоимость восстановительного ремонта  $C_p$  АМТС в общем случае определяется как сумма стоимостей  $C_i$ :

- работ по снятию/установке, разборке/сборке, замене агрегатов, узлов, деталей  $C_{зам}$ ;
- ремонтных работ (работ по восстановлению)  $C_{восст}$ ;
- сопутствующих работ (уборочно-моечные, смазочно-заправочные и т.п.)  $C_{сон}$ ;
- работ по окраске  $C_{окр}$ ;
- работ по контролю, диагностике  $C_{контр}$  и регулировке  $C_{рег}$ ;
- работ по антикоррозионной и противошумной обработке  $C_{антикор}$ ;
- стоимости подлежащих замене (замененных) деталей, узлов, агрегатов  $C_{зч}$ ;
- стоимости использованных в процессе восстановления основных и вспомогательных материалов  $C_{ом}$  и  $C_{вм}$  (стоимость  $C_{вм}$ , как правило, входит в стоимость работ, при которых они используются, поэтому может не указываться отдельной позицией).

$$C_p = \sum C_i \quad [\text{руб.}].$$

**Расчет стоимости восстановительного ремонта Автомобильный прицеп-самосвал  
«НЕФАЗ 8560-02»**

**Стоимость 1 ч= 1 000,00 руб.**

<b>Стоимость деталей, сборочных единиц</b>			
Код	Наименование детали	Код детали	Стоимость
93341-2801270	РАМ А		252 712,00р.
<b>Стоимость ремонтных работ</b>			
Код	Наименование работы	н/ч	Сумма
	РАМ А-Замена	10,00	10 000,00р.
	РАМ А-Разборка/Сборка	10,00	10 000,00р.
<b>Стоимость окрасочных, подготовительных работ и материалов</b>			
Код	Наименование работы	н/ч	Сумма
<b>Материалы для окраски</b>			
	Материалы	Стоимость	Кол-во
<i>Итого: Стоимость ремонтных работ</i>			20 000,00р.
<i>Итого: Стоимость окраски, подготовительных работ и материалов</i>			- р.
<i>Итого: Стоимость деталей и сборочных единиц, материалов, вкл. 2% мелкие детали</i>			257 766,00р.
<b>Итого: Стоимость ремонта</b>			<b>277 766,00р.</b>

Всего стоимость устранения дефектов АМТС составляет:

**277766 (двести семьдесят семь тысяч семьсот шестьдесят шесть рублей ноль копеек)**

(сумма прописью)

### **Расчет стоимости восстановительного ремонта Трактора С/Х McCormick XTX 215**

**Стоимость 1 ч= 1 000,00 руб.**

<b>Стоимость деталей, сборочных единиц</b>			
Код	Наименование детали	Код детали	Стоимость
CCA00024	Трансмиссия		1 039 655,00р.
<b>Стоимость ремонтных работ</b>			
Код	Наименование работы	н/ч	Сумма
	Кабина - с/у	7,00	7 000,00р.
	Трансмиссия - с/у, заменить	10,00	10 000,00р.
<b>Стоимость окрасочных, подготовительных работ и материалов</b>			
Код	Наименование работы	н/ч	Сумма
<b>Материалы для окраски</b>			
	Материалы	Стоимость	Кол-во
<i>Итого: Стоимость ремонтных работ</i>			17 000,00р.
<i>Итого: Стоимость окраски, подготовительных работ и материалов</i>			- р.
<i>Итого: Стоимость деталей и сборочных единиц, материалов, вкл. 2% мелкие детали</i>			1 060 448,00р.
<b>Итого: Стоимость ремонта</b>			<b>1 077 448,00р.</b>

Всего стоимость устранения дефектов АМТС составляет:

**1077448 (один миллион семьдесят семь тысяч четыреста сорок восемь рублей ноль копеек)**

(сумма прописью)

При определении стоимости АМТС в не отремонтированном состоянии, с целью корректировки его стоимости (Сав), доаварийная стоимость (Сиз) должна быть с корректирована на величину затрат по устранению имеющихся дефектов эксплуатации или дефектов аварийного характера (Ср )

$$\text{Сав} = \text{Сиз} - \text{Ср}, \text{ где}$$

**Сав – Рыночная стоимость объекта с учетом технического состояния.**

**Сиз – Стоимость объекта в доаварийном состоянии.**

**Ср – Стоимость восстановительного ремонта.**

#### **Из чего делаем выводы изложенные ниже:**

№	Наименование, марка	Кол-во	Год вы- пуска	Стоимость транспортно- го средства руб	Стоимость вос- становительного ремонта ТС руб.
1	Автомобильный прицеп- самосвал «НЕФАЗ 8560-02»	1	2007	279 400	277 766
3	Трактор С/Х McCormick XTX 215	2	2007	894 800	1 077 448

В виду того что, стоимость восстановительного ремонта превышает 80 % стоимости перечисленных транспортных средств, ремонт их нецелесообразен, было установлено,

что стоимость объектов равна годным для дальнейшей реализации остатков, а то есть цене металлома.

Стоимость черного лома в республике Татарстан 10 руб/за кг.  
 (По данным: <http://xn--80aaa6cngdbd.xn----7sblvlgn.sxn--p1ai/offices>)

***Рыночная стоимость перечисленных объектов представлена в таблице***

№	Наименование, марка	Рег. №	Год выпуска	Вес ТС по ПТС. Кг.	Рыночная стоимость транспортного средства руб.
1	Автомобильный прицеп-самосвал «НЕФАЗ 8560-02»	A05322 16	2007	5260	52 600,00
2	Трактор С/Х McCormick XTX 215	6241 ОТ 16	2007	12500	125 000,00
3	Трактор С/Х McCormick XTX 215	6241 ОТ 16	2007	12500	125 000,00

## **7.6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ.**

*На основании проведенных расчетов рыночная стоимость с учетом имеющихся дефектов автотранспортных средств, принадлежащих ООО «Сельскохозяйственное предприятие имени Рахимова» составляет:*

№	Наименование, марка	Рег. №	Год выпуска	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Автомобильный прицеп-самосвал «НЕФАЗ 8560-02»	A05322 16	2007	52 600
2	Грузовой автомобиль самосвал «Камаз 45143512-15»	M659ХЕ 116	2007	865 000
3	Грузовой автомобиль автокран-манипулятор «390606»	H501BB 116	2009	1 820 300
4	Трактор С/Х MC Cormick XTX 215	6241 ОТ 16	2007	125 000
5	Трактор С/Х MC Cormick XTX 215	6241 ОТ 16	2007	125 000
6	Следомаркеры для сцепки К1201 (МВ)	-	Н/У	10 500
7	Сцепка Универсальная KR 12002	KR60000379	Н/У	97 700

*Таким образом, рыночная стоимость транспортных средств с учетом округления (до 1000 руб.) составляет:*

**3 096 000 (Три миллиона девяносто шесть тысяч) рублей.**

Полученная оценка отражает независимое суждение оценщика о стоимости имущества, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, и не носит обязательного характера (см. статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ). Результат оценки не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта оценки.

Целью проведенной нами работы являлась только подготовка информации, необходимой для принятия соответствующих решений. Мы не брали на себя обязательств по предоставлению рекомендаций.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

## **ЧАСТЬ 8. «РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ (ФСО №7)»**

### **8.1. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

Затратный подход -совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благородумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую ему обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения (Распоряжение Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р). Однако методические рекомендации допускают использование и иных методов оценки.

В экономической литературе описаны следующие методы затратного подхода: метод изъятия, метод определения затрат на освоение и оценка по затратам на инфраструктуру.

Метод изъятия (извлечения) определяет рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, то есть земельного участка с улучшениями, и восстановительной стоимостью улучшений, за вычетом их износа. Данный метод расчета стоимости земельного участка основывается на принципе остаточной продуктивности земли. В целом, метод изъятия соответствует методу выделения методических рекомендаций.

В настоящем отчете метод изъятия не применялся, поскольку оцениваемые участки не имеют улучшений.

К затратному подходу относится метод определения затрат на освоение, который применяется, главным образом, к незастроенной земле. Данный метод определяет общую стоимость земли при предположении, что она будет разделена на отдельные земельные участки, которые будут проданы. Из денежной выручки от продажи участков вычитаются все издержки на их освоение и, таким образом, определяется стоимость неосвоенной земли. Метод является актуальным при оценке земли для любого растущего города или поселка и применяется при массовой жилой или дачной застройке.

Из информации, полученной от Заказчика, и из документов, им предоставленных, следует, что данные земельные участки будут использоваться для целей сельскохозяйственного производства.

Для земель поселений оценка может проводиться исходя из затрат на воспроизведение инфраструктуры. К таким затратам относятся инженерная подготовка территории, издержки на создание и ремонт систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения газоснабжения, телефонизации, строительство улично-дорожной сети и объектов социально-культурного назначения. При оценке земель населенных пунктов необходимо рассчитать величину указанных затрат на воспроизведение или замещение улучшений земель населенных пунктов, то есть всей инженерной инфраструктуры поселка с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок. В настоящем отчете данный метод Оценщиком не применялся, поскольку участки являются незастроенными и используются для ведения сельскохозяйственного производства.

Отказ от использования затратного подхода в оценке земли как природного объекта обусловлен следующими факторами:

- земля является природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести в отличие от других объектов недвижимости;
- чем лучше свойства земли как природного ресурса, тем меньшую оценку в соответствие с затратной концепцией он может получить. Например, участок с лучшими черноземными почвами требует меньших затрат при использовании в сельском и личном подсобном хозяйстве, чем аналогичный участок, расположенный на дерново-подзолистых почвах. Возникает противоречие: чем выше качество природного ресурса и меньше затраты на его использование, тем ниже его стоимостная оценка, произведенная затратным подходом;

Некоторые виды земельных участков при их использовании не требуют затрат или затраты на их освоение и использование минимальны (природные сенокосы и пастбища), между тем названные угодья являются весьма ценными.

## **8.2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Сравнительный подход используется при оценке объектов недвижимости, зданий и сооружений как жилых, так и нежилых. Подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных объектов, т.е. на принципе заме-

щения. Метод сравнения продаж предполагает, что рациональный покупатель за выставленный на продажу Объект недвижимости квартиру, назначение: жилое, заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по местоположению и площади объект. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Принцип замещения исходит из того, что рынок является открытым и конкурентным, что на нём взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что Объект недвижимости квартира, назначение: жилое, будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находится на рынке в течение достаточно-го периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей. Сравнитель-ный подход включает методы сравнения продаж и распределения.

***Описание оцениваемых земельных участков в количестве 11 единиц представ-лено в таблице ниже.***

<b>Наименование</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Площадь кв.м</b>	<b>Назначение</b>
Земельный участок	16:08:000000:0320	1 691 857,89	Сельскохозяйственное
Земельный участок	16:08:070404:0004	48 000,45	Сельскохозяйственное
Земельный участок	16:08:000000:0334	68 671,00	Сельскохозяйственное
Земельный участок	16:08:070402:0003	999 201,78	Сельскохозяйственное
Земельный участок	16:08:000000:0318	5 642 970,00	Сельскохозяйственное
Земельный участок	16:08:070404:0006	362 015,32	Сельскохозяйственное
Земельный участок	16:08:000000:0319	16 123 933,20	Сельскохозяйственное
Земельный участок	16:08:000000:0238	2 339 783,87	Сельскохозяйственное
Земельный участок	16:08:040802:0003	249 383,00	Сельскохозяйственное
Земельный участок	16:08:000000:0232	2 692 452,41	Сельскохозяйственное
Земельный участок	16:08:000000:0233	3 545 107,00	Сельскохозяйственное

**Метод сравнения продаж**

Ниже кратко описана последовательность определения стоимости методом прямого сравнения продаж.

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки).

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц: насколько известно Оценщику, прав третих лиц на объект оценки и аналоги не имелось. Все объекты представлены как жилые помещения, поэтому поправок на назначение или разрешенное использование не требуется;
- физические характеристики (износ, материал, площадь и др.)
- доступность: имеются значимые различия в транспортной доступности и доступности для потенциальных клиентов.

- инфраструктура: подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

К характеристикам сделок, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок;
- условия платежа при совершении сделок;
- обстоятельства совершения сделки;
- изменение цен за период со дня заключения сделки с аналогом до дня проведения оценки.

Оценщиком не было выявлено различие по данным характеристикам между объектом оценки и объектами-аналогами.

2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.

Характер и степень отличий аналога от объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. Предполагается, что сделка с объектом будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами.

3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.

### **Обоснование выбора объектов-аналогов**

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников:

Интернет-источники:

«Авито» - <https://www.avito.ru/>; <https://kazan.sельхозпортал.рф>.

### **Объем рыночных данных об объектах-аналогах**

Анализ рынка жилой недвижимости в Республике Татарстан показывает, что на рынке представлено достаточное количество предлагаемых к продаже аналогичных объектов.

Источник информации	Описание	Цена
<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5.8_ga_snt_dnp_147913230">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5.8_ga_snt_dnp_147913230</a>	Продам земельный участок сельхоз назначения 5,8 га. В верхнеуслонском районе .70км от казани.2 км от ульяновской трассы, асфальт до участка ,рядом населенный пункт,...собственник, документы на руках.	250 000р За кв.м 4,3 р.
<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_65_ga_snt_dnp_195208682">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_65_ga_snt_dnp_195208682</a>	Продаю землю с/х назначения 65 га в Верхнеуслонском районе РТ в 70 км. от Казани в районе н.п. Клянчино, Макулово, Куралово. Можно размежевать на отдельные участки. Хорошее вложение для создания собственного сельскохозяйственного бизнеса.	2 490 000р За кв.м 3,83р
<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_847061916">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_847061916</a>	Татарстан, Лайшево, п.Александровский Продаю участки сельхоз. назначения от 6 до 24 га. Рядом расположены: п.Александровский, совхоз им. 25 лет Октября, город Лайшево, река Кама. Участки расположены вдоль асфальтированной дороги на равнинной местности. Участки идеально подходят под организацию фермерского хозяйства, теплицы, коттеджный поселок. От г.Казани 40 км. Возможен равноценный ОБМЕН 12 га. на камаз манипулятор или земельный участок ИЖС (от 7 до 10 соток) в Лайшевском районе.	550 000р За кв.м 9,1р
<a href="https://www.avito.ru/almetyevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5.1_ga_snt_dnp_838629685">https://www.avito.ru/almetyevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5.1_ga_snt_dnp_838629685</a>	Продам участок - 5.1 га под коттеджный посёлок или дачное строительство. Просто идеально подойдёт под базу отдыха. Очень живописное место. Ровный участок. Участок с двух сторон Г- образно огибает речка *Приток Камы* и деревья. Одна сторона полностью примыкает к трассе. Вдоль четвёртой стороны полностью проходит хорошая шоссейная дорога. Через дорогу(трассу), в шаговой доступности, на склоне горы	580 000р За кв.м 11,3 р

Источник информации	Описание	Цена
	<p>течёт родник. Так же не далеко ,на склоне горы, располагается большая частная козья ферма. Через речку находится огромное фермерское хозяйство с клубничной плантацией. Электричество проходит прямо по участку. Земля в собственности. Документы все готовы. Срочная продажа. Торг уместен.</p> <p>Для сравнения. На авито не далеко висит объявление. Этот участок в двух километрах от нашего.</p> <p>Продам участок 1 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 10 км до города Продаются участки от 1Га, под коттеджный поселок в живописном месте недалеко от поселка Надырово, Альметьевский район. Участок находится в собственности. Возможно межевание. На территории протекает приток Камы. Есть источник с питьевой родниковой водой. Лесной массив. Электричество. Перспективное место для застройки, возможны варианты сотрудничества в части проведения коммуникаций и организации строительства поселка.</p> <p>Вдоль всего участка новая дорога. Цена 780 т.р.</p>	
<a href="https://tatarstan-resp.xn--80ajgpcpbhks4a4g.xn--p1ai/messages/4645406-Prodam-uchastok6.48-gazemli-selhoznaznacheniya-SNT-DNP60-km-do-goroda.html">https://tatarstan-resp.xn--80ajgpcpbhks4a4g.xn--p1ai/messages/4645406-Prodam-uchastok6.48-gazemli-selhoznaznacheniya-SNT-DNP60-km-do-goroda.html</a>	Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения 6,48 Га, в Лаишевском районе, с.Емельяново, Среднедевятовское сельское поселение. Собственник один, без межевания. Рядом проходит фед.трасса М7. Близость от Казани.	300 000р За кв.м 4,6р
<a href="https://www.avito.ru/zelenodolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_690529445">https://www.avito.ru/zelenodolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_690529445</a>	Продам участок 4,5 га земли сельхозназначения 17 км до Казани. Ровный отличный участок, адрес объекта: Зеленодольский р-н, в границах КП "Овощевод", Новопольское СП.	1 750 000р За м 38,8р
<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_0_sot._snt_dnp_1136739400">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_0_sot._snt_dnp_1136739400</a>	Участок 100 сот.Татарстан, Лаишево, Среднедевятово. Электричество на участке,граничет с прудом ,черназем, торг.	100 000р За м 10р
<a href="https://tatarstan-resp.xn--80ajgpcpbhks4a4g.xn--p1ai/messages/4539253-Prodam-uchastok10-gazemli-selhoznaznacheniya-SNT-DNP47-km-do-goroda.html">https://tatarstan-resp.xn--80ajgpcpbhks4a4g.xn--p1ai/messages/4539253-Prodam-uchastok10-gazemli-selhoznaznacheniya-SNT-DNP47-km-do-goroda.html</a>	Продам участок 10 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП) , Мамадышский тракт , 47 кмПродаются 2 обрабатываемых земельных смежных участка сельскохозяйственного назначения по 5 га в Пестречинском районе вблизи д. Альведино (стравинская ферма). Границы обозначены, выделены в натуре. Участки находятся на высоком берегу р. Мёша. Живописное место, заливные луга,рядом лес государственного заказника. Собственность зарегистрирована в ЕГРП 8 мая 2014г. Обременения права нет. Кадастровые номера 16.33.040420.43,16.33.040420.42. Собственник. Стоимость 1 га 32 тыс.рублей. Торг уместен.	32 000р за Га За м 3,2р
<a href="https://www.avito.ru/kazan/zelnye_uchastki/uchastok_69_ga_snt_dnp_910609803">https://www.avito.ru/kazan/zelnye_uchastki/uchastok_69_ga_snt_dnp_910609803</a>	Продаются два земельных участка под коттеджные поселки 69 и 65 Га в селе Ильинское Зеленодольского района, 10км. до Казани, пригород Казани, рядом святое озеро Ильинское, заповедный лес, Раифский монастырь, речка Сумка, 3 млн за 1Га т.е. 30 тысяч за сотку.	3 000 000р За м 4,3р
<a href="https://www.avito.ru/kazan/zelnye_uchastki/uchastok_4.6_2_ga_snt_dnp_995459838">https://www.avito.ru/kazan/zelnye_uchastki/uchastok_4.6_2_ga_snt_dnp_995459838</a>	Участок 4,6 Га, Лаишевский район, Чирповское Сельское поселение. Рядом Именьково, Чирпы и Малая Елга. Звонить с 9:00 до 22:00, лучше СМС. Собственник. Торг Стоимость договорная.	85 000р За м 1,84р
<a href="https://kazan.xn--80ajgpcpbhks4a4g.xn--p1ai/messages/4293586-Prodam-uchastok1.37-gazemli-selhoznaznacheniya-SNT-DNPMamadyshskii-trakt20-km-do-goroda.html">https://kazan.xn--80ajgpcpbhks4a4g.xn--p1ai/messages/4293586-Prodam-uchastok1.37-gazemli-selhoznaznacheniya-SNT-DNPMamadyshskii-trakt20-km-do-goroda.html</a>	Продаются участки 87 соток и 50 соток под сельхоз угодья расположение их совмещенное.Земля обработана и засеяна люцерной. Участок ровный рядом святой ключ и лесопосадка рт Казани 10 км. Дорога есть зимой и летом.Находится в Высокогорском районе в селе Семиозерка.Так же рядом находятся : Шигали, макаровка, светлое озеро, берновка, каймары, Щербакова, кадышево, дербышки, яшь-кеч, озёрный.	21 000р За м 1,53

### Правила отбора для проведения расчетов

В оценочной практике принято выделять несколько основных элементов сравнения.

Основные элементы сравнения (ценообразующие факторы) объектов-аналогов при оценке недвижимости:

- Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок).
- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.).
- Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный наем, мена, дарение, ипотека, долевое строительство, расторжение договора и т.п.)
- Время продажи (дата предложения).

- Местоположение (учитывая привлекательность локального местоположения, транспортную доступность (близость станции метро, железной дороги, автомагистрали), близость областного центра и т.п.).
- Физические характеристики (встроенное помещение или отдельно стоящее здание, площадь, состав площадей для многофункциональных объектов и т.д.).
- Технические характеристики (состояние основных конструкций, уровень внутренней отделки, состав и наличие коммуникаций и т.п.)

В процессе анализа рынка оценщик подбирал сопоставимые объекты. Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск через интернет ресурсы предложений о продаже объектов недвижимости (земельных участков) в республике Татарстан.

Согласно анализу рынка объекта оценки на дату оценки к продаже предлагается достаточное количество аналогичных объектов. В виде объектов-аналогов принимались объекты, сопоставимые по функциональному назначению с оцениваемым объектом – жилые дома, расположенные на собственных земельных участках.

В результате были выбраны объекты, наиболее близкие к объекту оценки по функциональному, конструктивному и параметрическому сходству.

Объекты-аналоги объекты недвижимости относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, сопоставимы по ценообразующим факторам.

Объекты-аналоги подобраны к объекту оценки по сопоставимым факторам.

Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли-продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов. Состав передаваемых прав соответствует полному праву собственности, условия финансирования – рыночным, условия продажи – купля-продажа, время продажи соответствует времени оценки.

Числовые значения корректировок принимались нами на основании анализа предложений о продаже недвижимости, опубликованных в открытых источниках на дату оценки.

Данные об объектах-аналогах приведены в следующих таблицах:

### Объекты-аналоги для оценки земельного участка

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_65_ga_snt_dnp_195208682">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_65_ga_snt_dnp_195208682</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5.8_ga_snt_dnp_147913230">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5.8_ga_snt_dnp_147913230</a>	<a href="https://tatarstan-resp.xn--80ajgpcpbhkds4a4g.xn--p1ai/messages/4645406-Prodam-uchastok6.48-gazemli-selhoznaznacheniya-SNT-DNP60-km-dogoroda.html">https://tatarstan-resp.xn--80ajgpcpbhkds4a4g.xn--p1ai/messages/4645406-Prodam-uchastok6.48-gazemli-selhoznaznacheniya-SNT-DNP60-km-dogoroda.html</a>	<a href="https://kazan.xn--80ajgpcpbhkds4a4g.xn--p1ai/messages/429358-6-Prodam-uchastok1.37-gazemli-selhoznaznacheniya-SNT-DNPMamadyshskii-trakt20-km-dogoroda.html">https://kazan.xn--80ajgpcpbhkds4a4g.xn--p1ai/messages/429358-6-Prodam-uchastok1.37-gazemli-selhoznaznacheniya-SNT-DNPMamadyshskii-trakt20-km-dogoroda.html</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4.62_ga_snt_dnp_995459838">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4.62_ga_snt_dnp_995459838</a>
Описание	Продаю землю с/х назначения 65 га. в Верхнеуслонском районе РТ в 70 км. от Казани в районе н.п. Клянчино, Макулово, Куралово. Можно размежевать на отдельные участки. Хорошее вложение для создания собственного сельскохозяйственного бизнеса.	Продам земельный участок сельхоз назначения 5,8 га. В верхнеуслонском районе .70км от казани..2 км от ульяновской трассы, асфальт до участка ,рядом населенный пункт,...собственник, документы на руках.	Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения 6,48 Га, в Лаишевском районе, с.Емельяново, Среднедевятовское сельское поселение. Собственник один, без межевания. Рядом проходит фед.трасса М7. Близость от Казани.	Продаются участки 87 соток и 50 соток под сельхоз угодья расположение их совмещеннное.Земля обработана и засеяна люцерной. Участок ровный рядом святой ключ и лесопосадка рт Казани 10 км. Дорога есть зимой и летом.Находится в Высокогорском районе в селе Семиозерка.	Участок 4,6 Га, Лаишевский район, Чирповское Сельское поселение. Рядом Именьково, Чирпы и Малая Елга. Звонить с 9:00 до 22:00, лучше СМС. Собственник. Торг Стоимость договорная.
Общая площадь, м2	650 000	58 000	64 800	120 000	46 200
Местоположение	Казань, Верхнеуслонский район	Казань, Верхнеуслонский район	Татарстан, Лаишево Лаишевский район. с.Емельяново	Казань, Верхнеуслонский район	Татарстан, Лаишево Лаишевский район.
Назначение	C/X	C/X	C/X	C/X	C/X
Состав прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Цена предложения, руб.	2 490 000	250 000	300 000	21 000	85 000
Цена предложения за 1 кв.м., руб.	3,83	4,31	4,62	1,50	1,80

## Описание вносимых корректировок

**1. Скидка на торг.** Информация о фактических ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Следует отметить, что точность оценки, проведенной в условиях ограниченной информации (в том числе при отсутствии информации о сделках), всегда ниже. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Размер «скидки на торг» в рамках настоящего Отчета, для земельного участка, с книгой Лейфера Л.А. "Справочник оценщика недвижимости" 2016г. (том 3, стр. 280) и составил 15,1%.

### **2. Корректировка на местоположение**

Данная поправка не вводилась, т.к. объект оценки и аналоги находятся в одном районе, в равной удаленности от райцентра.

### **3 . Корректировка на масштаб.**

Стоимость удельной величины земельных участков зависит от площади самих объектов, то есть для объекта при прочих равных условиях цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При анализе фактора «общая площадь – стоимость» налицо закономерность снижения удельной стоимости 1 кв.м. по мере увеличения общей площади земельных участков. Это вызвано тем, что потребность в больших площадях относительно невелика. Помимо этого, увеличение общей площади помещения влечёт за собой увеличение абсолютной величины стоимости, что ограничивает число потенциальных покупателей.

Корректировка на масштаб применялась в соответствии с книгой Лейфера Л.А. "Справочник оценщика недвижимости" 2016

Площадь, га		Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
		аналог			
объект оценки	<10	10-30	30-100	≥100	
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

**Расчет стоимости земельных участков**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения, руб.		3,83	4,31	4,62	1,5	1,8
Скидка на торг, %		15,1	15,1	15,1	15,1	15,1
Цена предложения за 1 кв.м., руб. (с учетом торга)		3,25	3,66	3,92	1,27	1,53
Состав прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Кпа		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		3,25	3,66	3,92	1,27	1,53
Местоположение						
Kmp		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		3,25	3,66	3,92	1,27	1,53
Общая площадь, м <sup>2</sup> участков		650 000	58 000	64 800	13 700	46 200
Корректировка на площадь	16:08:000000:0320		0,96	0,78	0,78	0,78
	16:08:070404:4		1,22	1	1	1
	16:08:000000:334		1,22	1	1	1
	16:08:070402:0003		1	0,82	0,82	0,82
	16:08:000000:0318		0,96	0,78	0,78	0,78
	16:08:070404:0006		1	0,82	0,82	0,82
	16:08:000000:0319		0,96	0,78	0,78	0,78
	16:08:000000:0238		0,96	0,78	0,78	0,78
	16:08:040802:3		1,13	0,93	0,93	0,93
	16:08:000000:0232		0,96	0,78	0,78	0,78
	16:08:000000:0233		0,96	0,78	0,78	0,78
Скорректированная цена	16:08:000000:0320		3,12	2,85	3,06	0,99

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	16:08:070404:4		<b>3,97</b>	<b>3,66</b>	<b>3,92</b>	<b>1,27</b>
	16:08:000000:334		<b>3,97</b>	<b>3,66</b>	<b>3,92</b>	<b>1,27</b>
	16:08:070402:0003		<b>3,25</b>	<b>3,00</b>	<b>3,21</b>	<b>1,04</b>
	16:08:000000:0318		<b>3,12</b>	<b>2,85</b>	<b>3,06</b>	<b>0,99</b>
	16:08:070404:0006		<b>3,25</b>	<b>3,00</b>	<b>3,21</b>	<b>1,04</b>
	16:08:000000:0319		<b>3,12</b>	<b>2,85</b>	<b>3,06</b>	<b>0,99</b>
	16:08:000000:0238		<b>3,12</b>	<b>2,85</b>	<b>3,06</b>	<b>0,99</b>
	16:08:040802:3		<b>3,67</b>	<b>3,40</b>	<b>3,65</b>	<b>1,18</b>
	16:08:000000:0232		<b>3,12</b>	<b>2,85</b>	<b>3,06</b>	<b>0,99</b>
	16:08:000000:0233		<b>3,12</b>	<b>2,85</b>	<b>3,06</b>	<b>0,99</b>
Весовой коэффициент		<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>
16:08:000000:0320	2,24	0,62	0,57	0,61	0,20	0,24
16:08:070404:4	2,87	0,79	0,73	0,78	0,25	0,31
16:08:000000:334	2,87	0,79	0,73	0,78	0,25	0,31
16:08:070402:0003	2,35	0,65	0,60	0,64	0,21	0,25
16:08:000000:0318	2,24	0,62	0,57	0,61	0,20	0,24
16:08:070404:0006	2,35	0,65	0,60	0,64	0,21	0,25
16:08:000000:0319	2,24	0,62	0,57	0,61	0,20	0,24
16:08:000000:0238	2,24	0,62	0,57	0,61	0,20	0,24
16:08:040802:3	2,67	0,73	0,68	0,73	0,24	0,28
16:08:000000:0232	2,24	0,62	0,57	0,61	0,20	0,24
16:08:000000:0233	2,24	0,62	0,57	0,61	0,20	0,24

<i>Наименование</i>	<i>Кадастровый номер</i>	<i>Площадь кв.м</i>	<i>Цена за кв.м</i>	<i>Рыночная стоимость руб.</i>
Земельный участок	16:08:000000:0320	1 691 857,89	2,24	3 795 310,97
Земельный участок	16:08:070404:4	48 000,45	2,87	137 713,29
Земельный участок	16:08:000000:334	68 671,00	2,87	197 017,10
Земельный участок	16:08:070402:0003	999 201,78	2,35	2 350 442,33
Земельный участок	16:08:000000:0318	5 642 970,00	2,24	12 658 761,74
Земельный участок	16:08:070404:0006	362 015,32	2,35	851 575,88
Земельный участок	16:08:000000:0319	16 123 933,20	2,24	36 170 496,87
Земельный участок	16:08:000000:0238	2 339 783,87	2,24	5 248 790,36
Земельный участок	16:08:040802:3	249 383,00	2,67	664 650,58
Земельный участок	16:08:000000:0232	2 692 452,41	2,24	6 039 924,64
Земельный участок	16:08:000000:0233	3 545 107,00	2,24	7 952 667,63
Итого				76 067 351,39

### **8.3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход. В основе доходного подхода лежат три принципа: принцип ожидания, принцип спроса и предложения и принцип замещения. Типичный инвестор или предприниматель приобретает земельный участок в ожидании получения будущих денежных доходов или других выгод. При этом стоимость земельного участка может быть определена путем капитализации годового дохода, приносимого участком земли, или дисконтирования ожидаемых будущих доходов и выручки от последующей перепродажи.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р) на доходном подходе основаны: метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования.

#### *Метод капитализации земельной ренты*

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Под **капитализацией земельной ренты** понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли, или как часть дохода от объекта бизнеса, приходящаяся на земельный участок.

В российских городах утверждены базовые ставки арендной платы за землю, находящуюся в муниципальной собственности, которые дифференцируются по территориально-экономическим зонам, а также поправочные коэффициенты на функциональное использование земельных участков и на коммерческую ценность местоположения земельного участка. Исходя из этих данных, годовая арендная плата может быть рассчитана по следующей формуле:

$$A = A_o \times K_o \times K_p \times S, \text{ где:}$$

$A_o$  – базовая ставка арендной платы за один квадратный метр;

$K_d$  – коэффициент вида деятельности арендатора;

$K_p$  – коэффициент коммерческой ценности месторасположения земельного участка;

$S$  – площадь земельного участка.

**Основными способами определения коэффициента капитализации являются:**

деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок;

условная капитализация исходя из установленного государством индекса (33 - для сельскохозяйственных земель, 50 – для земель лесного фонда).

При этом под **безрисковой ставкой отдачи на капитал** понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

#### *Метод остатка*

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитываются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерю от простоя помещений и потерю от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- 1) определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- 2) определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- 3) определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- 4) определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- 5) расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под **дисконтированием** понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

#### *Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения*

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние экологических факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие земельного участка, в частности, относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, влагообеспеченность, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.), рельеф, микроклимат.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

*Земельная рента рассчитывается как разность валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.*

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

Выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур, по которым производится расчет земельной ренты, осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка. При этом критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв.

Материальные издержки на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче-смазочных материалов, удобрений и т.п. в натуральном выражении.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитываются уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, классность дорог, близость к транспортным магистралям, пунктам переработки сельскохозяйственного сырья и центрам материально-технического снабжения.

В данном отчете доходный подход был реализован при помощи метода капитализации земельной ренты с учетом особенностей, присущих землям сельскохозяйственного назначения.

### **1.Определение суммы и временной структуры расходов**

Оцениваемые участки продолжительное время используются в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования – для выращивания сельскохозяйственных культур. Расходы на приведение земель к возможности использования по данному варианту отсутствуют, соответственно, расчётов на данном этапе не требуется.

На землях выращиваются культуры в соответствии с планом севооборота, принятом в данном хозяйстве. Классической считается следующая схема севооборота:

1. Чистый пар
2. Озимая рожь
3. Картофель
4. Яровая пшеница + клевер (с подсевом клевера)

5. Клевер 1 г.п. (первого года пользования)
6. Клевер 2 г.п.

Однако, ранее принятые типовые планы далеко не всегда соблюдаются в связи с появлениями современных удобрений и экономической нецелесообразностью оставления земли под пар, а также ограниченным спросом на сено. Кроме того, культивирование таких культур как картофель и свёкла, требуют наличия специализированного парка сельхозтехники, что достаточно затратно и целесообразно лишь при условии специализации хозяйства на данном виде культур. Поэтому в настоящее время считается достаточным чередование следующих культур:

1. Озимая пшеница
2. Ячмень

*(Источник: [http://agronomiy.ru/plan\\_osvoeniya\\_sevooborotov.html](http://agronomiy.ru/plan_osvoeniya_sevooborotov.html))*

В Республике Татарстан выращивание сои достаточно редкое явление как по причине отсутствия достаточной практики, так и в связи с нестабильностью рынка. Это подтверждается статистическими данными по Республике Татарстан.

В то же время, в регионе всё большие площади засеваются кукурузой и сейчас по валовому сбору данная культура уже на третьем месте в области. Ежегодное выращивание на участках этих культур несколько ухудшает почвы, однако современные удобрения и технологии обработки земель делают такое использование наиболее целесообразным. По этим трём культурам будем рассчитывать среднегодовой доход от использования земельного участка.

## **2. Определение величины доходов**

### *2.1. Определение урожайности выбранных с/х культур*

Согласно информации Федеральной службы государственной статистики по Республике Татарстан урожайность сельхозкультур составляет:

**Урожайность сельскохозяйственных культур (в расчете на  
убранную площадь), центнеров с гектара,  
Республика Татарстан,  
Сельскохозяйственные организации,  
значение показателя за год**

	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<b>Яровые зерновые и зернобобовые культуры</b>	22,1	21,6	24,1
<b>Зерновые и зернобобовые культуры</b>	21,7	21,2	26,1
<b>Пшеница озимая</b>	21,8	19,9	31,7
<b>Пшеница озимая и яровая</b>	20,7	20	26
<b>Пшеница яровая</b>	20,1	20	21,3
<b>Рожь озимая</b>	19,8	21,8	26,6
<b>Рожь озимая и яровая</b>	19,8	21,8	26,6
<b>Рожь яровая</b>	14,7		
<b>Ячмень яровой</b>	24,3	22,4	26,5
<b>Ячмень озимый и яровой</b>	24,3	22,4	26,5
<b>Озимые зерновые культуры</b>	20,8	20,5	29,9
<b>Овес</b>	22,5	21,1	23,7
<b>Кукуруза на зерно</b>	30,5	51,6	33,4
<b>Кукуруза на силос, зеленый корм и сенаж</b>	179,3	234,1	187,3

(<http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/dbinet.cgi>)

Исходя из полученных данных, для дальнейших расчётов будем использовать среднюю урожайность культур за последние 3 года.

Культура	2014	2015	2016	Средняя урожайность по региону за 3 года, ц/га
Озимая пшеница	21,8	19,9	31,7	24,4
Ячмень яровой	24,3	22,4	26,5	24,4

## 2.2. Определение рыночных цен выбранных с/х культур

Доходы от использования участков собственник получает после уборки и реализации выращенного на них урожая. Размер дохода определяется достигнутой урожайностью культуры и ценой реализации продукции. Закупочные цены на зерно республики Татарстан приняты по данным, приказа №158 от 31.03.2017 и №460 от 05.10.2015 Министерства сельского хозяйства Российской Федерации.

Предельные уровни минимальных цен на зерно урожая 2017 года.		
Культура	Закупочная цена, руб. / т. (с НДС)	
	2016 г.	2017 г.
Пшеница 3 кл.	10 900	10 300
Пшеница 4 кл.	10 400	9 000
Пшеница 5 кл.	8 800	7 600

Рожь гр. А	7 400	7 400
Ячмень фур.	7 500	7 600
Кукуруза фур.	6 900	7 900

Таким образом, для расчетов будут использоваться следующие цены реализации продукции:

	2016 г.	2017 г.	Средняя цена реализации по Рязанской области, руб./кг.на дек. 2016
Озимая пшеница	10 900	10 300	10,60
Ячмень яровой	7 500	7 600	7,55

### 2.3. Расчет валового дохода от паши

На данном этапе необходимо рассчитать валовой доход по каждой из выбранных сельхозкультур. Валовой доход от i-й культуры определяется по следующей формуле:

$$ВД_i = Ст_i \times У_i \times k,$$

где:

ВД<sub>i</sub> – валовый доход от i-той сельхозкультуры, руб./га

Ст<sub>i</sub> – рыночная цена реализации i-той сельхозкультуры, руб./кг

У<sub>i</sub> – урожайность i-той сельхозкультуры, ц/га

к – коэффициент недосева участка (развороты, окраина участка, дороги и т.д.). Для оцениваемых земельных участков к равен 0,97.

Расчёт валового дохода по каждой выбранной сельхозкультуре представлен ниже

Культура	Стоимость реализации, руб. за 1 кг	Урожайность, ц/Га	К	Валовый доход с 1 Га, руб.
Озимая пшеница	10,60	24,4	0,97	25 088,08
Ячмень яровой	7,55	24,4	0,97	17 869,34

### 3. Определение величины расходов

Расходы при производстве сельхозпродукции имеют сложную структуру и представлены множеством составляющих, которые трудно рассчитать на основании общедоступных данных. Обычно все они просчитываются сельхозпроизводителем на этапе реализации продукции и составляют себестоимость товара.

В данном случае, затраты приняты на основании аналитических расчётов, проведённых в рамках методических разработок нормализации структуры ценообразования в сфере растениеводства.

Уровень рентабельности выращивания культур установлен для пшеницы и ячменя – 18% (источник: «Расчет затрат на производство пшеницы и ее окупаемость в 2015-2016» <http://dairyclub.ru>)

#### **4. Определение земельной ренты**

Земельная рента от каждой выбранной сельхозкультуры определяется как разность между валовым доходом от ее реализации и затратами на ее производство и реализацию.

Себестоимость выращивания культуры была пересчитана на 1 Га земельного участка на основании среднегодовой урожайности, достигнутой в хозяйствах Республики Татарстан, затем полученная величина вычтена из определённого выше валового дохода с 1 Га участка (с учётом недосева)

Для оцениваемых земель информация о валовом доходе по каждой выбранной сельхозкультуре, совокупных затратах, с последующим расчётом величины ренты, консолидирована в Таблице.

Культура	Валовый доход с 1 Га.	Урожайность	Рентабельность культуры, %. на 1 кг.	Себестоимость культуры, руб. на 1 Га	Земельная рента на 1 Га, руб.
Озимая пшеница	25 088,08	24,4	18,00	20 572,22	4 515,86
Ячмень яровой	17 869,34	24,4	18,00	14 652,85	3 216,49

Полученные значения земельной ренты фактически означают прибыль, получаемую с 1 Га земельного участка при выращивании на нём каждой из рассмотренных культур. Совокупную земельную ренту следует определять как среднеарифметическое значение земельных рент от каждой из выбранных сельхозкультур, однако, в дальнейшем, прибыль предполагается капитализировать по разным ставкам, в зависимости от рисков, присущих для каждой из культур.

#### **5. Определение ставки капитализации**

Ставка капитализации (СК) представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость текущей стоимости (ТС) объекта от валового дохода (Р):

$$TC = P / CK$$

Наиболее надежный путь нахождения величины ставки капитализации - сравнение данных по продажам. При отсутствии развитого рынка недвижимости ставку капитализации можно получить суммированием отдельных составляющих.

В настоящем отчете ставка капитализации для земельного участка рассчитана методом кумулятивного построения, который выражается формулой:

$$CK = C_{бр} + C_{нзnl} + C_p + C_{им},$$

где: СК – ставка капитализации,

*Сбр* – безрисковая ставка на дату оценки.

*Снзл* – процентная надбавка за низкую ликвидность актива. Риск ликвидности связан с возможностью возникновения потерь при реализации земельного участка из-за недостаточной развитости или неустойчивости рынка. Для расчетов принимаем средний срок экспозиции земельных участков (период с даты выставления объекта на открытый рынок до даты совершения сделки с ним), равный на данный момент 6 месяцам (согласно методическим указаниям банка). Тогда:

*Ср* – надбавка за риск вложения в недвижимость позволяет учесть возможность случайной потери потребительской стоимости объекта. Надбавка за риск может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности. Земельные участки вследствие их устойчивости к воздействию случайных факторов не страхуются большинством страховых компаний, поэтому данная поправка равна нулю.

*Сим* – надбавка за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованы и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют.

В нашем случае, расчёт строится на основании типовой схемы севооборота, соответственно структура рисков несколько иная. В данном случае наиболее целесообразно в состав ставки капитализации включить безрисковую ставку и риски, непосредственно связанные с данным видом деятельности.

Для целей оценки в качестве безрисковой ставки примем годовую ставку кривой безкупонной доходности. (Источник: Центральный банк РФ, <http://www.cbr.ru/GCurve/Curve.asp>).

В качестве общей ставки, отражающей риски выращивания зерновых можно принять ставку страхования для расчета субсидий при определении размера страховой премии (страхового взноса), подлежащего субсидированию из федерального бюджета. Данная ставка определена на основании Методических рекомендаций [8], по программе страхования «Зелёный полис – ГН» (программа с максимальной страховой защитой). Согласно данным рекомендациям, ставка для озимых зерновых в Рязанской области составляет 11,8%, для яровых – 16%, для кормовых культур – 16%. Данные значения включают как региональные риски, так и риски, связанные непосредственно с культурой.

Таким образом, ставки капитализации для культур составят:

Производимая культура	озимые	яровые	кормовые
<b>Безрисковая ставка (<i>io</i>)</b>	<b>8,55</b>	<b>8,55</b>	<b>8,55</b>
Срок экспозиции объекта (количество месяцев)	12	12	12
<b>Премия за низкую ликвидность (<i>i<sub>л</sub></i>)</b>	<b>8,55</b>	<b>8,55</b>	<b>8,55</b>
<b>Поправка на дополнительный риск (<i>i<sub>p</sub></i>)</b>	<b>11,8</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
<b>Премия за качество менеджмента (<i>i<sub>in</sub></i>)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ставка капитализации, %</b>	<b>28,90</b>	<b>33,10</b>	<b>33,10</b>

## 6. Расчёт рыночной стоимости участка

Прибыль, получаемая с 1 Га земельного участка при выращивании одной из рассмотренных культур (земельная рента) будет капитализирована путём деления на рассчитанную выше ставку:

$$\text{Рыночная стоимость} = \text{Прибыль} / \text{Ставка капитализации}$$

Расчёт стоимости земель по каждой культуре представлен в таблице. Итоговая удельная стоимость участка определена как среднеарифметическое стоимостей (по плану севооборота за 3 года).

Культура	Прибыль на 1 Га, руб.	Ставка капитализации, %	Стоимость 1 Га, руб.
Озимая пшеница	4 515,86	28,90	15 625,81
Ячмень яровой	3 216,49	33,10	106 465,81
Усреднённая стоимость, руб за 1 Га			61 045,81

Стоимость участков, определённая в рамках доходного подхода:

Наименование	Кадастровый номер	Площадь кв.м	Цена за кв.м	Рыночная стоимость руб.
Земельный участок	16:08:000000:0320	1 691 857,89	6,1	<b>10 320 333,13</b>
Земельный участок	16:08:070404:4	48 000,45	6,1	<b>292 802,75</b>
Земельный участок	16:08:000000:334	68 671,00	6,1	<b>418 893,10</b>
Земельный участок	16:08:070402:0003	999 201,78	6,1	<b>6 095 130,86</b>
Земельный участок	16:08:000000:0318	5 642 970,00	6,1	<b>34 422 117,00</b>
Земельный участок	16:08:070404:0006	362 015,32	6,1	<b>2 208 293,45</b>
Земельный участок	16:08:000000:0319	16 123 933,20	6,1	<b>98 355 992,52</b>
Земельный участок	16:08:000000:0238	2 339 783,87	6,1	<b>14 272 681,61</b>
Земельный участок	16:08:040802:3	249 383,00	6,1	<b>1 521 236,30</b>
Земельный участок	16:08:000000:0232	2 692 452,41	6,1	<b>16 423 959,70</b>
Земельный участок	16:08:000000:0233	3 545 107,00	6,1	<b>21 625 152,70</b>
Итого				<b>205 956 593,11</b>

## 8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласно ст. 24 ФСО-1, если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Целью согласования результатов оценки является определение преимуществ и недостатков каждого использованного подхода и выработка единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке имущества определяются следующими критериями:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- тип, качество и обширность информации, на основе которых производился анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Описанными выше различными методами в рамках затратного, доходного и сравнительного подходов Оценщику удалось найти два ориентира рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке.

При согласовании было установлено, что результаты, полученные в рамках Затратного подхода, не основаны на рыночных данных и не могут быть использованы в качестве ориентира рыночной стоимости. Приведённые выше значения носят справочный характер, и не будут учитываться при согласовании результатов.

В результате расчётов, проведённых в рамках Доходного подхода, нами получена стоимость намного выше результатов Сравнительного подхода. Такой результат мог обра зоваться по следующим причинам:

1. Используемые в расчёте статистические данные не соответствуют реальным показателям, сложившимся в рассматриваемом секторе деятельности.

2. Расчёт затрат, основанный на нормативных данных и пересчёт их на дату оценки при помощи индексов инфляции привёл к их значительному завышению, что сделало производство зерновых нерентабельным.

3. Методы доходного подхода связаны с множеством допущений и основываются на средних и типовых показателях, что приводит фактически к единому результату по всей области и на итоговые суммы в большей степени влияет текущая экономическая ситуация (закупочная цена, ставка ГКО-ОФЗ), чем индивидуальные характеристики оцениваемых участков.

Таким образом, в качестве результатов оценки будут использованы данные, полученные в ходе применения сравнительного подхода.

## 8.5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

*На основании проведенных расчетов рыночная стоимость земельных участков, полученная в результате расчёта методами сравнительного подхода, принадлежащих ООО «Сельскохозяйственное предприятие имени Рахимова» округленно до тысяч рублей составляет:*

Наименование	Кадастровый номер	Площадь кв.м	Рыночная стоимость руб.
Земельный участок	16:08:000000:0320	1 691 857,89	3 795 310,97
Земельный участок	16:08:070404:4	48 000,45	137 713,29
Земельный участок	16:08:000000:334	68 671,00	197 017,10
Земельный участок	16:08:070402:0003	999 201,78	2 350 442,33
Земельный участок	16:08:000000:0318	5 642 970,00	12 658 761,74
Земельный участок	16:08:070404:0006	362 015,32	851 575,88
Земельный участок	16:08:000000:0319	16 123 933,20	36 170 496,87
Земельный участок	16:08:000000:0238	2 339 783,87	5 248 790,36
Земельный участок	16:08:040802:3	249 383,00	664 650,58
Земельный участок	16:08:000000:0232	2 692 452,41	6 039 924,64
Земельный участок	16:08:000000:0233	3 545 107,00	7 952 667,63
<b>Итого</b>			<b>76 067 351,39</b>

**76 067 000 (Семьдесят шесть миллионов шестьдесят семь тысяч) рублей.**

## 8.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ

### 8.6.1.ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗДАНИЯ

Оценке подлежит Животноводческая ферма КРС на 1150 голов в с. Курмашево, кадастровый № 16:08:070403:170. Площадь застрой 73 145,4 кв.м. Степень готовности 80%.

Объект оценки представляет собой незавершенный строительством имущественный комплекс, состоящий из нескольких литер.

**Совокупности литер А,Б,В,Д,Е,Ж,З,И,К,Л,М,Н,0,1,2,3,4,5,6,7,8,9 присвоена ли-тера I.**

Литера А - Санитарный пропускник на 40 чел., незавершенный строительством, площадь застройки 595,9 кв.м; литер Б- Коровник на 480 голов. Позиция 2, незавершенный строительством, площадь застройки 5837,0 кв.м; литер В - Коровник на 480 голов. Позиция 1, незавершенный строительством, площадь застройки 5837,0; Литера Д - Родильное отделение, незавершенное строительством, площадь застройки 4747,8 кв.м; Литера Е - Молочный блок и административные помещения, незавершенные строительством,

площадь застройки 697,5 кв.м; Литера Ж - Телятник на 135 голов телят 2-5 месяц и 81 голову молодняка 5-8 мес., незавершенный строительством, площадь застройки 2109,4 кв.м; Литера 3 - Здание молодняка 5-12 мес. на 216 голов, незавершенное строительством, площадь застройки 2109,4 кв.м; Литера И - здание молодняка 16-24 мес. на 231 гол., незавершенное строительством, площадь застройки 2196,3 кв.м; Литера К - здание молодняка 12-20 мес. на 266 голов, незавершенное строительством, площадь застройки 2196,3 кв.м; Литера Л - Предварительная лагуна №1, незавершенная строительством, площадь застройки 160,6 кв.м; Литера М - Амбулатория ветпункта со стационаром на 30 коров, незавершенная строительством, площадь застройки 443,7 кв.м; Литера Н - Дезбарьер, незавершенный строительством, площадь застройки 91,0 кв.м; Литера О - Переходная галерея, незавершенная строительством, площадь застройки 290,4 кв.м; Литера 1 - Унифицированная водонапорная стальная башня V 50 куб.м. H=18м., незавершенная строительством, площадь застройки 2,8 кв.м; Литера 2 - Траншеи для хранения солоса (сенажа), незавершенные строительством, площадь застройки 19110,0 кв.м; Литера 3- Ограждение территории, незавершенное строительством, площадь застройки 151,3 кв.м; Литера 4 - Ограждение территории, незавершенное строительством, площадь застройки 35,4 кв.м; Литера 5 - Кирпичный забор между дезбарьером и ветеринарным пунктом, незавершенный строительством, площадь застройки 4,9 кв.м; Литера б - Навозохранилище емк. 10000 тонн, незавершенное строительством, площадь застройки 3600 кв.м; Литера 7 - Навозохранилище емк. 10000 тонн, незавершенное строительством, площадь застройки 3600 кв.м; Литера 8 - Навозохранилище емк. 10000 тонн, незавершенное строительством, Площадь застройки 3600 кв.м; Литера 9 - Дорожное покрытие, незавершенное строительством, площадь застройки 15728,7 кв.м.

Оценщики производили визуальный осмотр объектов оценки. Данные технических документов приняты как достоверные, поэтому контрольные замеры объектов оценки не производились.

Строительно-технические характеристики объекта оценки взяты на основании осмотра и данных технического паспорта.

Объемно-планировочное решение и краткая характеристика строений изложены в нижеследующих таблицах.

#### *Технические характеристики объекта оценки*

№ п/п	Наименование объекта	Литера	Год постройки	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Высота	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Стр. объем, м <sup>3</sup>	К-во этажей
1	Санитарный пропускник на 40 чел.	А	2008	595,9	3,68	536,31	2189,9	1
2	Коровник на 480 голов. Позиция 2	Б	2008	5837,0	4,28	5253,3	24999,9	1
3	Коровник на 480 голов. Позиция 1	В	2008	5837,0	4,18	5253,3	24410,3	1
4	Родильное отделение	Д	2008	4747,8	4,19	4273,02	19912,3	1
5	Молочный блок и административные помещения	Е	2008	697,5	7,54	627,75	5260,5	2
6	Телятник на 135 голов телят 2-5 месяц и 81 голову молодняка 5-8 мес..	Ж	2008	2109,4	4,52	1898,46	9523,9	1
7	Здание молодняка 5-12 мес. на 216 голов	З	2008	2109,4	4,31	1898,46	9091,5	1

№ п/п	Наименование объекта	Литера	Год постройки	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Высота	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Стр. объем, м <sup>3</sup>	К-во этажей
8	Здание молодняка 16-24 мес. на 231 гол.	И	2008	2196,3	4,34	1976,67	9525,4	1
9	Здание молодняка 12 - 20мес. на 266 голов	К	2008	2196,3	4,34	1976,67	9536,3	1
10	Предварительная лагуна № 1	Л	2008	160,6	10,34	144,54	1660,6	1
11	Амбулатория вет-пункта со стационаром на 30 коров	М	2008	443,7	4,18	399,33	1856,0	1
12	Дезбарьер	Н	2008	91,0	5,31	81,9	482,9	1
13	Переходная галерея	О	2008	290,4	2,714;3,111	261,36	866,6	1
14	Унифициров. водонапорная стальная башня V 50 куб.м .H= 18м.	1	2008	2,8	18,00		50	1
15	Траншеи для хранения силюса (сенаха)	2	2008	1911,0	3,35		6401,85	1
16	Ограждение территории	3	2008	3025,4	2,00			1
17	Ограждение территории	4	2008	531,5	1,50			1
18	Кирпичный забор между дезбарьером и ветеринарным пунктом	5	2008	4,9				1
19	Навозохранилище емк. 10000 тонн	6	2008	3600				1
20	Навозохранилище емк. 1 ОООтонн	7	2008	3600				1
21	Навозохранилище емк. 1 ОООтонн	8	2008	3600				1
22	Дорожное покрытие	9	2008	2280				1

№ п/п	Наименование объекта/функциональное назначение	Описание конструктивных элементов здания									Налич. сантех. и эл/тех. устр.					Другое
		Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Окна	Двери	Внутренняя отделка	Эл.освещение	Отопление	Водопровод	Канализация	Вентиляция	
1	Санитарный пропускник на 40 чел.	бетонный	кирпичные	кирпичные	ж/б плиты	профнастил	бетонные	пластиковые	ворота металла.	штукатурка, покраска,	+	-	-	-	-	отмоски
2	Коровник на 480 голов. Позиция 2	сваи ж/б рост-верг	сэнвич панели	-	мет.каркас	совмещенная	бетонные	пластиковые	ворота металла.	-	+	-	-	-	-	отмоски
3	Коровник на 480 голов. Позиция 1	сваи ж/б рост-верг	сэнвич панели	-	мет.каркас	совмещенная	бетонные	пластиковые	ворота металла.	-	+	-	-	-	-	отмоски
4	Родильное отделение	сваи ж/б рост-верг	сэнвич панели	-	мет.каркас	совмещенная	бетонные	пластиковые	ворота металла.	-	+	-	-	-	-	отмоски
5	Молочный блок и администрации помещения	бетонный	кирпичные	кирпичные	ж/б плиты	профнастил	бетонные	пластиковые	ворота металла.	штукатурка, покраска	+	-	-	-	-	отмоски
6	Телятник на 135 голов телят 2-5 месяцев и 81 голову молодняка 5-8 мес.,	сваи ж/б рост-верг	сэнвич панели	-	мет.каркас	совмещенная	-	-	-	-	+	-	-	-	-	отмоски
7	Здание молодняка	сваи ж/б	сэнвич панели	-	мет.каркас	совмещенные	бетон-	пластико-	воро-	-	+	-	-	-	-	отмоски

						щен- ная	ные	вые	та метал- л.						ки
8	Здание молодняка 16-24 мес. на 231 гол.	сваи ж/б рост-верг	сэнвич панели	-	мет.ка ркас	совме-щен- ная	бе- тон- ные	пла- стико- вые	во- ро- та метал- л.	-	+	-	-	-	от- мос- ки
9	Здание молодняка 12 - 20мес. на 266 голов	сваи ж/б рост-верг	сэнвич панели	-	мет.ка ркас	совме-щен- ная	бе- тон- ные	пла- стико- вые	во- ро- та метал- л.	-	+	-	-	-	от- мос- ки
10	Предварительная лагуна № 1	сваи ж/б рост-верг	проф-настил	-	мет.ка ркас	проф-настил	бе- тон- ные	пла- стико- вые	во- ро- та метал- л.	-	+	-	-	-	от- мос- ки
11	Амбулатория ветпункта со стационаром на 30 коров	бетонный	кирпичные	кирпичные	ж/б плиты	проф-настил	бе- тон- ные	пла- стико- вые	во- ро- та метал- л.	шту- катур- ка, покра- ска	+	-	-	-	от- мос- ки
12	Дезбарьер	бетонный	кирпичные, общит профнастилом	кирпичные	мет.ка ркас	проф-настил	бе- тон- ные	пла- стико- вые	во- ро- та метал- л.	шту- катур- ка, покра- ска	+	-	-	-	от- мос- ки
13	Переходная галерея	бетонный	проф-настил	-	мет.ка ркас	проф-настил	бе- тон- ные	пла- стико- вые	во- ро- та метал- л.	-	+	-	-	-	от- мос- ки
14	Унифициров. водонапорная стальная башня V 50 куб.м .Н=18м.	бетонный	сталь	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	Траншеи для хранения солоса (сеноажа)	бетонный	бетонный	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	Ограждение территории	металлические столбы	металлическая сетка	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	Ограждение территории	металлические столбы	металлическая сетка	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	Кирпичный забор между дезбарьером и ветеринарным пунктом	бетонный	кирпич.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	Навозохранилище емк. 10000 тонн	бетонный	бетонный	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	Навозохранилище емк. 1 ООО-Отоин	бетонный	бетонный	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	Навозохранилище емк. 1 ООО-Отоин	бетонный	бетонный	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	Дорожное покрытие	бетонный	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 8.6.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ ЗДАНИЯ

В соответствии с *Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"* (утверждён приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297): «основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выбо-

ре используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

### **Сравнительный подход.**

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

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.<sup>21</sup>

### **Доходный подход.**

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.<sup>22</sup>

### **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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup>Источник информации: Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (утверждён приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297)

<sup>22</sup>Источник информации: Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (утверждён приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297)

<sup>23</sup>Источник информации: Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (утверждён приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297)

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Оценочные подходы взаимосвязаны и взаимодополняемы.

При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете по оценке.

### **Затратный подход**

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизведение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО №1).

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратами на воспроизведение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

При затратном подходе применяются следующие методы оценки:

- Метод сравнительной единицы
- Метод разбивки по компонентам
- Метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы площади или объема объекта оценки со стоимостью единицы площади или объема аналогичного типового сооружения. Стоимость строительства сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в объекте оценки и объекте-аналоге. В качестве сопоставимого объекта рассматривается типовое сооружение (здание) с тем же, что и у оцениваемого объекта, функциональным назначением, сходным объемно-

планировочным и конструктивным решением. Стоимость сравнительной единицы обычно определяется по сборникам УПВС, УПСС, КО-Инвест. Метод достаточно прост в применении, но обеспечивает сравнительно невысокую точность.

Метод разбивки по компонентам заключается в определении стоимости объекта недвижимости как суммы стоимостей его строительных компонентов - фундаментов, стен, перегородок и т.д. Данный метод наиболее полно соответствует технологии определения сметной стоимости строительно-монтажных работ на основе сборников единичных расценок (ЕРЕР). Метод более точный по сравнению с методом сравнительной единицы, однако, он более трудоемок и требует знания основ сметного дела.

Метод количественного обследования является наиболее точным, но в то же время наиболее трудоемким. Он предполагает составление полной сметы строительства объекта. Данный метод редко применяется в повседневной практике.

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за объект большую цену, чем платят другие покупатели за аналогичные объекты, а продавец не захочет продать объект за цену меньшую той, которую получают другие продавцы за аналогичные объекты.

При наличии развитого рынка применение сравнительного подхода представляется наиболее предпочтительным, т.к. он показывает за сколько на рынке продаются объекты

идентичные оцениваемому.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.

Метод валовой ренты основан на сопоставлении доходов от аренды объектов, проданных или предлагаемых на продажу на открытом рынке, и дохода от оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Специалисты использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Безусловно, фактическая цена продажи объекта может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка.

В данном случае Оценщик принял решение об отказе от использования сравнительного подхода к оценке, так как на рынке отсутствует информация о предложении на продажу аналогичных объектов.

#### **Доходный подход**

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1) .

Доходный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта равна текущей стоимости всех будущих выгод от владения объектом. Как правило, основными выгодами от владения являются доход от сдачи объекта в аренду, а также перепродажа его в конце срока владения.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а)      установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б)      исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в)      определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используе-

мую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и моменты их получения.

В рамках доходного подхода обычно используются два метода:

- методом прямой капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации - метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации. При этом нет необходимости оценивать тенденции изменения дохода во времени, а при оценке коэффициента капитализации - учитывать отдельно его составляющие: норму отдачи на капитал и норму его возврата. Предполагается, что учет всех этих тенденций и составляющих заложен в рыночных данных. Такой западный классический вариант метода прямой капитализации, при котором коэффициент капитализации извлекается из рыночных сделок, применять в российских условиях практически невозможно, в связи с возникающими сложностями при сборе информации (чаще всего условия и цены сделок являются конфиденциальной информацией). Исходя из этого, на практике приходится использовать алгебраические методы построения коэффициента капитализации, предусматривающие отдельную оценку нормы отдачи на капитал и нормы его возврата.

Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, приносящих стабильные доходы, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию. Метод капитализации используется, если потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину, либо потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод дисконтирования денежных потоков более применим к объектам, генерирующим нестабильные потоки доходов и расходов, либо новым объектам, либо объектам, требующим ремонта или реконструкции. Данный метод предполагает использование в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал. При этом отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения. Метод дисконтирования денежных потоков используется, если предполагается, что будущие потоки будут существенно отличаться от текущих; и имеются данные, позволяющие спрогнозировать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект, либо объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в эксплуатацию.

На рынке отсутствует достаточное количество информации о сдаче аналогичных

объектов в аренду, что позволяет не использовать доходный подход в настоящей работе.

Учитывая вышеизложенное, для расчета стоимости объектов оценки было принято решение использовать следующие подходы и методы:

Применяемый подход	Метод
затратный подход	Метод сравнительной единицы
сравнительный подход	Обоснованно не применялся
доходный подход	Обоснованно не применялся

### **8.6.3.РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (пп.18-20 ФСО №1, п.23 ФСО №7)**

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизведение либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

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

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования

затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

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

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

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

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

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

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

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

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

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизведение. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизведение или затрат на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

В данном отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик счел целесообразным использовать затраты на замещение.

Затраты на воспроизведение и затраты на замещение, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в совре-

менных рыночных условиях.

Затратный подход показывает оценку затрат на создание (воспроизведение или замещение) объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

**Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:**

1. Расчет стоимости возведения новых аналогичных объектов, получение стоимости замещения.

2. Определение величины физического и морального износа объекта.

3. Уменьшение стоимости замещения на сумму износа для получения реальной стоимости объекта.

4. Определение рыночной стоимости земельного участка.

*Определение стоимости участка под застройкой не проводилось, так как объект расположен на части участка, оценка которого произведена выше.*

5. Определение рыночной стоимости объекта оценки путем сложения стоимости здания и стоимости земельного участка.

#### **Расчет стоимости замещения объекта.**

Стоимость замещения представляет собой затраты на создание объекта, полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

Для оценки стоимости строительства применяются следующие методики оценки восстановительной стоимости:

1. Метод сравнительной стоимости единицы имущества - оценка имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

2. Метод стоимости укрупненных элементов - оценка имущества на основе суммы стоимости создания его основных элементов.

3. Метод количественного анализа - оценка имущества на основе полной суммы затрат на его воспроизведение.

В данной работе расчет стоимости замещения зданий, входящих в состав оцениваемого имущественного комплекса, производился методом сравнительной стоимости единицы имущества. Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы площади или единицы объема со стоимостью единицы площади или единицы объема подобного типового сооружения. В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия определяется искомая величина стоимости замещения.

Данные об аналогах оцениваемых зданий были получены из сборников "Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений".

Стоимость единицы измерения базового объекта приведена в базисных ценах 1969 года. Переход от цен 1969 года к текущим делается с помощью индексов удорожания, а последние, в свою очередь, определяются с учетом рыночных цен на материалы, энергоснабжители и труд. Для приведения полученной стоимости в цены, действующие на дату оценки, использованы Межрегиональные информационно-аналитические бюллетени "Индексы цен в строительстве", выпущенные компанией "Ко-Инвест".

Таким образом, полная стоимость замещения объектов недвижимости определяется

по формуле:

$$\text{Сзам} = V \times \text{Сед ск} \times K1 \times K2 \times K3 \times I1 \times I2, \text{ где:}$$

- Сзам – стоимость замещения;
- V – количество единиц измерения;
- Сед ск – скорректированная стоимость единицы измерения в ценах 1969 года;
- К1 – коэффициент пересчета от цен 1969 года к ценам на 1984 год, равный для Татарстана 1,2051;
- К2 – коэффициент пересчета от сметных цен 1984 года на 01.01.2000 года (по данным фирмы Ко-Инвест, выпуск 98), равный для Татарстана 17,7826;
- К3 – коэффициент пересчета от цен 01.01.2000 года к ценам на дату оценки (по прогнозным данным фирмы Ко-Инвест, выпуск 98), равный для Татарстана 8,42;
- И1 – индекс, учитывающий прибыль предпринимателя, равный 1,08;
- И2 – индекс, учитывающий НДС (18%), равный 1,18.

### **Определение прибыли предпринимателя (девелопера)**

Существенную долю в стоимости объекта, определенной затратным подходом, имеет прибыль предпринимателя.

Получить рыночные данные об этой прибыли затруднительно, ее величины, принимаемые обычно на основании интервью с предпринимателями, никак не обосновываются. В частности, необходимо обратить внимания на то, что эта прибыль зависит от объемов и сроков строительства, от того, разделены ли функции инвестора (заказчика) и строителя (подрядчика), от других факторов.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основании использования принципа, по которому инвестирование средств в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если ожидаемая прибыль от строительного проекта не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

С достаточно высокой степенью точности величина прибыли предпринимателя определяется как функция от продолжительности сроков строительства и периода ввода объекта в эксплуатацию (или продажи его инвестором), графика распределения платежей по сроку строительства, размера начального платежа (сумма платежа за право застройки и авансового платежа подрядчику), а также выбранной нормы прибыли альтернативного проекта.

Согласно стр. 84, т. 1, часть 2 «Справочника оценщика недвижимости», Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2016 г., прибыль предпринимателя при инвестировании в специализированные объекты сельскохозяйственного назначения составляет, в границах интервала, 8 %.

**7.4.2. Неактивный рынок**  
**Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Класс объектов	Неактивный рынок			Таблица 17
	Среднее	Доверительный интервал		
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%	
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	14%	13%	15%	
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	13%	12%	14%	
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11%	10%	12%	
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14%	13%	15%	

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Таблица 18

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	8%	17%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	14%	9%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	13%	9%	18%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11%	7%	16%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14%	8%	19%

Расчет стоимости замещения оцениваемых объектов представлен в таблице ниже.

№ п/п	Наименование объекта	Литера	Ед ск	№ сбормника УПВС	№ таблицы	Сед ск	K1	K2	K3	I1	I2	Сзам
1	Санитарный пропускник на 40 чел.	А	2189,9	26	51	21,7	1,2051	17,7826	8,42	1,08	1,18	10927484,97
2	Коровник на 480 голов. Позиция 2	Б	24999,9	26	7	10,1	1,2051	17,7826	8,42	1,08	1,18	58062515,28
3	Коровник на 480 голов. Позиция 1	В	24410,3	26	7	10,1	1,2051	17,7826	8,42	1,08	1,18	56693163,44
4	Родильное отделение	Д	19912,3	26	11	13,9	1,2051	17,7826	8,42	1,08	1,18	63646192,41
5	Молочный блок и административные помещения	Е	5260,5	26	11	13,9	1,2051	17,7826	8,42	1,08	1,18	16814270,33
6	Телятник на 135 голов телят 2-5 месяц и 81 голову молодняка 5-8 мес.,	Ж	9523,9	26	12	16	1,2051	17,7826	8,42	1,08	1,18	35040557,7
7	Здание молодняка 5-12 мес. на 216 голов	З	9091,5	26	12	16	1,2051	17,7826	8,42	1,08	1,18	33449661,41
8	Здание молодняка 16-24 мес. на 231 гол.	И	9525,4	26	12	16	1,2051	17,7826	8,42	1,08	1,18	35046076,54
9	Здание молодняка 12 - 20мес. на 266 голов	К	9536,3	26	12	16	1,2051	17,7826	8,42	1,08	1,18	35086180,07
10	Предварительная лагуна № 1	Л	1660,6	26	59	59	1,2051	17,7826	8,42	1,08	1,18	22529587,78
11	Амбулатория ветпункта со стационаром на 30 коров	М	1856	26	47	23	1,2051	17,7826	8,42	1,08	1,18	9816168,581
12	Дэзбарьер	Н	482,9	26	49	48,6	1,2051	17,7826	8,42	1,08	1,18	5396717,378
13	Переходная галерея	О	866,6	26	49	48,6	1,2051	17,7826	8,42	1,08	1,18	9684811,1
14	Унифициров. водонапорная стальная башня V 50 куб.м. H=18м.	1	50	26	168	9100	1,2051	17,7826	8,42	1,08	1,18	104627921,3
15	Траншеи для хранения солоса (сенажа)	2	6401,85	26	64	7,9	1,2051	17,7826	8,42	1,08	1,18	11629707,34
16	Ограждение территории	3	3025,4	26	150	8,8	1,2051	17,7826	8,42	1,08	1,18	6122117,704
17	Ограждение территории	4	531,5	26	150	8,8	1,2051	17,7826	8,42	1,08	1,18	1075529,041

№ п/п	Наименование объекта	Литера	Ед ск	№ сборника УПВС	№ таблицы	Сед ск	К1	К2	К3	И1	И2	Сзам
18	Кирпичный забор между дезбарьером и ветеринарным пунктом	5	4,9	26	150	37,3	1,2051	17,7826	8,42	1,08	1,18	42028,23115
19	Навозохранилище емк. 10000 тонн	6	10000	26	61	9,3	1,2051	17,7826	8,42	1,08	1,18	21385487,21
20	Навозохранилище емк. 10000 тонн	7	10000	26	61	9,3	1,2051	17,7826	8,42	1,08	1,18	21385487,21
21	Навозохранилище емк. 10000 тонн	8	10000	26	61	9,3	1,2051	17,7826	8,42	1,08	1,18	21385487,21
22	Дорожное покрытие	9	2280	26	156	10,7	1,2051	17,7826	8,42	1,08	1,18	5609896,193
<b>Итого</b>												<b>585 457 048</b>

Таким образом, полная стоимость замещения оцениваемого объекта, округленно, составляет **585 457 000** рублей

По данным, полученным от Заказчика, степень готовности оцениваемого объекта составляет 80 %. Следовательно, необходимо скорректировать полученный результат на эту величину:

$$585\,475\,000 * 0,8 = 468\,365\,600 \text{ рублей.}$$

Таким образом, полная стоимость замещения оцениваемого объекта с учетом степени его готовности составляет **468 365 600** рублей.

#### **Расчет накопленного износа.**

**Износ** - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

**Физический износ** - это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым. Исправимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) имеет место за счет плохой эксплуатации, а также вследствие ошибок в проекте и отступления от проекта в процессе строительства. Он включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость. В противном случае износ считается неисправимым.

Исправимый физический износ обычно относят на счет плохой эксплуатации, поэтому его иногда называют отложенным ремонтом. На практике величина отложенного ремонта определяется как потеря стоимости нового строительства элемента. Базой для расчета отложенного ремонта в этом случае являются степень и объем повреждений. При этом степень повреждений в процентах от стоимости создания нового элемента выполняется путем сопоставления фактических признаков повреждений с перечнем, содержащимся в соответствующих нормативных документах. Степень повреждения соответствующего

объемаконструктивного элемента позволяет определить величину потери стоимости нового строительства дляданного элемента.

Физический износ объекта определен при помощи визуального осмотра зданий и сооружений, руководствуясь Правилами оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р) (Госгражданстрой, Москва 1990).

Для расчета физического износа основных конструктивных элементов из сборника показателей восстановительной стоимости выбирается таблица удельных весов конструктивных элементов аналогаоцениваемого объекта. Общий процент физического износа здания рассчитывается по формуле:

$$И_i = У_i \times Пи_i / 100, \text{ где:}$$

**У<sub>i</sub>** – удельный вес конструктивного элемента в общей стоимости здания, %;

**Пи<sub>i</sub>** – процент износа i-го конструктивного элемента.

Так как различные конструктивные элементы оцениваемого объекта имеют различную степень готовности, данный метод расчета износа применить не представляется возможным.

Определение износа оцениваемого объекта проводилось методом расчета срока жизни. При применении этого метода оперируют следующими понятиями:

1. Срок экономической жизни – это временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда производимые улучшения перестают вносить вклад в его стоимость вследствие общего устаревания объекта.

2. Срок физической жизни объекта - это период времени, в течение которого объект существует. Срок физической жизни заканчивается сносом здания или демонтажем сооружения.

3. Эффективный возраст (экспертно оцениваемый) основан на оценке внешнего вида объекта с учетом его состояния. Это возраст, который соответствует его физическому состоянию.

4. Срок оставшейся экономической жизни объекта составляет период от даты оценки и до окончания экономической жизни объекта.

5. Нормативный срок службы – это определенный нормативными актами срок службы зданий и сооружений.

Взаимосвязь между износом, восстановительной стоимостью, эффективным возрастом и типичным сроком экономической жизни здания выражается следующей формулой:

$$\frac{И}{ВС} = \frac{\mathcal{ЭВ}}{\mathcal{ЭЖ}}, \text{ где}$$

И - износ;

ВС - восстановительная стоимость;

ЭВ - эффективный возраст;

ЭЖ - срок экономической жизни.

Эта формула может быть записана следующим образом:

$$\frac{\mathcal{ЭВ}}{\mathcal{ЭЖ}} = \text{Процент износа восстановительной стоимости}$$

Метод срока жизни используется как для расчета совокупного износа, так и для вычисления какого-либо одного вида износа.

**Функциональный (моральный) износ** - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым. Функциональный износ считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неисправимым.

**Внешний износ** определяет уменьшение полезности здания в результате действия внешних факторов - изменения рыночных условий, изменения макроэкономической ситуации, финансового и законодательного окружения и т.д.

Проведенный осмотр и анализ объекта оценки позволили выявить, что он подвержен, прежде всего, физическому износу и практически не подвержен функциональному и внешнему износу.

Кроме того, эксперт учитывал, что конструктивные элементы объектов, незавершенных строительством, подвергаются износу сильнее, то есть быстрее изнашиваются, так как не выполнены все предусмотренные мероприятия по защите конструктивных элементов от воздействия внешней среды.

Специфика расчета физического износа объектов незавершенного строительства характеризуется в ускоренном устаревании конструктивных элементов. Незавершенные строительством объекты, на которых не проводились работы по консервации, испытывают воздействие агрессивности воздушной среды и различных температурных колебаний. Пребывание незащищенных конструкций на открытом воздухе ускоряет процесс снижения их прочностных свойств.

Результаты исследований ряда авторов показали, что физический износ недостроенных объектов и не эксплуатируемых без мероприятий консервации превышает нормативный в 3 раза, а с учетом консервации – в 1,5 раза<sup>24</sup>. Это означает, что эффективный возраст объектов незавершенного строительства, как правило, значительно превосходит его фактический (хронологический) возраст, если он находится в состоянии незавершенности без проведения соответствующих мероприятий консервации в течение нескольких нормативных сроков строительства.

Износ по методу срока жизни составил для объекта 30%, а с учетом того, что объект незавершен строительством,  $30\% * 1,5 = 45\%$

Таким образом, сумма износа составляет:

$$468\ 365\ 600 * 45\% = 210\ 764\ 520 \text{ рублей.}$$

#### **Расчет остаточной стоимости объекта**

Расчет остаточной стоимости объектов в рамках затратного подхода осуществляется по формуле:

---

<sup>24</sup><http://pandia.ru/text/80/077/8019.php>

**Сост = Свосст – Ифиз, где**

**Сост** – остаточная стоимость объекта оценки по затратному подходу, руб.;

**Свосст** – восстановительная стоимость объекта оценки, руб.;

**Ифиз** – величина физического износа объекта оценки, руб.

Остаточная стоимость оцениваемого объекта составляет:

**468 365 600–210 764 520= 257 601 080 рублей.**

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта - Животноводческая ферма КРС на 1150 голов в с. Курмашево кадастровый № 16:08:070403:170, площадь застрой 73 145,4 кв.м., степень готовности 80% составляет окруженно

**257 601 000 (двести пятьдесят семь миллионов шестьсот одна тысяча) рублей.**

#### **8.6.4.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (п.6, п.23г, п.25 ФСО №1, п.8к ФСО №3, ч.VIII ФСО №7)**

Согласно ст. 24 ФСО-1, если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Целью согласования результатов оценки является определения преимуществ и недостатков каждого использованного подхода и выработка единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке имущества определяются следующими критериями:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- тип, качество и обширность информации, на основе которых производился анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Расчет объектов оценки, производился только Затратным подходом, согласования не требуется.

*На основании проведенных расчетов рыночная стоимость оцениваемого объекта - Животноводческая ферма КРС на 1150 голов в с. Курмашево, кадастровый №*

*16:08:070403:170, площадь застройки 73 145,4 кв.м., степень готовности 80%, принадлежащего ООО «Сельскохозяйственное предприятие имени Рахимова» округленно до тысяч рублей составляет:*

**257 601 000 (двести пятьдесят семь миллионов шестьсот одна тысяча) рублей.**

## **8.7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ**

Общая стоимость недвижимости, принадлежащей ООО «Сельскохозяйственное предприятие имени Рахимова складывается из стоимости земельных участков и стоимости здания и составляет:

$$76\,067\,000 + 257\,601\,000 = 333\,668\,000 \text{ рублей.}$$

*Таким образом, на основании проведенных расчетов, рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости, принадлежащих ООО «Сельскохозяйственное предприятие имени Рахимова» (земельные участки, здание, в количестве 12 единиц) округленно до тысяч рублей составляет:*

**333 668 000 (триста тридцать три миллиона шестьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей.**

## **ЧАСТЬ 9. «РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ТОВАРНО-МАТЕРИАЛЬНЫХ ЦЕННОСТЕЙ, ХОЗЯЙСТВЕННОГО ИНВЕНТАРЯ (ФСО №1, №2, №10)»**

### **9.1. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

В данном подходе стоимость определяется методом прямого пересчета по стоимости восстановления с учетом всех видов износа или по стоимости замещения.

**Стоймость восстановления** – определяется как стоимость строительства (создания) точной копии оцениваемого объекта с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

**Стоймость замещения** – определяется как стоимость строительства (создания) современного объекта эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.

**Величина накопленного износа** определяется на основании консультаций с представителями предприятия, документальных данных, рассчитывалась исходя из сроков, установленных для продолжения эксплуатации (анализ эффективного возраста).

Расчет рыночной стоимости объекта с учетом износа ведется по формуле:

$$C_{РЫН} = C_{ЗАМ} \cdot K_{ФИЗ} \cdot K_{ФУНК} \cdot K_{ВНЕШ},$$

где  $C_{РЫН}$  – стоимость объекта на момент оценки с учетом износа (руб.);

$C_{ЗАМ}$  – полная стоимость замещения объекта (стоимость нового аналога) (руб.);

$K_{ФИЗ}$  – коэффициент физического износа объекта;

$$K_{ФИЗ} = 1 - \frac{I_{ФИЗ}}{100}$$

$I_{ФИЗ}$  - физический износ объекта;

$K_{ФУНК}$  – коэффициент функционального устаревания;

$K_{ВНЕШ}$  – коэффициент внешнего устаревания.

**Описание оцениваемых товарно-материальных ценностей в количестве  
988,08 единиц представлены в таблице ниже.**

№	Наименование	Цена за единицу по данным инвентаризационной описи	Кол-во	Стоимость по данным инвентаризационной описи
1	7015-2088-010 Емкость для санитарной камеры	27 038,98	1,00	27 038,98
2	7021-2628-110 Воздухораспределитель	232,16	24,00	5 571,82
3	7021-7801-0000 вакумный резиновый шланг короткий	178,51	48,00	8 568,68
4	7021-7801-010 Вакуумный шланг двойной	413,72	81,00	33 511,51
5	7021-7902-030 Вакуумный шланг двойной 2,5м	1 276,95	6,00	7 661,72
6	7029-2725-000 Сосковый силикон	854,68	42,00	35 896,58
7	7029-2725-010 Сосковый силикон	819,55	158,00	129 489,63
8	7038-2622-000 Впускная труба	4 083,55	1,00	4 083,55
9	95248492 Ведро нерж.20л	7 420,95	2,00	14 841,90
10	Anviz C2 биометрический терминал для учета рабочего времени	10 508,47	1,00	10 508,47
11	АТ-12/15 блок питания 12В, 1,5А	483,05	2,00	966,10
12	Бар молочный	79 432,20	1,00	79 432,20
13	Ведро для выпойки телят	338,98	20,00	6 779,66
14	Видеодомофон на две вызывные панели	3 474,58	1,00	3 474,58
15	Влагомер WIL с зондом 253 для силоса	30 826,86	1,00	30 826,86
16	Диван 1500	12 966,10	2,00	25 932,20
17	Диван 1800	13 771,19	2,00	27 542,37
18	Диван угловой	27 542,37	1,00	27 542,37
19	Доска интерактивная 78 ( Электромагнетик)	38 050,85	1,00	38 050,85
20	Доска магнитно-маркетная BRAUBERG 90*120см.	2 017,31	2,00	4 034,62
21	Доска магнитно-маркетная ERICH KRAUSE 120*180см.	6 394,79	1,00	6 394,79
22	Жалюзи вертикальные	991,53	22,80	22 606,78
23	Калькулятор (большой)	378,05	1,00	378,05
24	Камера	2 320,00	1,00	2 320,00
25	Контроллер в монтажной коробке	313,56	2,00	627,12
26	Кормушка бокса	1 483,57	4,00	5 934,26
27	Корпус 30*72 FRP blue tank 4"/- (WC)	35 226,27	2,00	70 452,54

№	Наименование	Цена за единицу по данным инвентаризационной описи	Кол-во	Стоимость по данным инвентаризационной описи
28	Кресло Престиж	1 398,31	4,00	5 593,22
29	Кухня с мойкой	15 423,73	1,00	15 423,73
30	машина шлифовальная угловая Д28134	3 042,00	1,00	3 042,00
31	Мешкозашивочная машина GK 9-2	3 550,85	1,00	3 550,85
32	Мойка металлическая для обуви	5 300,00	3,00	15 900,00
33	Молочный насос с эл.двигателем	12 000,00	1,00	12 000,00
34	Монитор LCD 19" AOC 831S 18.5"1366x768@60Hz,12000:1(DCR),170/160,5ms,250cd/m2,Glossy Black	5 400,85	2,00	10 801,69
35	Монитор LG 19" W1943	3 533,90	1,00	3 533,90
36	Монитор LG 22" W2234S-SN LCD	5 039,83	4,00	20 159,32
37	Мусорные баки металлические с крышкой	3 200,00	2,00	6 400,00
38	Переключатель потока воды по объему/времени	40 084,75	2,00	80 169,49
39	Персональный компьютер RAY	13 439,83	4,00	53 759,32
40	ПК	8 244,07	1,00	8 244,07
41	Подставка под системный блок	355,93	3,00	1 067,80
42	Поилка групповая L-1.25	1 725,07	1,00	1 725,07
43	Поилка групповая L-4.0	2 760,14	1,00	2 760,14
44	Поилка для телят 97107580	394,25	15,00	5 913,69
45	Принтер Samsung	6 755,00	1,00	6 755,00
46	Принтер лазерн. Samsung A4 ML1641	2 980,68	2,00	5 961,36
47	ПринтерМФУ Samsung A4 SCX-4600	7 077,96	1,00	7 077,96
48	Сервер K9	2 294,26	1,00	2 294,26
49	Системный блок е-Машинес ET1850	12 466,10	1,00	12 466,10
50	Стелаж металлический 2200*300*1000	2 105,93	4,00	8 423,73
51	Стелаж универсальный (Эколайн)	3 630,51	1,00	3 630,51
52	Стойло-место	5 424,28	17,00	92 212,74
53	Стол лабораторный СЛ_4П (Эколайн)	12 669,49	1,00	12 669,49
54	Стол обеденный	2 203,39	1,00	2 203,39
55	Стол переговоров	3 084,75	2,00	6 169,49
56	Стол президиума	7 601,69	1,00	7 601,69
57	Стол приборный СП_4Н (Эколайн)	18 400,00	1,00	18 400,00
58	Стол рабочий	1 604,24	24,00	38 501,69
59	Стол рабочий СР_4П (Эколайн)	7 700,00	1,00	7 700,00
60	Стол рабочий угловой	3 382,20	3,00	10 146,61
61	Стол руководителя	3 525,43	2,00	7 050,85
62	Стол со встроенной тумбой	3 655,08	1,00	3 655,08
63	Стол угловой	3 084,75	8,00	24 677,97
64	Стол Фуршет	2 765,26	6,00	16 591,53
65	Стол эргономичный 1400	1 694,92	9,00	15 254,24
66	Стул "ИЗО" черный	738,09	6,00	4 428,51
67	Стул барный	1 189,83	5,00	5 949,15
68	Стул деревянный	5 600,00	16,00	89 600,00

№	Наименование	Цена за единицу по данным инвентаризационной описи	Кол-во	Стоимость по данным инвентаризационной описи
69	Стул ИЗО синий	576,68	161,00	92 846,22
70	Стул Каустби	1 898,00	6,00	11 388,00
71	Табурет кухонный	163,56	3,00	490,68
72	Тепловая завеса Тропик	9 422,40	1,00	9 422,40
73	Точка доступа D-Link DWL-3200A	8 203,00	1,00	8 203,00
74	Трибуна большая	6 169,49	1,00	6 169,49
75	Трибуна лектора	4 737,29	1,00	4 737,29
76	Тумба греденция	4 351,70	2,00	8 703,39
77	Тумба подкатная	1 889,83	14,00	26 457,63
78	Хэдлок	2 047,09	6,00	12 282,53
79	ШВВП 2*0,75 провод	10,17	19,00	193,22
80	Шкаф гардеробный	4 203,39	5,00	21 016,95
81	Шкаф для документов	3 360,17	9,00	30 241,52
82	Шкаф для документов со стеклом	4 288,14	12,00	51 457,63
83	Шкаф для документов со стеклом(орех)	4 289,14	1,00	4 289,14
84	Шкаф для одежды	3 423,73	4,00	13 694,91
85	Шкаф для хранения химреактивов ШХ_4 (Эколайн)	15 120,00	1,00	15 120,00
86	Шкаф металлический	2 853,39	10,00	28 533,90
87	Шкаф телеком напольный (ЦМО) дверь стекло	12 372,88	1,00	12 372,88
88	Шкафчик на 84 ключа	2 778,86	1,00	2 778,86
89	Источник бесперебойного питания	7 674,95	1,00	7 674,95
90	Монитор LCD 19" ACer 18.5 (Амануллина)	3 474,58	1,00	3 474,58
91	ПК-V1000i ATOM230 945 GC/ATX 350Вт/1GB PC800/80GB SATAII/DVDRW//WinXP Prof	13 174,58	2,00	26 349,15
92	Принтер МФУ	4 355,29	1,00	4 355,29
93	Процессор CPU Intel Celeron Dual Core E1500	19 500,00	1,00	19 500,00
94	Стол рабочий угловой	3 382,20	3,00	10 146,61
95	Шкаф для документов	3 360,17	2,00	6 720,34
96	Шкаф для одежды	3 423,73	1,00	3 423,73
97	Шкаф картотечный Практик	11 220,79	1,00	11 220,79
98	Веник	165,00	1,00	165,00
99	Вилка столовая	50,59	19,00	961,22
100	Грабли сад.	60,00	1,00	60,00
101	Комбинезон L	163,56	4,00	654,24
102	Котел электрический	1 200,00	9,00	10 800,00
103	Кумган	78,57	2,00	157,14
104	Лента транспортера	82 758,49	1,00	82 758,49
105	Лопата совковая	150,00	1,00	150,00
106	Мясорубка	420,00	1,00	420,00
107	Привод барабана 651410	112 213,14	1,00	112 213,14
108	Привод барабана 651414	116 550,84	1,00	116 550,84
109	Ролик сортировки	7 412,19	6,00	44 473,11

№	Наименование	Цена за единицу по данным инвентаризационной описи	Кол-во	Стоимость по данным инвентаризационной описи
110	Рукав пож. "Гетекс" 150мм	7 957,63	2,00	15 915,25
111	Рукав пож. "Гетекс" 150мм ПК	6 864,41	3,00	20 593,22
112	Сани дровные	1 500,00	3,00	4 500,00
113	Сапоги ПВХ 43	342,38	4,00	1 369,50
114	Сковорода 220мм б/кр пл/р (Демидово) ПП-010М	141,10	1,00	141,10
115	Стул 3 м	465,00	8,00	3 720,00
116	Тарелка вторая	29,62	35,00	1 036,59
117	Терка	63,80	2,00	127,59
118	Трюма	1 850,00	1,00	1 850,00
119	Умывальник	155,00	2,00	310,00
120	Электромясорубка	1 243,00	1,00	1 243,00
121	Морозильник-Ларь Pozis-Свияга-158-1" С	15 127,12	2,00	30 254,24
122	Радиостанция VECTORVT-44 MASTERp/c проф.	2 700,00	11,00	29 700,00
123	Считыватель 3 исп. 01 монтажная площадка «TouchMemory»	226,27	2,00	452,54

### *Определение полной стоимости замещения.*

Расчет стоимости замещения реализуется в следующих практических методах: 1) расчета по цене однородного объекта; 2) по агрегатного (поэлементного) расчета; 3) расчета по удельным затратным показателям; 4) расчета с помощью затратных корреляционных моделей; 5) индексный метод.

### *Метод расчета по цене однородного объекта*

Сущность метода заключается в том, что для оцениваемого объекта, если объект не сложный и конструктивно однородный, или для определенного агрегата в составе сложного объекта подбирают технологически однородный объект, который похож на оцениваемый объект по конструкции, используемым в конструкции материалам и технологии изготовления. Причем технологически однородный объект может иметь другое назначение и применяться в другой отрасли. Однородный объект должен пользоваться спросом, и его цена должна быть известна. При этом предполагают, что полная себестоимость изготовления однородного объекта близка к себестоимости изготовления оцениваемого объекта и находится под влиянием общих для сравниваемых объектов производственных факторов.

### *Метод поагрегатного (поэлементного) расчета*

Применение данного метода целесообразно тогда, когда оцениваемый объект в большей его части можно собрать из нескольких составных типовых или стандартных частей. Эти части можно приобрести на рынке, и цены на них известны. Вместе с тем делается допущение, что сборка не является слишком сложной и не требует сложного и до-

рогостоящего оборудования. Например, данный метод может быть применен при оценке стоимости поточной технологической линии, состоящей из нескольких единиц типового оборудования, а также при оценке компьютеров, агрегатных станков и т.д.

Расчетный алгоритм включает следующие этапы:

Этап 1. Анализируется строение оцениваемого объекта и составляется перечень стандартных узлов и агрегатов, по которым может быть получена ценовая информация.

Этап 2. Собирают ценовую информацию по каждому агрегату. Цены соответствующим образом калибруют.

Этап 3. Определяется полная стоимость объекта оценки.

### ***Метод расчета по удельным затратным показателям***

К затратным показателям относятся такие показатели, изменение которых приводит к однозначному изменению себестоимости машины, а, следовательно, и ее стоимости воспроизводства. Среди наиболее характерных затратных показателей можно отметить такие, как масса конструкции машины, ее габаритный объем, суммарная мощность электродвигателей. Затратные показатели не являются потребительскими показателями. Так, например, потребитель не заинтересован в приобретении станка большой массы или больших габаритов. Наоборот, чем больше масса и габаритные размеры станка, тем больше расходов несет потребитель по доставке, монтажу, а также при ремонте и обслуживании, больше требуется площадей под оборудование. Однако имеется строгая прямая зависимость между ценой и массой оборудования, и эта связь является косвенным проявлением затратного подхода.

Метод расчета стоимости по удельным затратным показателям использует наличие прямой пропорциональной связи между стоимостью и затратным показателем:

$$S_B = S_{уд} * X$$

где  $S_B$  — полная стоимость воспроизводства объекта;

$S_{уд}$  — удельный затратный показатель;

$X$  — значение затратного показателя у оцениваемого объекта.

Удельный затратный показатель характеризует размер стоимости, приходящийся на единицу затратного показателя. Это не стоимость всей машины, а частное от деления цены на значение (номинал) главного какого-либо технико-экономического параметра.

Основная задача данного метода — определение удельного показателя, приемлемого для оценки данного объекта. Для этого сначала формируют выборку объектов, которых можно считать схожими с оцениваемым объектом по конструкции, составу материалов и технологии их изготовления. На эти объекты должны быть известны цены. Нужно иметь в виду, что удельный затратный показатель в некоторой степени зависит от величины самого затратного показателя, поэтому в выборку должны попасть объекты с затратным показателем, близким к оцениваемому объекту.

Для всех объектов выборки рассчитывается удельный показатель и берется его среднее значение. Далее среднее значение удельного показателя проверяется на устойчивость с помощью среднего квадратического отклонения и коэффициента вариации. Если коэффициент вариации укладывается в допустимые границы, то удельный затратный показатель признается устойчивым, и его принимают для оценки объекта. Если удельный показатель неустойчивый, то состав выборки меняют и вышеописанную процедуру повторяют.

### ***Метод расчета с помощью затратных корреляционных моделей***

Метод расчета с помощью затратных корреляционных моделей является частным случаем применения корреляционно-регрессионного анализа для решения задач оценки, когда в качестве влияющих на стоимость факторов используются затратные показатели.

В описанном выше методе расчета по удельным затратным показателям была использована связь между ценой (стоимостью) и затратным показателем в виде прямой пропорциональной линейной функции, проходящей через ноль. Такая аппроксимация может выдерживаться только в узких диапазонах изменения затратного показателя. Вот почему для каждого диапазона приходится назначать свой удельный показатель.

Расширить диапазон математической модели можно, если применить более сложные функции связи между ценой (стоимостью) и влияющим параметром путем подбора наиболее подходящего уравнения регрессии. В практике оценки наибольшее распространение получили парные корреляционные модели, поэтому на них мы остановимся подробнее.

Парная корреляция подразумевает выявление наличия и формы корреляционной зависимости между результативным показателем (ценой) и одним из главных факторных признаков (значением главного ценообразующего параметра) путем обработки данных по имеющейся статистической выборке машин. При затратном подходе выборка машин строится из соображений их однородности по конструкции, материальной структуре и технологии изготовления. При этом предполагается условное равенство значений всех прочих неучтенных параметров в сравниваемых машинах.

### ***Метод расчета текущей восстановительной стоимости на основе индексации стоимости***

В качестве базовой стоимости объектов оценки была взята стоимость объектов указанная в инвентаризационной описи ТМЦ. На основании индексов цен производителей промышленной продукции или индексов потребительских цен базовые стоимости пересчитываются в стоимость на дату оценки.

Расчет текущей восстановительной стоимости в данном случае проводится по следующей формуле:

$$C = C_0 \times I,$$

где С – искомая стоимость объекта оценки;

$C_0$  – базовая стоимость объекта, например, его первоначальная балансовая или полная восстановительная стоимость, содержащаяся в статистическом отчете о результатах предыдущей переоценки основных фондов;

$I$  – индекс пересчета базовой стоимости с даты ввода к дате оценки.

В методе ИБС используются ежегодные (или ежеквартальные) сводные индексы цен производителей промышленной продукции по товарным группам (или видам деятельности) ГМЦ Росстата.

При этом расчет индекса для конкретного объекта осуществляется перемножением ежемесячных (ежеквартальных) индексов согласно дате базовой стоимости и дате оценки ОС в соответствии с товарной группой, привязанной к шифру ЕНАО оцениваемого имущества. Величина стоимости замещения (воспроизводства) (ПСВ) оцениваемого имущества получается в результате умножения базовой стоимости на вычисленный индекс. При этом необходимо учесть, исходя из общих принципов затратного подхода, затраты на реализацию имущества. Затраты на реализацию обычно включают в себя следующие статьи расходов: на перевозку товаров; на оплату труда; на аренду; на содержание зданий, сооружений, помещений и инвентаря; по хранению и подработке товаров; на рекламу; на представительские расходы; другие аналогичные по назначению расходы. По результатам интервью с профессиональными продавцами, оценщик пришел к выводу о необходимости применения величины затрат в размере 15%.

Учитывая количественные, качественные и прочие характеристики объекта оценки, для получения адекватного результата расчетов, оценщик пришел к выводу о необходимости учета скидки за низкую ликвидность объекта оценки.

Очевидно, что для сложносоставного объекта оценки, круг потенциальных покупателей весьма узок. Необходимо учитывать, что на поиск таковых займет достаточно значительное время. Нормальный, рыночный срок экспозиции (выставления на открытом рынке посредством публичной оферты), если имущество достаточно ликвидно, занимает, как правило, 6 месяцев. В случае с объектом оценки, экспозиция займет не менее 12 месяцев.

Расчет ликвидационной скидки производился в соответствии с методикой, по формуле:

$$K_{л} = \left( \frac{T_{tp}^2}{T_{p3}^2} - 2 \frac{T_{tp}}{T_{p3}} + 1 \right) \times e^{-B \times K_3} = \left( 1 - \frac{T_{mp}}{T_{p3}} \right)^2 \times e^{-B \times K_3} + K_T$$

где Кл - ликвидационная скидка, определяемая как  $C_l = C_p * (1 - K_l)$ ; Т<sub>mp</sub> - время экспозиции; Т<sub>p3</sub> - время рыночной экспозиции;

$e^{-B \times K_3}$  - составляющая ликвидационной скидки, обусловленная вынужденностью продажи и учетом эластичности спроса; е - основание натурального логарифма ( $e=2,718$ ); В - коэффициент, отражающий фактор вынужденности продажи, причем  $B < 1$

(рекомендовано В ~ 0,5); Кэ - коэффициент эластичности спроса; Кт - скидка на уторгование, учитывающая вероятность реализации конечному покупателю.

Эффективность применения данной формулы для расчета ликвидационной скидки зависит от:

а) правильности определения оценщиком рыночной экспозиции (Трэ) реализуемого имущества исходя из рыночных данных «вторичного рынка» оцениваемого имущества. Величина требуемой (ликвидационной) экспозиции (максимальный срок реализации - Ттр), определяется календарным графиком реализации в соответствии с требованиями кредиторов;

б) правильности оценки конъюнктуры рынка, отражаемой через эластичность спроса по цене Кэ на данный вид реализуемого имущества.

Учитывая слабую зависимость результатов от коэффициента эластичности для объектов с неэластичным спросом, приближенно при проведении практических расчетов можно принять Кэ=0. Кт берется пропорционально объему партии реализуемого имущества и: определяется экспертурно, в пределах от 5-15%.

Ттр	12	месяц
Трэ	6	месяц
е	2,718	число
В<1	0,50	число
Кэ	0,0	число
Кт	-0,10	число

#### ***Расчет рыночной стоимости товарно-материальных ценностей.***

№	Наименование	Стоимость	Расходы на реализацию	Стоимость с учетом расходов на реализацию	Ликвидационная скидка	Рыночная стоимость
1	7015-2088-010 Емкость для санитарной камеры	27 038,98	15%	22 983,13	90%	2 298,31
2	7021-2628-110 Воздухораспределитель	5 571,82	15%	4 736,05	90%	473,60
3	7021-7801-0000 Вакумный резиновый шланг короткий	8 568,68	15%	7 283,38	90%	728,34
4	7021-7801-010 Вакуумный шланг двойной	33 511,51	15%	28 484,78	90%	2 848,48
5	7021-7902-030 Вакуумный шланг двойной 2,5м	7 661,72	15%	6 512,46	90%	651,25
6	7029-2725-000 Сосковый силикон	35 896,58	15%	30 512,09	90%	3 051,21
7	7029-2725-010 Сосковый силикон	129 489,63	15%	110 066,19	90%	11 006,62
8	7038-2622-000 Впускная труба	4 083,55	15%	3 471,02	90%	347,10
9	95248492 Ведро нерж.20л	14 841,90	15%	12 615,62	90%	1 261,56
10	Anviz C2 биометрический терминал для учета рабочего времени	10 508,47	15%	8 932,20	90%	893,22
11	AT-12/15 блок питания 12В, 1,5А	966,10	15%	821,19	90%	82,12
12	Бар молочный	79 432,20	15%	67 517,37	90%	6 751,74
13	Ведро для выпойки телят	6 779,66	15%	5 762,71	90%	576,27
14	Видеодомофон на две вызывные панели	3 474,58	15%	2 953,39	90%	295,34
15	Влагомер WIL с зондом 253 для силоса	30 826,86	15%	26 202,83	90%	2 620,28
16	Диван 1500	25 932,20	15%	22 042,37	90%	2 204,24
17	Диван 1800	27 542,37	15%	23 411,01	90%	2 341,10
18	Диван угловой	27 542,37	15%	23 411,01	90%	2 341,10

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Стоимость</i>	<i>Расходы на реализацию</i>	<i>Стоимость с учетом расходов на реализацию</i>	<i>Ликвидационная скидка</i>	<i>Рыночная стоимость</i>
19	Доска интерактивная 78 ( Электромагнетик)	38 050,85	15%	32 343,22	90%	3 234,32
20	Доска магнитно-маркетная BRAUBERG 90*120см.	4 034,62	15%	3 429,43	90%	342,94
21	Доска магнитно-маркетная ERICH KRAUSE 120*180см.	6 394,79	15%	5 435,57	90%	543,56
22	Жалюзи вертикальные	22 606,78	15%	19 215,76	90%	1 921,58
23	Калькулятор (большой)	378,05	15%	321,34	90%	32,13
24	Камера	2 320,00	15%	1 972,00	90%	197,20
25	Контроллер в монтажной коробке	627,12	15%	533,05	90%	53,31
26	Кормушка бокса	5 934,26	15%	5 044,12	90%	504,41
27	Корпус 30*72 FRP blue tank 4"/- (WC)	70 452,54	15%	59 884,66	90%	5 988,47
28	Кресло Престиж	5 593,22	15%	4 754,24	90%	475,42
29	Кухня с мойкой	15 423,73	15%	13 110,17	90%	1 311,02
30	машина шлифовальная угловая Д28134	3 042,00	15%	2 585,70	90%	258,57
31	Мешкозашивочная машина GK 9-2	3 550,85	15%	3 018,22	90%	301,82
32	Мойка металлическая для обуви	15 900,00	15%	13 515,00	90%	1 351,50
33	Молочный насос с эл.двигателем	12 000,00	15%	10 200,00	90%	1 020,00
34	Монитор LCD 19" AOC 831S 18.5"1366x768@60Hz,12000:1(DCR),170/160,5ms, 250cd/m2,Glossy Black	10 801,69	15%	9 181,44	90%	918,14
35	Монитор LG 19" W1943	3 533,90	15%	3 003,82	90%	300,38
36	Монитор LG 22" W2234S-SN LCD	20 159,32	15%	17 135,42	90%	1 713,54
37	Мусорные баки металлические с крышкой	6 400,00	15%	5 440,00	90%	544,00
38	Переключатель потока воды по объему/времени	80 169,49	15%	68 144,07	90%	6 814,41
39	Персональный компьютер RAY	53 759,32	15%	45 695,42	90%	4 569,54
40	ПК	8 244,07	15%	7 007,46	90%	700,75
41	Подставка под системный блок	1 067,80	15%	907,63	90%	90,76
42	Поилка групповая L-1.25	1 725,07	15%	1 466,31	90%	146,63
43	Поилка групповая L-4.0	2 760,14	15%	2 346,12	90%	234,61
44	Поилка для телят 97107580	5 913,69	15%	5 026,64	90%	502,66
45	Принтер Samsung	6 755,00	15%	5 741,75	90%	574,18
46	Принтер лазерн. Samsung A4 ML1641	5 961,36	15%	5 067,16	90%	506,72
47	ПринтерМФУ Samsung A4 SCX-4600	7 077,96	15%	6 016,27	90%	601,63
48	Сервер К9	2 294,26	15%	1 950,12	90%	195,01
49	Системный блок e-Машинас ET1850	12 466,10	15%	10 596,19	90%	1 059,62
50	Стелаж металлический 2200*300*1000	8 423,73	15%	7 160,17	90%	716,02
51	Стелаж универсальный (Эколайн)	3 630,51	15%	3 085,93	90%	308,59
52	Стойло-место	92 212,74	15%	78 380,83	90%	7 838,08
53	Стол лабораторный СЛ_4П (Эколайн)	12 669,49	15%	10 769,07	90%	1 076,91
54	Стол обеденный	2 203,39	15%	1 872,88	90%	187,29
55	Стол переговоров	6 169,49	15%	5 244,07	90%	524,41
56	Стол президиума	7 601,69	15%	6 461,44	90%	646,14
57	Стол приборный СП_4Н (Эколайн)	18 400,00	15%	15 640,00	90%	1 564,00
58	Стол рабочий	38 501,69	15%	32 726,44	90%	3 272,64
59	Стол рабочий СР_4П (Эколайн)	7 700,00	15%	6 545,00	90%	654,50
60	Стол рабочий угловой	10 146,61	15%	8 624,62	90%	862,46

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Стоимость</i>	<i>Расходы на реализацию</i>	<i>Стоимость с учетом расходов на реализацию</i>	<i>Ликвидационная скидка</i>	<i>Рыночная стоимость</i>
61	Стол руководителя	7 050,85	15%	5 993,22	90%	599,32
62	Стол со встроенной тумбой	3 655,08	15%	3 106,82	90%	310,68
63	Стол угловой	24 677,97	15%	20 976,27	90%	2 097,63
64	Стол Фуршет	16 591,53	15%	14 102,80	90%	1 410,28
65	Стол эргономичный 1400	15 254,24	15%	12 966,10	90%	1 296,61
66	Стул "ИЗО" черный	4 428,51	15%	3 764,23	90%	376,42
67	Стул барный	5 949,15	15%	5 056,78	90%	505,68
68	Стул деревянный	89 600,00	15%	76 160,00	90%	7 616,00
69	Стул ИЗО синий	92 846,22	15%	78 919,29	90%	7 891,93
70	Стул Каустби	11 388,00	15%	9 679,80	90%	967,98
71	Табурет кухонный	490,68	15%	417,08	90%	41,71
72	Тепловая завеса Тропик	9 422,40	15%	8 009,04	90%	800,90
73	Точка доступа D-Link DWL-3200A	8 203,00	15%	6 972,55	90%	697,26
74	Трибуна большая	6 169,49	15%	5 244,07	90%	524,41
75	Трибуна лектора	4 737,29	15%	4 026,70	90%	402,67
76	Тумба греденция	8 703,39	15%	7 397,88	90%	739,79
77	Тумба подкатная	26 457,63	15%	22 488,99	90%	2 248,90
78	Хэдлок	12 282,53	15%	10 440,15	90%	1 044,02
79	ШВВП 2*0,75 провод	193,22	15%	164,24	90%	16,42
80	Шкаф гардеробный	21 016,95	15%	17 864,41	90%	1 786,44
81	Шкаф для документов	30 241,52	15%	25 705,29	90%	2 570,53
82	Шкаф для документов со стеклом	51 457,63	15%	43 738,99	90%	4 373,90
83	Шкаф для документов со стеклом(орех)	4 289,14	15%	3 645,77	90%	364,58
84	Шкаф для одежды	13 694,91	15%	11 640,67	90%	1 164,07
85	Шкаф для хранения химреактивов ШХ_4 (ЭкоЛайн)	15 120,00	15%	12 852,00	90%	1 285,20
86	Шкаф металлический	28 533,90	15%	24 253,82	90%	2 425,38
87	Шкаф телеком напольный (ЦМО) дверь стекло	12 372,88	15%	10 516,95	90%	1 051,69
88	Шкафчик на 84 ключа	2 778,86	15%	2 362,03	90%	236,20
89	Источник бесперебойного питания	7 674,95	15%	6 523,71	90%	652,37
90	Монитор LCD 19" ACer 18.5 (Аманулина)	3 474,58	15%	2 953,39	90%	295,34
91	ПК-V1000i ATOM230 945 GC/ATX 350Вт/1GB PC800/80GB SATAII/DVDRW//WinXP Prof	26 349,15	15%	22 396,78	90%	2 239,68
92	Принтер МФУ	4 355,29	15%	3 702,00	90%	370,20
93	процессор CPU Intel Celeron Dual Core E1500	19 500,00	15%	16 575,00	90%	1 657,50
94	Стол рабочий угловой	10 146,61	15%	8 624,62	90%	862,46
95	Шкаф для документов	6 720,34	15%	5 712,29	90%	571,23
96	Шкаф для одежды	3 423,73	15%	2 910,17	90%	291,02
97	Шкаф картотечный Практик	11 220,79	15%	9 537,67	90%	953,77
98	Веник	165,00	15%	140,25	90%	14,03
99	Вилка столовая	961,22	15%	817,04	90%	81,70
100	грабли сад.	60,00	15%	51,00	90%	5,10
101	комбинезон L	654,24	15%	556,10	90%	55,61
102	Котел электрический	10 800,00	15%	9 180,00	90%	918,00
103	Кумган	157,14	15%	133,57	90%	13,36

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Стоимость</i>	<i>Расходы на реализацию</i>	<i>Стоимость с учетом расходов на реализацию</i>	<i>Ликвидационная скидка</i>	<i>Рыночная стоимость</i>
104	лента транспортера	82 758,49	15%	70 344,72	90%	7 034,47
105	Лопата совковая	150,00	15%	127,50	90%	12,75
106	Мясорубка	420,00	15%	357,00	90%	35,70
107	привод барабана 651410	112 213,14	15%	95 381,17	90%	9 538,12
108	привод барабана 651414	116 550,84	15%	99 068,21	90%	9 906,82
109	Ролик сортировки	44 473,11	15%	37 802,14	90%	3 780,21
110	рукав пож."Гетекс" 150мм	15 915,25	15%	13 527,96	90%	1 352,80
111	рукав пож."Гетекс" 150мм ПК	20 593,22	15%	17 504,24	90%	1 750,42
112	Сани дровные	4 500,00	15%	3 825,00	90%	382,50
113	сапоги ПВХ 43	1 369,50	15%	1 164,08	90%	116,41
114	Сковорода 220мм б/кр пл/р (Демидово) ПП-010М	141,10	15%	119,94	90%	11,99
115	Стул 3 м	3 720,00	15%	3 162,00	90%	316,20
116	Тарелка вторая	1 036,59	15%	881,10	90%	88,11
117	Терка	127,59	15%	108,45	90%	10,85
118	Трюма	1 850,00	15%	1 572,50	90%	157,25
119	Умывальник	310,00	15%	263,50	90%	26,35
120	Электромясорубка	1 243,00	15%	1 056,55	90%	105,66
121	Морозильник-Ларь Pozis-Свияга-158-1" С	30 254,24	15%	25 716,10	90%	2 571,61
122	Радиостанция VECTOR VT-44 MASTER р/с проф.	29 700,00	15%	25 245,00	90%	2 524,50
123	Считыватель 3 исп. 01 монтажная площадка «TouchMemory»	452,54	15%	384,65	90%	38,46
					<i>Итого</i>	<i>189 020,89</i>

## 9.2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

ДА

**Сравнительный (рыночный) подход** — это принцип определения стоимости, заключающийся в использовании и анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемому объекту. При этом исходят из принципа замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект.

ФСО-1 определяет, что сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам- аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

#### Исследование вторичного рынка объекта оценки

В настоящем отчёте об оценке, при анализе вторичного рынка объекта оценки использовались источники сети интернет, такие как: <http://irr.ru/>, <http://avito.ru/>. В период проведения оценки не было найдено подходящей информации по продаже сельскохозяйственного оборудования соответствующих объекту оценки (аналогичной марки, модели, технического состояния). Во многом, это связано с тем, что продавцы на открытый рынок выставляют оборудование, которое прошло предпродажную подготовку, находится в хорошем, пригодном к эксплуатации состоянии.

Сравнительный подход не будет использован для оценки объекта в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ФСО-1.

### **9.3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

Определение Рыночной стоимости объектов Доходным подходом состоит в определении текущей стоимости будущих выгод (доходов) от владения объектами.

Этот метод, как правило, не применяется в отдельных единицах оборудования ввиду невозможности идентифицировать соответствующие отдельные потоки доходов.

Доходный подход используется, как правило, для оценки всего предприятия (бизнеса).

В данной работе доходный подход не применялся по ряду причин:

1. Представленные на оценку объекты не являются самостоятельными единицами, способными приносить доход. Обособленно (в отрыве от зданий, сооружений, другого оборудования и персонала предприятия) объекты функционировать не могут. Таким образом, собственник оцениваемых объектов может получать доход от их использования только при обеспечении целостности системы имущественного комплекса. Выделить долю общего дохода системы имущественного комплекса, приходящуюся на конкретный объект, практически невозможно.

2. Целям и задачам оценки наиболее полно отвечают методики Затратного подхода. Доходный подход способен лишь проиллюстрировать платежеспособность заказчика. В данном случае, прогноз доходов от использования части собственности владельца также не будет отражать ситуации в целом.

Исходя из вышесказанного, доходный подход при оценке объектов оценки не был использован как не отвечающий целям оценки и снижающий общую достоверность расчётов.

## **9.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

Согласно ст. 24 ФСО-1, если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Целью согласования результатов оценки является определения преимуществ и недостатков каждого использованного подхода и выработка единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке имущества определяются следующими критериями:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- тип, качество и обширность информации, на основе которых производился анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Расчет объектов оценки, производился только Затратным подходом, согласования не требуется.

## **9.4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ.**

*На основании проведенных расчетов рыночной стоимости товарно-материальных ценностей, принадлежащего ООО «Сельскохозяйственное предприятие имени Рахимова» составляет:*

№	Наименование	Кол-во	Рыночная стоимость
1	7015-2088-010 Емкость для санитарной камеры	1,00	2 298,31
2	7021-2628-110 Воздухораспределитель	24,00	473,60
3	7021-7801-0000 вакумный резиновый шланг короткий	48,00	728,34
4	7021-7801-010 вакуумный шланг двойной	81,00	2 848,48
5	7021-7902-030 вакуумный шланг двойной 2,5м	6,00	651,25
6	7029-2725-000 Сосковый силикон	42,00	3 051,21
7	7029-2725-010 Сосковый силикон	158,00	11 006,62
8	7038-2622-000 Впускная труба	1,00	347,10
9	95248492 Ведро нерж.20л	2,00	1 261,56
10	Anviz C2 биометрический терминал для учета рабочего времени	1,00	893,22
11	AT-12/15 блок питания 12В, 1,5А	2,00	82,12

№	Наименование	Кол-во	Рыночная стоимость
12	Бар молочный	1,00	6 751,74
13	Ведро для выпойки телят	20,00	576,27
14	Видеодомофон на две вызывные панели	1,00	295,34
15	Влагомер WIL с зондом 253 для силоса	1,00	2 620,28
16	Диван 1500	2,00	2 204,24
17	Диван 1800	2,00	2 341,10
18	Диван угловой	1,00	2 341,10
19	Доска интерактивная 78 (Электромагнетик)	1,00	3 234,32
20	Доска магнитно-маркетная BRAUBERG 90*120см.	2,00	342,94
21	Доска магнитно-маркетная ERICH KRAUSE 120*180см.	1,00	543,56
22	Жалюзи вертикальные	22,80	1 921,58
23	Калькулятор (большой)	1,00	32,13
24	Камера	1,00	197,20
25	Контроллер в монтажной коробке	2,00	53,31
26	Кормушка бокса	4,00	504,41
27	Корпус 30*72 FRP blue tank 4"/- (WC)	2,00	5 988,47
28	Кресло Престиж	4,00	475,42
29	Кухня с мойкой	1,00	1 311,02
30	машина шлифовальная угловая Д28134	1,00	258,57
31	Мешкозашивочная машина GK 9-2	1,00	301,82
32	Мойка металлическая для обуви	3,00	1 351,50
33	Молочный насос с эл.двигателем	1,00	1 020,00
34	Монитор LCD 19" AOC 831S 18.5"1366x768@60Hz,12000:1(DCR),170/160,5ms,250cd/m2,Glossy Black	2,00	918,14
35	Монитор LG 19" W1943	1,00	300,38
36	Монитор LG 22" W2234S-SN LCD	4,00	1 713,54
37	Мусорные баки металлические с крышкой	2,00	544,00
38	Переключатель потока воды по объему/времени	2,00	6 814,41
39	Персональный компьютер RAY	4,00	4 569,54
40	ПК	1,00	700,75
41	Подставка под системный блок	3,00	90,76
42	Поилка групповая L-1.25	1,00	146,63
43	Поилка групповая L-4.0	1,00	234,61
44	Поилка для телят 97107580	15,00	502,66
45	Принтер Samsung	1,00	574,18
46	Принтер лазерн. Samsung A4 ML1641	2,00	506,72
47	ПринтерМФУ Samsung A4 SCX-4600	1,00	601,63
48	Сервер K9	1,00	195,01
49	Системный блок е-Машинес ET1850	1,00	1 059,62
50	Стелаж металлический 2200*300*1000	4,00	716,02
51	Стелаж универсальный (Эколайн)	1,00	308,59
52	Стойло-место	17,00	7 838,08
53	Стол лабораторный СЛ_4П (Эколайн)	1,00	1 076,91
54	Стол обеденный	1,00	187,29
55	Стол переговоров	2,00	524,41
56	Стол президиума	1,00	646,14
57	Стол приборный СП_4Н (Эколайн)	1,00	1 564,00
58	Стол рабочий	24,00	3 272,64
59	Стол рабочий СР_4П (Эколайн)	1,00	654,50
60	Стол рабочий угловой	3,00	862,46
61	Стол руководителя	2,00	599,32
62	Стол со встроенной тумбой	1,00	310,68
63	Стол угловой	8,00	2 097,63
64	Стол Фуршет	6,00	1 410,28
65	Стол эргономичный 1400	9,00	1 296,61
66	Стул "ИЗО" черный	6,00	376,42
67	Стул барный	5,00	505,68
68	Стул деревянный	16,00	7 616,00
69	Стул ИЗО синий	161,00	7 891,93
70	Стул Каустби	6,00	967,98
71	Табурет кухонный	3,00	41,71
72	Тепловая завеса Тропик	1,00	800,90
73	Точка доступа D-Link DWL-3200A	1,00	697,26
74	Трибуна большая	1,00	524,41

№	Наименование	Кол-во	Рыночная стоимость
75	Трибуна лектора	1,00	402,67
76	Тумба греденция	2,00	739,79
77	Тумба подкатная	14,00	2 248,90
78	Хэдлок	6,00	1 044,02
79	ШВВП 2*0,75 провод	19,00	16,42
80	Шкаф гардеробный	5,00	1 786,44
81	Шкаф для документов	9,00	2 570,53
82	Шкаф для документов со стеклом	12,00	4 373,90
83	Шкаф для документов со стеклом(орех)	1,00	364,58
84	Шкаф для одежды	4,00	1 164,07
85	Шкаф для хранения химреактивов ШХ_4 (Эколайн)	1,00	1 285,20
86	Шкаф металлический	10,00	2 425,38
87	Шкаф телеком напольный (ЦМО) дверь стекло	1,00	1 051,69
88	Шкафчик на 84 ключа	1,00	236,20
89	Источник бесперебойного питания	1,00	652,37
90	Монитор LCD 19" ACer 18.5 (Аманулини)	1,00	295,34
91	ПК-V1000i ATOM230 945 GC/ATX 350Вт/1GB PC800/80GB SATAII/DVDRW/WinXP Prof	2,00	2 239,68
92	Принтер МФУ	1,00	370,20
93	процессор CPU Intel Celeron Dual Core E1500	1,00	1 657,50
94	Стол рабочий угловой	3,00	862,46
95	Шкаф для документов	2,00	571,23
96	Шкаф для одежды	1,00	291,02
97	Шкаф картотечный Практик	1,00	953,77
98	Веник	1,00	14,03
99	Вилка столовая	19,00	81,70
100	грабли сад.	1,00	5,10
101	комбинезон L	4,00	55,61
102	Котел электрический	9,00	918,00
103	Кумган	2,00	13,36
104	лента транспортера	1,00	7 034,47
105	Лопата совковая	1,00	12,75
106	Мясорубка	1,00	35,70
107	привод барабана 651410	1,00	9 538,12
108	привод барабана 651414	1,00	9 906,82
109	Ролик сортировки	6,00	3 780,21
110	рукав пож."Гетекс" 150мм	2,00	1 352,80
111	рукав пож."Гетекс" 150мм ПК	3,00	1 750,42
112	Сани дровные	3,00	382,50
113	сапоги ПВХ 43	4,00	116,41
114	Сковорода 220мм б/кр пл/р (Демидово) ПП-010М	1,00	11,99
115	Стул 3 м	8,00	316,20
116	Тарелка вторая	35,00	88,11
117	Терка	2,00	10,85
118	Трюма	1,00	157,25
119	Умывальник	2,00	26,35
120	ЭлектроМясорубка	1,00	105,66
121	Морозильник-Ларь Pozis-Свияга-158-1" С	2,00	2 571,61
122	Радиостанция VECTOR VT-44 MASTER р/с проф.	11,00	2 524,50
123	Считыватель 3 исп. 01 монтажная площадка «TonchMemory»	2,00	38,47

*Итого рыночная стоимость товарно-материальных ценностей и хозяйственного инвентаря, с учетом округления (до 1000 руб.) составляет:*

*189 000,00 (сто восемьдесят девять тысяч) рублей.*

## ЧАСТЬ 10. «РАСЧЕТ СТОИМОСТИ КРУПНОГО РОГАТОГО СКОТА (МОЛОДНЯК) В КОЛИЧЕСТВЕ 700 ГОЛОВ (ФСО №1, ФСО №7)»

### 10.1. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.

*Описание оцениваемого молодняка крупного рогатого скота в количестве 700 голов представлено в таблице ниже.*

№ п/п	Товарно-материальные ценности		Единица измерения		Фактическое наличие	
	наименование, характеристика (вид, сорт, группа)	код (номенклатурный номер)	Код по ОКЕИ	Наименование	гол	вес, кг
1	3	4	5	6	9	10
1	Телки от 7 до 12 месяцев	00000010556	021	гол	88	9750,00
2	Телки 0-3 месяцев	00000010555	021	гол.	70	2324,00
3	Телки 3-6 месяцев	00000010555	021	гол	87	12766,00
4	Бычки от 7 до 12 месяцев	00000010554	021	гол	44	8401,00
5	Бычки 0-3 месяцев	00000010553	028	гол.	68	2466,00
6	Бычки 3-6 месяцев	00000010553	028	гол.	77	6957,00
7	Нетели	00000010548	021	гол	71	23269,00
8	Телки старше 18 месяцев	00000010552	028	гол.	76	21397,00
9	Телки 13 - 18 месяцев	00000010551	028	гол.	117	33196,00
10	Бычки 13 - 18 месяцев	00000010538	028	гол.	2	335,00
	Итого				700	120861,00

### 10.2. ОБОСНОВАНИЕ МЕТОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

При оценке КРС наиболее приемлемо применение определение ликвидационной стоимости – величина в денежном выражении (в текущих ценах), представляющая собой типичную сумму, которую ожидается получить от открытой продажи имущества «россыпью» или «системно», за вычетом расходов по осуществление ускоренной продажи.

Понятие ликвидационной стоимости, как вида ограниченной стоимости или, согласно терминологии МСОИ, отнесенное к базе оценки, отличной от рыночной стоимости, достаточно точно сформулировано в Международных стандартах.

Два основных обстоятельства являются обязательными для квалификации вида стоимости, как ликвидационной:

- a) объект оценки продается в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга, необходимого для его продажи по рыночной цене;
- b) ввиду того, что ни один разумный собственник не будет продавать имущество в неоправданно короткие сроки, подобная “быстрая” продажа всегда является вынужденной, независимо от конкретных побуждений, которыми руководствуется продавец.

Продажа в короткие сроки, безусловно, приводит к потерям. Поэтому соотношение между рыночной и ликвидационной стоимостью может быть выражено простейшей формулой:

$$Сл = Ср * Кл, \text{ где } Кл – \text{коэффициент ликвидности, причем } 0 < Кл < 1.$$

Основное отличие рыночной стоимости от планомерной ликвидационной стоимости это продажа имущества в сроки слишком короткие для нахождения «хорошего» покупателя. На основании выше сказанного при оценке данного имущества, не имея информации о стоимости доставки данного имущества до конечного покупателя, Оценщик рассчитывал рыночную стоимость, принимая в расчет цены аналогов, указанные без учета расходов на доставку.

### ***Затратный подход.***

Затратный подход в оценке основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Затратный подход использует полную восстановительную стоимость в качестве базы, из которой затем вычитается сумма, отражающая потерю в стоимости в результате износа (стоимость воспроизведения или стоимость замещения).

В данном отчете использовались элементы затратного подхода.

***Сравнительный подход*** (рыночный метод прямого сравнительного анализа продаж).

В сравнительном подходе для того, чтобы получить наиболее вероятную стоимость оцениваемой собственности, анализируются данные о недавних продажах и цены предложений на аналогичные объекты. Использование рыночного метода зависит от наличия данных по сравнимым объектам собственности, проданным или предлагаемым на рынке.

Трудность в использовании рыночного подхода для оценки собственности заключается в нахождении достаточного количества достоверных данных о сравнимых продажах, по которым имеется вся необходимая и проверяемая информация. Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки.

В данной работе использовался рыночный метод.

### ***Доходный подход.***

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход, как правило, используется для оценки всего делового предприятия (бизнеса), когда отдельные активы как бы теряют свою индивидуальность. При этом бывает сложно определить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумном основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компании.

Оцениваемое поголовье КРС является частью молочного комплекса, следовательно, использование его отдельно, для получения дохода проблематично. В связи с этим, в настоящей работе доходный подход не использовался.

### **Выбор методов оценки**

В данной работе, для определения стоимости КРС, использовались сравнительный подход (рыночный метод) и элементы затратного подхода.

## **10.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ МОЛОДНЯКА КРС СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

В современных условиях в большинстве предприятий экономические взаимоотношения строятся на основе купли-продажи продукции. При оценке скота использовался метод сравнения продаж с использованием данных сети интернет. В процессе анализа ценообразующей информации были выбраны следующие аналоги, сопоставимые по половозрастному составу, породному составу, упитанности, места продажи с оцениваемыми объектами.

### ***Предложения к продаже крупного рогатого скота по половозрастным группам***

#### **Нетели черно пестрой породы (голштинизированные)**



цена: 150 руб / кг.

ИП Усов Александр Владимирович 1085

Казань, Татарстан респ., Россия

[Проверить поставщика](#)

+7 (968) 120-18-19 [Отправить сообщение](#)

[Товар на сайте поставщика](#) [Товары продавца](#)

Реализуем нетелей черно пестрой породы(голштинизированные) в кол-ве 50 голов.

Весом 450-510 кг кг, сроком стельность 6-8 месяцев, удои по матерям 5500-6000 кг.

Нетеля искусственно осеменены.

Цена 150 руб/кг

Скот находится в Свердловской области.

При необходимости предложим услугу скотовоза.

Звоните: +7 (968) 120-18-19

#### **Дополнительные изображения:**



© сегодня в 09:02:23

<http://www.agroserver.ru/b/neteli-cherno-pestroy-porody-golshtinizirovannye-660100.htm>

[Лайкнуть в избранные](#)

[Пожаловаться на объявление](#)

Гость [вход в личный кабинет](#) [регистрация](#) [избранное](#)

**АГРОСЕРВЕР.ru**  
российский агропромышленный сервер

поиск товаров и услуг...  
например, картофель

НАЙТИ

ГЛАВНАЯ ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА РАБОТА В АПК НОВОСТИ, СОБЫТИЯ AGRO TOP СТАТЬИ ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ ЕЩЁ

Главная > Товары и услуги > Крупный рогатый скот > Бычки черно пестрой породы до 150 кг [Разместить объявление](#)

### Бычки черно пестрой породы до 150 кг

цена: 160 руб / кг.



ООО "Тренд Агро" 240  
Тверь, Тверская обл., Россия  
[Проверить поставщика](#)  
+7 (906) 871-83-83 [Отправить сообщение](#)  
<http://trendagro.ru> [Товары продавца](#)

Реализуем бычков черно пестрой породы.  
Весовой категории до 150 кг.  
Отгружаем от 30 голов.  
Цена 160 руб/кг  
Заключаем договора, работаем с наличным/безналичным платежом.  
При необходимости предложим услугу скотовоза.  
Скот находится в Свердловской области.  
Звоните +7(906) 871-83-83.



**Закупаем на постоянной основе говядину коровы**  
Закупаем говядину охлажденную, коровы промышленный забой и крестьянку в любом количестве на постоянной основе 1,2 категории. Интересует цена. Оплата по факту - на месте приемки или безнал. Самовывоз из РФ, РБ, Казах.  
ООО "ИМПУЛЬС" +7 (499) 322-39-07 [ecomeats.ru](#)

<http://www.agroserver.ru/b/bychki-cherno-pestroy-porody-do-150-kg-704624.htm>

**АГРОСЕРВЕР.ru**  
российский агропромышленный сервер

поиск товаров и услуг...  
например, картофель

НАЙТИ

ГЛАВНАЯ ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА РАБОТА В АПК НОВОСТИ, СОБЫТИЯ AGRO TOP СТАТЬИ ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ ЕЩЁ

Главная > Товары и услуги > Крупный рогатый скот > Продажа КРС оптом Черно-пестрые (молочного направления) [Разместить объявление](#)

### Продажа КРС оптом Черно-пестрые (молочного направления)

цена: 150 руб / кг.



Шаймаданов Раиль Халимович 73  
Набережные Челны, Татарстан Респ., Россия  
[Проверить поставщика](#)  
+7 (965) 617-60-05 [Отправить сообщение](#)  
<http://www.kamagro.com> [Товары продавца](#)

Продаётся стадо черно -пестрой породы  
бычки на откорм весами от 100 кг  
телки весами 200 кг  
телки под покрытие весами от 360 кг  
негели весами 420 кг  
8 962 569 09 19



**Закупаем на постоянной основе говядину коровы**  
Закупаем говядину охлажденную, коровы промышленный забой и крестьянку в любом количестве на постоянной основе 1,2 категории. Интересует цена. Оплата по факту - на месте приемки или безнал. Самовывоз из РФ, РБ, Казах.  
ООО "ИМПУЛЬС" +7 (499) 322-39-07 [ecomeats.ru](#)

<http://www.agroserver.ru/b/prodazha-krs-optom-cherno-pestrye-molochnogo-napravleniya-451877.htm>

## Племзавод реализует племенных нетелей черно-пестрой породы



цена: 270 руб / кг.

👤 Кирилл Наилович ⭐ 17  
📍 Казань, Татарстан респ., Россия  
👤 Проверить поставщика  
📞 +7 (341) 290-60-13 ✉️ Отправить сообщение  
📦 Товары продавца

Племзавод реализует племенных нетелей черно-пестрой породы (голштинизированные) стельностью 3-7 месяцев

и телок предслучного возраста.

Удой матерей свыше 7000 л. Вся документация предоставляется.

Животные находятся на карантине.



### Закупаем на постоянной основе говядину коровы!

Закупаем говядину охлажденную, коровы промышленный забой и крестьянку в любом количестве на постоянной основе 1,2 категории. Интересует цена. Оплата по факту - нал на месте приемки или безнал. Самовывоз из РФ, РБ, Казах.

ООО "ИМПУЛЬС"  
+7 (499) 322-39-07 [ecomeats.ru](#)

<http://www.agroserver.ru/b/plemzavod-realizuet-plemennykh-neteley-cherno-pestroy-porody-733075.htm>

## Бычки черно пестрые



цена: 125 руб / кг.

👤 Наталья ⭐ 24  
📍 Казань, Татарстан респ., Россия  
👤 Проверить поставщика  
📞 +7 (953) 486-52-22 ✉️ Отправить сообщение  
📦 Товары продавца

Скот находится в свердловской области!!!!

Продаем бычков черно пестрой породы: (голштинизированные, ветсправка)

вес: 80-135, 28 голов, цена 150 руб. кг

вес: 250-350 кг, 100 голов, цена 130 руб. кг

вес: 350+, 80 голов, цена 125 руб. кг

телочек черно пестрых

вес 130-240 кг, 40 голов, цена 150 руб. кг

Все цены с места, по 1,2,3 головы не продаем!!!



### Закупаем на постоянной основе говядину коровы!

Закупаем говядину охлажденную, коровы промышленный забой и крестьянку в любом количестве на постоянной основе 1,2 категории. Интересует цена. Оплата по факту - нал на месте приемки или безнал. Самовывоз из РФ, РБ, Казах.

ООО "ИМПУЛЬС"  
+7 (499) 322-39-07 [ecomeats.ru](#)



Бычки черно пестрой породы от 80 до 130 кг

цена: 160 руб / кг.

<http://www.agroserver.ru/b/bychki-cherno-pestrye-679987.htm>

## Телки чернопестрые



цена: 115 руб / кг.

 Ольга 42

Казань, Татарстан респ., Россия

Проверить поставщика

+7 (9274) 45-67-44 Отправить сообщение

Товары продавца

Продаем телок, разные веса от 50-330 кг, продажа от 30 голов. Мари-эл, фото есть

27 Апреля 2017

Добавить в избранное

Пожаловаться на объявление


**Закупаем на постоянной основе говядину коровы**

Закупаем говядину охлажденную, коровы промышленный забой и крестьянку в любом количестве на постоянной основе 1.2 категория. Интересует цена. Оплата по факту - нал на месте приемки или безнал. Самовывоз из РФ, РБ, Казах.

ООО "ИМПУЛЬС"

+7 (800) 322 30 07 скайп: ru
<http://www.agroserver.ru/b/telki-chernopestrye-731568.htm>

## Телки товарные



цена: 145 руб / кг.

Ришат Назифович

Отправить сообщение

Товары продавца

Средний вес 260 кг. товарные телки черно-пестрой породы. 30 голов.

24 Апреля 2017

Добавить в избранное

Пожаловаться на объявление


**Закупаем на постоянной основе говядину коровы**

Закупаем говядину охлажденную, коровы промышленный забой и крестьянку в любом количестве на постоянной основе 1.2 категория. Интересует цена. Оплата по факту - нал на месте приемки или безнал. Самовывоз из РФ, РБ, Казах.

ООО "ИМПУЛЬС"

+7 (800) 322 30 07 скайп: ru
<http://www.agroserver.ru/b/telki-tovarnye-652972.htm>

## Продам нетелей черно-пестрой породы



цена: 135 руб / кг.

ООО "АНДП"

Казань, Татарстан респ., Россия

Проверить поставщика

+7 (922) 121-93-95 Отправить сообщение

<http://kupit-skot.andp-logistic.ru> Товары продавца

Продаем нетелей черно пестрой породы  
удои по матерям 4500 литров за лактацию  
средний вес 350 кг  
Скот находится в башкирии  
Продажа от 80 голов

**Закупаем на постоянной основе говядину коровы**

Закупаем говядину охлажденную, коровы промышленный забой и крестьянку в любом количестве на постоянной основе 1,2 категории. Интересует цена. Оплата по факту - нал на месте приемки или безнал. Самовывоз из РФ, РБ, Казах.

ООО "ИМПУЛЬС"

+7 (499) 322-39-07 [ecomate.ru](http://ecomate.ru)

## Дополнительные изображения:



30 Марта 2017

Добавить в избранное

Пожаловаться на объявление

[Нетели черно пестрой породы](#)

цена: договорная

[Племенные нетели черно-пестрой породы](#)

цена: 209 руб / кг.

[Нетели черно-пестрой](#) [Цена на крупный рогатый скот в Татарстане \(4\)](#)<http://www.agroserver.ru/b/prodam-neteley-cherno-pestroy-porody-686397.htm>

Кроме того Оценщиком были проанализированы закупочные цены КРС Татарстан [http://agro.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub\\_348205.pdf](http://agro.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_348205.pdf) (представлены в приложении).

В результате анализа рыночной информации и консультаций со специалистами сельского хозяйства, оценщиком были определены цены за 1 кг живой массы по каждой поло-возрастной группе крупного рогатого скота. Результаты расчетов представлены в следующей таблице.

**Расчет рыночной стоимости молодняка крупного рогатого скота сравнительным подходом**

№ п/п	Товарно-материальные ценности		Единица изме- рения		Фактическое наличие		Цена, руб/кг	Рыночная стоимость, руб.
	наименование, характе- ристика (вид, сорт, групп- па)	код (номенкла- турный номер)	Код по ОКЕИ	Наиме- нование	гол	вес, кг		
1	3	4	5	6	9	10		
1	Телки от 7 до 12 месяцев	10556	21	гол	88	9750	115	1121250
2	Телки 0-3 месяцев	10555	21	гол.	70	2324	115	267260
3	Телки 3-6 месяцев	10555	21	гол	87	12766	115	1468090
4	Бычки от 7 до 12 месяцев	10554	21	гол	44	8401	125	1050125
5	Бычки 0-3 месяцев	10553	28	гол.	68	2466	125	308250
6	Бычки 3-6 месяцев	10553	28	гол.	77	6957	125	869625
7	Нетели	10548	21	гол	71	23269	135	3141315
8	Телки старше 18 месяцев	10552	28	гол.	76	21397	115	2460655

№ п/п	Товарно-материальные ценности		Единица изме- рения		Фактическое наличие		Цена, руб/кг	Рыночная стоимость, руб.
	наименование, характе- ристика (вид, сорт, групп- па)	код (номенклатурный номер)	Код по ОКЕИ	Наиме- нование	гол	вес, кг		
9	Телки 13 - 18 месяцев	10551	28	гол.	117	33196	115	3817540
10	Бычки 13 - 18 месяцев	10538	28	гол.	2	335	125	41875
	Итого				700	120861		<b>14545985</b>

## 10.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласно ст. 24 ФСО-1, если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Целью согласования результатов оценки является определения преимуществ и недостатков каждого использованного подхода и выработка единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке имущества определяются следующими критериями:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- тип, качество и обширность информации, на основе которых производился анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Расчет объектов оценки, производился только Сравнительным подходом, согласования не требуется.

## 10.5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ.

*На основании проведенных расчетов рыночной стоимости молодняка крупного рогатого скота, принадлежащего ООО «Сельскохозяйственное предприятие имени Рахимова» составляет:*

№ п/п	Товарно-материальные ценности		Фактическое на- личие		Рыночная стоимость, руб.
	наименование, характеристика (вид, сорт, группа)	код (номенклатурный номер)	гол	вес, кг	
1	3	4	9	10	
1	Телки от 7 до 12 месяцев	10556	88	9750	<b>1121250</b>
2	Телки 0-3 месяцев	10555	70	2324	<b>267260</b>

№ п/п	Товарно-материальные ценности		Фактическое на- личие		Рыночная стоимость, руб.
	наименование, характеристика (вид, сорт, группа)	код (номенклатурный номер)	гол	вес, кг	
3	Телки 3-6 месяцев	10555	87	12766	<b>1468090</b>
4	Бычки от 7 до 12 месяцев	10554	44	8401	<b>1050125</b>
5	Бычки 0-3 месяцев	10553	68	2466	<b>308250</b>
6	Бычки 3-6 месяцев	10553	77	6957	<b>869625</b>
7	Нетели	10548	71	23269	<b>3141315</b>
8	Телки старше 18 месяцев	10552	76	21397	<b>2460655</b>
9	Телки 13 - 18 месяцев	10551	117	33196	<b>3817540</b>
10	Бычки 13 - 18 месяцев	10538	2	335	<b>41875</b>
	Итого		700	120861	<b>14545985</b>

*Итого рыночная стоимость молодняка крупного рогатого скота, в количестве 700 голов, с учетом округления (до 1000 руб.) составляет:*

*14 456 000 (четырнадцать миллионов четыреста пятьдесят шесть тысяч  
рублей.*

## **ЧАСТЬ 11. «РАСЧЕТ СТОИМОСТИ КРУПНОГО РОГАТОГО СКОТА (ОСНОВНОЕ СТАДО) В КОЛИЧЕСТВЕ 725 ГОЛОВ (ФСО №1, ФСО №7)»**

### **11.1. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.**

*Объекты оценки, в виде основного стада крупного рогатого скота в количестве 725 голов представлены в таблице ниже.*

Номер по по- ряд-ку	Товарно-материальные ценности		Единица измерения		Фактическое наличие	
	наименование, характеристика (вид, сорт, группа)	код (номенклатурный номер)	Код по ОКЕИ	Наиме- нование	гол	вес, кг
1	3	4	5	6	9	10
1	Быки- производители	00000010556	021	гол	14	5915,00
2	Коровы	00000010555	021	гол.	711	371501,00
	Итого				725	377416,00

### **11.2. ОБОСНОВАНИЕ МЕТОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА**

При оценке КРС наиболее приемлемо применение определение ликвидационной стоимости – величина в денежном выражении (в текущих ценах), представляющая собой

типичную сумму, которую ожидается получить от открытой продажи имущества «россыпью» или «системно», за вычетом расходов по осуществление ускоренной продажи.

Понятие ликвидационной стоимости, как вида ограниченной стоимости или, согласно терминологии МСОИ, отнесенной к базе оценки, отличной от рыночной стоимости, достаточно точно сформулировано в Международных стандартах.

Два основных обстоятельства являются обязательными для квалификации вида стоимости, как ликвидационной:

- a) объект оценки продается в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга, необходимого для его продажи по рыночной цене;
- b) ввиду того, что ни один разумный собственник не будет продавать имущество в неоправданно короткие сроки, подобная “быстрая” продажа всегда является вынужденной, независимо от конкретных побуждений, которыми руководствуется продавец.

Продажа в короткие сроки, безусловно, приводит к потерям. Поэтому соотношение между рыночной и ликвидационной стоимостью может быть выражено простейшей формулой:

$$Сл = Ср * Кл, где Кл – коэффициент ликвидности, причем 0 < Кл < 1.$$

Основное отличие рыночной стоимости от планомерной ликвидационной стоимости это продажа имущества в сроки слишком короткие для нахождения «хорошего» покупателя. На основании выше сказанного при оценке данного имущества, не имея информации о стоимости доставки данного имущества до конечного покупателя, Оценщик рассчитывал рыночную стоимость, принимая в расчет цены аналогов, указанные без учета расходов на доставку.

### ***Затратный подход.***

Затратный подход в оценке основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Затратный подход использует полную восстановительную стоимость в качестве базы, из которой затем вычитается сумма, отражающая потерю в стоимости в результате износа (стоимость воспроизводства или стоимость замещения).

В данном отчете использовались элементы затратного подхода.

***Сравнительный подход*** (рыночный метод прямого сравнительного анализа продаж).

В сравнительном подходе для того, чтобы получить наиболее вероятную стоимость оцениваемой собственности, анализируются данные о недавних продажах и цены предложений на аналогичные объекты. Использование рыночного метода зависит от наличия данных по сравнимым объектам собственности, проданным или предлагаемым на рынке.

Трудность в использовании рыночного подхода для оценки собственности заключается в нахождении достаточного количества достоверных данных о сравнимых продажах, по которым имеется вся необходимая и проверяемая информация. Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки.

В данной работе использовался рыночный метод.

#### ***Доходный подход.***

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход, как правило, используется для оценки всего делового предприятия (бизнеса), когда отдельные активы как бы теряют свою индивидуальность. При этом бывает сложно определить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумном основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компании.

Оцениваемое поголовье КРС является частью молочного комплекса, следовательно, использование его отдельно, для получения дохода проблематично. В связи с этим, в настоящей работе доходный подход не использовался.

#### ***Выбор методов оценки***

В данной работе, для определения стоимости КРС, использовались сравнительный подход (рыночный метод) и элементы затратного подхода.

### **11.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ КРС (ОСНОВНОЕ СТАДО) СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

В современных условиях в большинстве предприятий экономические взаимоотношения строятся на основе купли-продажи продукции. При оценке скота использовался метод сравнения продаж с использованием данных сети интернет. В процессе анализа ценовой информации были выбраны следующие аналоги, сопоставимые по половозрастному составу, породному составу, упитанности, места продажи с оцениваемыми объектами.

***Предложения к продаже крупного рогатого скота по половозрастным группам***

## Нетели черно пестрой породы (голштинизированные)



цена: 150 руб / кг.

ИП Усов Александр Владимирович 1085

Казань, Татарстан респ., Россия

Проверить поставщика

+7 (968) 120-18-19 Отправить сообщение

Товар на сайте поставщика Товары продавца

Реализуем нетелей черно пестрой породы(голштинизированные) в кол-ве 50 голов.

Весом 450-510 кг кг, сроком стельность 6-8 месяцев, удои по матерям 5500-6000 кг.

Нетеля искусственно осеменены.

Цена 150 руб/кг

Скот находится в Свердловской области.

При необходимости предложим услугу скотовоза.

Звоните: +7 (968) 120-18-19

### Дополнительные изображения:



🕒 Сегодня в 09:02:23

↪ Лайкнуть в избранное

↪ Пожаловаться на объявление

<http://www.agroserver.ru/b/neteli-cherno-pestroy-porody-golshtinizirovannye-660100.htm>



Гость

[вход в личный кабинет](#)

[регистрация](#)

[избранное](#)

АГРОСЕРВЕР.ru  
российский агропромышленный сервер

поиск товаров и услуг...

НАЙТИ

например, картофель

[главная](#) [торговая площадка](#) [работа в апк](#) [новости, события](#) [агро тор](#) [статьи](#) [личный кабинет](#) [ещё](#)

[Главная](#) > [Товары и услуги](#) > [Крупный рогатый скот](#) > Бычки черно пестрой породы до 150 кг

Разместить объявление

### Бычки черно пестрой породы до 150 кг



цена: 160 руб / кг.

ООО "Тренд Агро" 240

Тверь, Тверская обл., Россия

Проверить поставщика

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

<http://trendagro.ru> Товары продавца

Реализуем бычков черно пестрой породы.

Весовой категории до 150 кг.

Отгружаем от 30 голов.

Цена 160 руб/кг

Заключаем договора, работаем с наличным/безналичным платежом.

При необходимости предложим услугу скотовоза.

Скот находится в Свердловской области.

Звоните +7(906) 871-83-83.



### Закупаем на постоянной основе говядину коровы

Закупаем говядину охлажденную, коровы промышленный забой и крестьянку в любом количестве на постоянной основе 1,2 категория. Интересует цена. Оплата по факту - напрямую на месте приемки или безнал. Самовывоз из РФ, РБ, Казах.

ООО "ИМПУЛЬС"

+7 (499) 322-39-07 [ecomeats.ru](#)



[Бычки черно пестрой породы 450 кг](#)  
цена: 125 руб / кг.

<http://www.agroserver.ru/b/bychki-cherno-pestroy-porody-do-150-kg-704624.htm>

**АГРОСЕРВЕР.ru** российский агропромышленный сервер

поиск товаров и услуг... НАЙТИ

например, картофель

ГЛАВНАЯ ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА РАБОТА В АПК НОВОСТИ, СОБЫТИЯ AGRO TOP СТАТЬИ ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ ЕЩЁ

Главная > Товары и услуги > Крупный рогатый скот > Продажа КРС оптом Черно-пестрые (молочного направления) Разместить объявление

### Продажа КРС оптом Черно-пестрые (молочного направления)



цена: 150 руб / кг.

Шаймарданов Раиль Халимович 73  
Набережные Челны, Татарстан респ., Россия  
Проверить поставщика  
+7 (965) 617-60-05 Отправить сообщение  
<http://www.kamagro.com> Товары продавца

Продаётся стадо черно-пестрой породы  
бычки на откорм весами от 100 кг  
телки весами 200 кг  
телки под покрытие весами от 360 кг  
нетели весами 420 кг  
8 962 569 09 19



**Закупаем на постоянной основе говядину коровы**  
Закупаем говядину охлажденную, коровы промышленный забой и крестьянку в любом количестве на постоянной основе 1,2 категории. Интересует цена. Оплата по факту - на месте приемки или безнал. Самовывоз из РФ, РБ, Казах.  
ООО "ИМПУЛЬС" +7 (499) 322-39-07 [ecomeats.ru](http://ecomeats.ru)

**АГРОСЕРВЕР.ru** российский агропромышленный сервер

поиск товаров и услуг... НАЙТИ

например, картофель

ГЛАВНАЯ ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА РАБОТА В АПК НОВОСТИ, СОБЫТИЯ AGRO TOP СТАТЬИ ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ ЕЩЁ

Главная > Товары и услуги > Крупный рогатый скот > Племзавод реализует племенных нетелей черно-пестрой породы Разместить объявление

### Племзавод реализует племенных нетелей черно-пестрой породы



цена: 270 руб / кг.

Кирилл Наилович 17  
Казань, Татарстан респ., Россия  
Проверить поставщика  
+7 (341) 290-60-13 Отправить сообщение  
Товары продавца

Племзавод реализует племенных нетелей черно-пестрой породы (голштинизированные) стельностью 3-7 месяцев  
и телок предслучного возраста.  
Удой матерей выше 7000 л. Вся документация предоставляется.  
Животные находятся на карантине.



**Закупаем на постоянной основе говядину коровы**  
Закупаем говядину охлажденную, коровы промышленный забой и крестьянку в любом количестве на постоянной основе 1,2 категории. Интересует цена. Оплата по факту - на месте приемки или безнал. Самовывоз из РФ, РБ, Казах.  
ООО "ИМПУЛЬС" +7 (499) 322-39-07 [ecomeats.ru](http://ecomeats.ru)

<http://www.agroserver.ru/b/plemzavod-realizuet-plemennykh-neteley-cherno-pestroy-porody-733075.htm>

**АГРОСЕРВЕР.ru** российский агропромышленный сервер

поиск товаров и услуг...  
например, картофель

НАЙТИ

ГЛАВНАЯ ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА РАБОТА В АПК НОВОСТИ, СОБЫТИЯ AGRO TOP СТАТЬИ ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ ЕЩЁ

Главная > Товары и услуги > Крупный рогатый скот > Бычки черно пестрые

Разместить объявление

### Бычки черно пестрые

цена: 125 руб / кг.



Наталия 24  
Казань, Татарстан респ., Россия  
Проверить поставщика  
+7 (953) 486-52-22 Отправить сообщение  
Товары продавца

Скот находится в свердловской области!!!!  
Продаем бычков черно пестрой породы: (голштинизированные, ветсправка)  
вес: 80-135, 28 голов, цена 150 руб. кг  
вес: 250-350 кг, 100 голов, цена 130 руб. кг  
вес: 350+, 80 голов, цена 125 руб. кг  
телочек черно пестрых  
вес 130-240 кг, 40 голов, цена 150 руб. кг  
Все цены с места, по 1,2,3 головы не продаем!!!



**Закупаем на постоянной основе говядину коровы**  
Закупаем говядину охлажденную, коровы промышленный забой и крестьянку в любом количестве на постоянной основе 1,2 категория. Интересует цена. Оплата по факту - на месте приемки или безнал. Самовывоз из РФ, РБ, Казах.  
ООО "ИМПУЛЬС"  
+7 (499) 322-39-07 ecomeats.ru

<http://www.agroserver.ru/b/bychki-cherno-pestrye-679987.htm>

**АГРОСЕРВЕР.ru** российский агропромышленный сервер

поиск товаров и услуг...  
например, картофель

НАЙТИ

ГЛАВНАЯ ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА РАБОТА В АПК НОВОСТИ, СОБЫТИЯ AGRO TOP СТАТЬИ ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ ЕЩЁ

Главная > Товары и услуги > Крупный рогатый скот > Телки чернопестрые

Разместить объявление

### Телки чернопестрые

цена: 115 руб / кг.

Нет фото  
Ольга 42  
Казань, Татарстан респ., Россия  
Проверить поставщика  
+7 (9274) 45-67-44 Отправить сообщение  
Товары продавца

Продаем телок, разные веса от 50-330 кг, продажа от 30 голов, Мари-эл, фото есть



**Закупаем на постоянной основе говядину коровы**  
Закупаем говядину охлажденную, коровы промышленный забой и крестьянку в любом количестве на постоянной основе 1,2 категория. Интересует цена. Оплата по факту - на месте приемки или безнал. Самовывоз из РФ, РБ, Казах.  
ООО "ИМПУЛЬС"  
+7 (499) 322-39-07 ecomeats.ru

<http://www.agroserver.ru/b/telki-chernopestrye-731568.htm>

## Телки товарные



цена: 145 руб / кг.

 Ришат Назифович

 Отправить сообщение

 Товары продавца

Средний вес 260 кг. товарные телки черно-пестрой породы. 30 голов.

 24 Апреля 2017

 Добавить в избранное

 Пожаловаться на объявление

<http://www.agroserver.ru/b/telki-tovarnye-652972.htm>


### Закупаем на постоянной основе говядину коровы

Закупаем говядину охлажденную, коровы промышленный забой и крестьянку в любом количестве на постоянной основе 1,2 категории. Интересует цена. Оплата по факту - на месте приемки или безнал. Самовывоз из РФ, РБ, Казах.

ООО "ИМПУЛЬС"

## Продам нетелей черно-пестрой породы



цена: 135 руб / кг.

 ООО "АНДП"

 Казань, Татарстан респ., Россия

 Проверить поставщика

 +7 (922) 121-93-95

 Отправить сообщение

 <http://kupit-skot.andp-logistic.ru>
 Товары продавца

Продаем нетелей черно пестрой породы

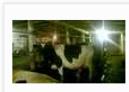
удои по матерям 4500 литров за лактацию

средний вес 350 кг

Скот находится в башкirie

Продажа от 80 голов

### Дополнительные изображения:


 30 Марта 2017

 Добавить в избранное

 Пожаловаться на объявление

 [Показать больше изображений](#)
<http://www.agroserver.ru/b/prodam-neteley-cherno-pestroy-porody-686397.htm>


### Закупаем на постоянной основе говядину коровы

Закупаем говядину охлажденную, коровы промышленный забой и крестьянку в любом количестве на постоянной основе 1,2 категории. Интересует цена. Оплата по факту - на месте приемки или безнал. Самовывоз из РФ, РБ, Казах.

ООО "ИМПУЛЬС"

 +7 (499) 322-39-07 [ecomateats.ru](http://ecomateats.ru)

 Нетели черно пестрой породы  
 цена: договорная

 Племенные нетели черно-пестрой породы  
 цена: 209 руб / кг.

Нетели черно-пестрой

Кроме того Оценщиком были проанализированы закупочные цены КРС Татарстан [http://agro.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub\\_348205.pdf](http://agro.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_348205.pdf) (представлены в приложении).

В результате анализа рыночной информации и консультаций со специалистами сельского хозяйства, оценщиком были определены цены за 1 кг живой массы по каждой поло-возрастной группе крупного рогатого скота основного стада. Результаты расчетов представлены в следующей таблице.

***Расчет рыночной стоимости основного стада крупного рогатого скота сравни-  
тельным подходом***

№ п/п	Товарно-материальные ценности		Единица изме- рения		Фактическое наличие		Цена, руб/кг	Рыночная стоимость, руб.
	наименование, характе- ристика (вид, сорт, груп- па)	код (номенкла- турный номер)	Код по ОКЕИ	Наиме- нование	гол	вес, кг		
1	3	4	5	6	9	10		
1	Быки-производители	10556	21	гол	14	5915	150	887250
2	Коровы	10555	21	гол.	711	371501	150	55725150
	Итого				725	377416		<b>56612400</b>

## 11.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласно ст. 24 ФСО-1, если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Целью согласования результатов оценки является определения преимуществ и недостатков каждого использованного подхода и выработка единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке имущества определяются следующими критериями:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- тип, качество и обширность информации, на основе которых производился анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Расчет объектов оценки, производился только Сравнительным подходом, согласования не требуется.

## 11.5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ.

*На основании проведенных расчетов рыночной стоимости основного стада крупного рогатого скота, принадлежащего ООО «Сельскохозяйственное предприятие имени Рахимова» составляет:*

№ п/п	Товарно-материальные ценности		Фактическое на- личие		Рыночная стоимость, руб.
	наименование, характеристика (вид, сорт, группа)	код (номенклатурный номер)	гол	вес, кг	
1	3	4	9	10	
1	Быки-производители	10556	14	5915	<b>887250</b>
2	Коровы	10555	711	371501	<b>55725150</b>
	Итого		725	377416	<b>56612400</b>

*Итого рыночная стоимость основного стада крупного рогатого скота, в количестве 725 голов, с учетом округления (до 1000 руб.) составляет:*

*56 612 000 (пятьдесят шесть миллионов шестьсот двенадцать тысяч) рублей.*

## ЧАСТЬ 12. «ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДОЛИ ОТ УСТАВНОГО КАПИТАЛА ООО «АГРОМОТИВ» В РАЗМЕРЕ 35,1046%» (ФСО №1, №2, №8)

### 12.1. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.

Оценивается 35,1046% доля в уставном капитале ООО «Агромотив».

#### **Уставный капитал ООО «Агромотив»**

Уставный капитал общества составляет 975 138 000 рублей.

Участники	Доля, %	Основание
ООО «Сельскохозяйственное предприятие имени Рахимова»	35,1046	Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц по состоянию на 20.03.2017 г.

#### *Обременения, связанные с объектом оценки*

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора.

Исследования показали, что обременения не выявлены.

#### *Физические свойства объектов оценки*

Не свойственны.

***Износ***

Не свойственны.

***Устаревание***

Не свойственны.

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

Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеются.

***Информация о текущем использовании объекта оценки***

Не свойственны.

## **12.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (ФСО №1).**

Требования к выбору подходов и к методам расчета рыночной стоимости при проведении оценки

В соответствии с п. 20 ФСО №1 оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

С целью возможности применения вышеуказанных подходов Исполнителем были проанализированы п.п. 21–23 ФСО №1, а также методическая литература по оценочной деятельности. Проведенный анализ позволил Исполнителю выделить основные требования применения каждого из подходов: Подходы к оценке описаны в федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от «20» мая 2015 г. №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

***Общий принцип методологии оценки бизнеса***

Оценка акции подразумевает под собой определение доли стоимости предприятия (бизнеса) приходящейся на эту долю. Таким образом, совершенно правомерно будет — определить рыночную стоимость предприятия и, разделив её на количество акций, принадлежащих участникам, и сделав необходимые поправки на степень ликвидности и контроля, предоставляемого оцениваемым пакетом акций, получить стоимость одной акции.

#### Существующие подходы к оценке

При определении рыночной стоимости бизнеса в соответствии со стандартами при оценке могут использоваться три принципиально разных подхода к оценке:

- Доходный подход;
- Затратный подход;
- Сравнительный подход.

Внутри подходов существуют различные варианты и методы расчётов. Обзор подходов и методов приведён в следующей таблице.

Сравнительный	Доходный	Затратный	
МЕТОДЫ	Метод рынка капитала. Метод анализа сделок. Отраслевые коэффициенты	Дисконтированный будущий поток доходов Капитализация потока доходов	Стоимость чистых активов Стоимость замещения Ликвидационная стоимость
УРОВЕНЬ СТОИМОСТИ	Рынок капитала = стоимость неконтрольного пакета акций Сделки, отраслевая формула = стоимость контрольного пакета акций	Как правило, стоимость контрольного пакета акций	Стоимость контрольного пакета акций

*Доходный подход* основан на убеждении, что сегодняшняя стоимость предприятия определяется будущими денежными поступлениями, приведёнными к сегодняшнему дню. Данный подход является основным для оценки рыночной стоимости действующих предприятий, которые, после их перепродажи новым владельцам, не планируется закрывать (ликвидировать). Как правило, определяет стоимость контрольного пакета акций (акций).

На доходном подходе основаны методы дисконтирования денежных потоков и прямой капитализации доходов.

Метод прямой капитализации денежного потока используется когда имеется достаточно данных для определения нормализованного денежного потока, денежный поток достаточно значительная положительная величина, предприятие не требует начальных инвестиций и имеет сложившиеся условия финансирования деятельности. Данный метод наиболее применим к предприятиям, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Основным методом доходного подхода является метод дисконтирования денежных потоков (ДДП). Стоимость бизнеса определяется исходя из свободных денежных средств, оставшихся в распоряжении собственников предприятия после удовлетворения всех потребностей самого предприятия. Метод более применим к доходным компаниям с нестабильным денежным потоком, требующих начальных инвестиций. Основная трудность применения метода связана с прогнозированием денежного потока компании.

При этом при определении денежного потока, возможен расчёт денежного потока, как для собственного капитала, так и для всего инвестированного капитала, включающего также долгосрочную задолженность компании.

*Затратный подход* основан на оценке предприятия через его активы. К нему относятся методы скорректированных чистых активов, замещения (определения стоимости строительства нового предприятия), а также ликвидационной стоимости. Определяет стоимость контрольного пакета акций (акций).

Стоимость замещения рассчитывается как стоимость строительства нового аналогичного предприятия, используется довольно редко, только для небольших стандартных предприятий типа торгового ларька.

Ликвидационная стоимость применяется, когда предприятие находится в ситуации банкротства или ликвидации, либо есть серьезные сомнения в способности предприятия оставаться действующим.

Метод скорректированных чистых активов (накопления активов) является косвенным методом определения стоимости коммерческого предприятия. При использовании данного метода рыночная стоимость компании определяется на основании оценки активов, стоимость каждого из которых определяется индивидуально для каждого класса активов на основании специальных методов оценки. Стоимости активов затем суммируются для получения реальной рыночной стоимости всех материальных и нематериальных активов предприятия. Стоимость пассивов, как учтенных ранее, так и неучтенных, определяется и суммируется для дальнейшего использования в процессе определения реальной рыночной стоимости всех пассивов предприятия.

Для определения реальной рыночной стоимости собственного капитала компании окончательная стоимость пассивов вычитается из общей оценки активов.

*Сравнительный подход* является самым точным, он основан на рыночной информации и учитывает текущие действия Продавца и Покупателя. Методы, базирующиеся на данном подходе, определяют стоимость предприятия на основании сравнения его с аналогичными компаниями, акции (доли) которых свободно обращаются на финансовых рынках (метод финансовых рынков) или с уже купленными или проданными в течение недавнего периода времени компаниями (метод анализа сделок), а также на основании отраслевых соотношений.

Использование этих методов всегда сталкивается со сложностями с информацией. Для реализации данного подхода необходима достоверная и детальная финансовая и рыночная информация по группе сопоставимых предприятий. Выбор сопоставимых предприятий осуществляется исходя из анализа сходных предприятий по отрасли, продукции, диверсификации продукции (услуг), жизненному циклу, географии, размерам, стратегии деятельности, финансовым характеристикам (рентабельности, темпам роста и пр. Использование этих методов всегда сталкивается со сложностями с информацией.

Частным и наиболее предпочтительным методом сравнительного подхода определения рыночной стоимости акции (доли) является оценка акции (доли) на основе изучения курса акции (доли) складывающегося на рынке. И если для высоколиквидных акций вполне возможно вычленить на рынке, биржевом или внебиржевом, сделки проведенные на дату оценки, то для неликвидных или малоликвидных акций необходимо изучить доступную информацию о сделках проведенных в некоторый период времени в прошлом.

Сравнительный подход к оценке бизнеса предполагает, что ценность активов определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного финансового рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого предприятия может быть реальная цена продажи аналогичной фирмы, зафиксированная рынком.

Таким образом, использование данного подхода целесообразно при наличии достаточного количества сопоставимых компаний с достаточной финансовой информацией. В нашем случае применения данного подхода невозможно, в связи с отсутствием рыночных данных и финансовой информации по сопоставимым предприятиям.

#### *Методы применяемые для целей данной оценки*

Все из перечисленных подходов и методов не только не является взаимоисключающими, но и дополняют друг друга. При оценке бизнеса в зависимости от целей оценки, искомой стоимости, поставленных условий, состояния самого объекта и состояния экономической среды используют сочетание двух-трех методов наиболее подходящих к ситуации. Обзор преимуществ и недостатков подходов к оценке представлен в таблице ниже.

#### *Преимущества и недостатки подходов к оценке*

<i>Подход</i>					
<i>Сравнительный</i>		<i>Доходный</i>		<i>Затратный</i>	
<b>Преимущества</b>	<b>1</b>	полностью рыночный метод	<b>1</b>	единственный метод учитывающий будущие ожидания	<b>1</b>
	<b>2</b>	отражает нынешнюю реальную практику покупки	<b>2</b>	учитывает рыночный аспект (дисконт рыночный)	<b>2</b>
			<b>3</b>	учитывает экономическое устаревание	
<b>Недостатки</b>	<b>1</b>	основан на прошлом, нет учета будущих ожиданий	<b>1</b>	трудоемкий прогноз	<b>1</b>
	<b>2</b>	необходим целый ряд поправок	<b>2</b>	частично носит вероятностный характер	<b>2</b>
	<b>3</b>	Труднодоступные данные			<b>3</b>
					часто не учитывает стоимость НМА и goodwill
					статичен, нет учета будущих ожиданий
					не рассматривает уровни прибылей

#### *Обоснование отказа от применения доходного подхода*

Ст. 21 ФСО-1 определяет, что Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости объектов как совокупности будущих доходов от их использования.

С точки зрения инвестора, привлекательность предприятия в первую очередь определяется уровнем дохода, на который он может рассчитывать. Динамика производственной деятельности, необходимые изменения в деятельности, планируемые капитальные вложения и присущие стадии жизненного цикла предприятия риски, наилучшим образом могут быть отражены методом дисконтирования денежных потоков. На данном предприятии, невозможно, простроить положительный прогноз прибыли, на основе бухгалтерских данных, так как у предприятия огромный убыток, и все предпосылки для построения положительного прогноза отсутствуют.

Доходный подход не будет использован для оценки объекта в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 21 ФСО-1.

#### ***Обоснование отказа от применения сравнительного подхода***

Ст. 22 ФСО-1 определяет, что Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Сравнительный подход основан на рыночной информации и учитывает текущие действия продавца и покупателя. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого предприятия может быть реальная цена продажи аналогичной компании, зафиксированная рынком. Таким образом, использование данного подхода целесообразно при наличии достаточного количества сопоставимых компаний с достаточной финансовой информацией.

Оценщик отказался от применения сравнительного подхода в связи с нижеизложенным. ФСО №№ 1-3 содержат следующие положения в отношении сравнительного подхода.

1. Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (п. 14 ФСО № 1).

2. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 14 ФСО № 1).

3. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п. 22 ФСО № 1).

4. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения (п. 22 ФСО № 1).

5. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения (п. 22 ФСО № 1).

Таким образом, агрегированными условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

1. Имеется адекватное число предприятий-аналогов, по которым известна цена сделки/предложения, совершенной с их акциями. При этом рынок акций аналогичных предприятий характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.

2. По предприятиям-аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности предприятия.

3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между предприятиями-аналогами и оцениваемым предприятием.

Для получения ценового измерителя (цена акции, пакетов акций, стоимость инвестированного капитала) Оценщику необходимо проанализировать состояние фондового рынка (рынка акционерного капитала) и сделать вывод о возможности реализации сравнительного подхода – существует ли достоверная и необходимая (с точки зрения достаточности) информация о рыночных ценах на акции аналогичных предприятий. В частности:

- участники рынка (наличие биржевых котировок на акции предприятий, осуществляющих свою деятельность в той же отрасли, что и оцениваемое предприятие);
- ликвидность рынка (соотношение числа заявок на покупку с количеством заявок на продажу; разница между ценой продажи и ценой покупки; динамика изменения цен);
- биржевой оборот (анализ общего объема биржевых сделок, заключаемых в ходе биржевых торгов в натуральном и стоимостном выражении);
- доходность рынка;
- спекулятивность рынка (выявление спекулятивных сделок);
- «совершенность/эффективность» рынка (влияние общекономических и политических событий на ценообразование акций).

Далее, для корректного и обоснованного выбора предприятий-аналогов, для определения элементов сравнения, для расчета необходимых корректировок необходимо получить информацию об их деятельности, а именно:

- отраслевая принадлежность (в большинстве случаев, предприятие занимается несколькими видами деятельности, поэтому необходимо провести анализ структуры и состава выручки с тем, чтобы выявить наиболее значимое направление, с точки зрения формирования дохода (ценности предприятия));
- география деятельности (охват территорий, на которых осуществляют свою деятельность предприятие; специфика деятельности в территориальном разрезе);
- товарный/продуктовый ряд (ассортимент выпускаемой продукции/товаров и оказываемых услуг; выявление наиболее значимых единиц с точки зрения формирования дохода предприятия);
- этап жизненного цикла;
- финансовые характеристики (динамика выручки, себестоимости, прибыли от основной деятельности, чистой прибыли, результатов операционной и внереализационной деятельности; анализ рентабельности; анализ собственного оборотного капитала; анализ долга; наличие налоговых льгот);

- структура капитала (собственный и заемный капитал; наличие привилегированных акций);
- производственные характеристики (уровень загрузки производственных мощностей, проектная и фактическая мощность/производительность);
- имущественный комплекс (в т.ч., наличие избыточных активов);
- перспективы развития предприятия относительно основного производства;
- информация об условиях совершения сделок купли-продажи с акциями (дата совершения сделки, анализ рыночных условий совершения сделки, объект сделки, цена сделки).

Для получения вышеуказанной информации о предприятиях-аналогах недостаточно информации, содержащейся в открытых источниках информации (в т.ч., РТС, ММВБ, система комплексного раскрытия информации НАУФОР, система раскрытия информации ФСФР, бюллетень «Реформа»). Для обоснованной и достоверной реализации сравнительного подхода необходим доступ к внутренней финансовой и производственной информации предприятий-аналогов за продолжительный период времени (как минимум от трех лет). Последнюю можно получить только имея доступ на предприятия-аналоги, что не представляется возможным.

Вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящей оценки корректная реализация сравнительного подхода для оценки бизнеса предприятий невозможна.

1. В условиях кризисного состояния экономики РФ, в том числе фондового рынка, невозможно получить адекватный (рыночный) ценовой измеритель по аналогичным предприятиям (см. макроанализ).

2. Невозможно сформировать необходимую и достоверную базу предприятий-аналогов по объективным причинам (的独特性, секретность) (для предприятий ОПК).

3. Невозможно получить достаточную, достоверную информацию по финансовой и производственной деятельности аналогичных предприятий, которая отвечала бы требованиям п. 19 ФСО № 1:

- информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;

- информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

4. Использование значений готовых оценочных мультипликаторов, содержащихся в базах данных (Bloomberg, domadoran и т.д.) сопряжено с рядом объективных сложностей, в частности, при их применении весьма трудно получить осмысленную оценку предприятия, поскольку невозможно объяснить причины расхождений в значениях готовых мультипликаторов для разных предприятий в рамках одной отрасли. В каждом конкретном случае необходимо четко знать, чем объясняются те или иные финансовые показатели и значения мультипликаторов.

Таким образом, при попытке применить сравнительный подход Оценщик не сможет реализовать п 4. ФСО № 3: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности); информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности).

Сравнительный подход не будет использован для оценки объекта в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 22 ФСО-1.

#### *Обоснование применения затратного подхода*

Ст. 23 ФСО-1 определяет: затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Имущественный комплекс предприятия не отражает реальной способности предприятия приносить доход, но отражает текущее состояние предприятия, выраженное через состояние его активов и обязательств. В данном случае необходимость определения ликвидационной стоимости на момент оценки не стоит в связи с отсутствием факторов срочной ликвидации или реализации бизнеса. Для целей данной оценки наиболее оптимальным, по нашему мнению, является метод скорректированной балансовой стоимости чистых активов предприятия.

#### *Заключение о выборе подхода к оценке.*

В соответствии с п. 20 Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015г. №297, оценку объекта следует проводить тремя стандартными подходами: затратным, сравнительным и доходным. В данной оценке применяется затратный подход.

### **12.3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.**

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. При затратном подходе считают, что рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется в первую очередь затратами на его создание.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении объекта и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую ему обойдется получение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Имущественный или затратный подход рассматривает стоимость предприятия с точки зрения понесенных издержек.

Метод стоимости чистых активов применяют в том случае, если компания обладает значительными материальными активами и ожидается, что будет по-прежнему действующим предприятием.

Источником исходных данных для оценки служит бухгалтерская отчетность предприятия, в том числе: бухгалтерский баланс, отчет о прибылях и убытках, отчет о движении денежных средств, приложения и расшифровки. Причем, предварительно следует провести инфляционную корректировку данных.

Различают метод скорректированных чистых активов и нескорректированных чистых активов. В первом случае проводится полная корректировка статей баланса, а значит, определяется обоснованная рыночная стоимость каждого актива баланса в отдельности. Результаты расчетов по данному методу более достоверны, чем по второму, когда из-за отсутствия достаточной информации корректировка статей баланса не проводится.

Чистые активы - это величина, определяемая путем вычитания из суммы активов акционерного общества, принимаемых к расчету, суммы его обязательств, принимаемых к расчету.

Активы, участвующие в расчете, - это денежное и не денежное имущество предприятия, в состав которого включаются по балансовой стоимости следующие статьи:

1) внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе баланса, за исключением балансовой стоимости собственных акций общества, выкупленных у акционеров. При этом при расчете величины чистых активов принимаются учитываемые в первом разделе бухгалтерского баланса нематериальные активы, отвечающие следующим требованиям:

- непосредственно используемые обществом в основной деятельности и приносящие доход (права пользования земельными участками, природными ресурсами, патенты, лицензии, ноу-хау, программные продукты, монопольные права и привилегии, включая лицензии на определенные виды деятельности, организационные расходы, торговые марки, товарные знаки и т.п.);

- имеющие документальное подтверждение затрат, связанных с их приобретением (созданием);

- право общества на владение данными нематериальными правами должно быть подтверждено документом (патентом, лицензией, актом, договором и т.п.), выданным в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) по статье прочие внеоборотные активы в расчет принимается задолженность акционерного общества за проданное ему имущество;

3) запасы и затраты, денежные средства, расчеты и прочие активы, показываемые во втором разделе бухгалтерского баланса, за исключением задолженности участников (учредителей) по их вкладам в уставный капитал и балансовой стоимости собственных акций, выкупленных у акционеров.

При наличии у предприятия на конец года оценочных резервов по сомнительным долгам и под обесценение ценных бумаг - показатели статей, в связи с которыми они созданы, принимаются в расчете (показываются в Расчете) с соответствующим уменьшением их балансовой стоимости на стоимость данных резервов.

Пассивы, участвующие в расчете, - это обязательства предприятия, в состав которых включаются следующие статьи:

- 1) целевые финансирование и поступления;
- 2) долгосрочные обязательства банкам и иным юридическим и физическим лицам;
- 3) краткосрочные обязательства банкам и иным юридическим и физическим лицам; расчеты и прочие пассивы, кроме сумм, отраженных по статьям «Доходы будущих периодов», «Фонды потребления» и «Резервы предстоящих расходов и платежей».

Расчет методом чистых активов.

Расчет величины собственного капитала компании осуществляется по формуле:

## **Собственный капитал = Активы — Обязательства**

В рамках настоящей работы расчет стоимости Доли в капитале Компании производился методом чистых активов в соответствии с Порядком оценки стоимости чистых активов». Порядок расчета стоимости чистых активов определен Приказом Министерства финансов Российской Федерации (Минфин России) от 28 августа 2014 г. N 84н г. Москва «Об утверждении порядка оценки стоимости чистых активов».

В качестве исходных данных к расчету рыночной стоимости ООО «Агромотив» использовались данные бухгалтерского баланса предприятия на дату оценки, результаты финансово - экономического анализа предприятия, а также необходимая информация, предоставленная бухгалтерией предприятия.

### ***Расчет стоимости чистых активов***

За основу расчета принят баланс, составленный на 31.12.2015 г., как баланс на последнюю отчетную дату, предоставленный Заказчиком.

### **КОРРЕКТИРОВКА СТАТЕЙ БАЛАНСА**

#### ***Финансовые вложения***

Согласно данных представленного баланса на момент оценки балансовая стоимость финансовых вложений составляет 362 898 тыс. руб. Для расчетов данная статья баланса принимается по балансовой стоимости.

#### ***Денежные средства***

Денежные средства для расчетов принимается по балансовой стоимости в размере 1 тыс. рублей.

#### ***Дебиторская задолженность***

Согласно данных представленного баланса на момент оценки балансовая стоимость дебиторской задолженности составляет 371 619 тыс. руб.

Затратный подход применительно к оценке дебиторской задолженности сводится к балансовому. За стоимость дебиторской задолженности в рамках балансового подхода принимается ее номинальная стоимость, которая подлежит корректировке с учетом сроков возникновения.

Стоимость дебиторской задолженности по затратному подходу определяется по формуле:

$$C_3 = N \times K1, \text{ где}$$

$C_3$  – стоимость дебиторской задолженности согласно затратному подходу;

$K1$  – коэффициент корректировки, определяемый в зависимости от числа месяцев ( $t$ ) просрочки по формуле:

$$K1 = \begin{cases} 1, & t \leq 4; \\ 0, & t > 4. \end{cases}$$

Критическое значение параметра  $t$  устанавливается авторами методики равной 4 месяцам, т.к. суммы неистребованной кредитором задолженности по обязательствам, связанным с расчетами за поставленные по договору товары (выполненные работы, оказанные услуги), подлежат списанию по истечении четырех месяцев со дня фактического получения предприятием-должником товаров (выполнения работ или оказания услуг) как безнадежная дебиторская задолженность на убытки предприятия-кредитора, за исключением случаев, когда в его действиях отсутствует умысел<sup>25</sup>.

### ***Коэффициентная методика определения стоимости дебиторской задолженности***

Основной сферой применения коэффициентной методики является оценка стоимости дебиторской задолженности в рамках оценки стоимости бизнеса затратным подходом, а также оценка стоимости дебиторской задолженности с небольшим сроком давности.

Сущность данного метода состоит в том, что стоимость дебиторской задолженности уменьшается на определенный коэффициент в зависимости от срока неплатежа.

Расчет стоимости дебиторской задолженности в соответствии с данной методикой состоит из следующих этапов:

1. Вычленение из общей массы дебиторской задолженности предприятия суммы безнадежной задолженности, стоимость которой принимается равной нулю.
2. Разбиение оставшейся части возможной к взысканию дебиторской задолженности на группы, в зависимости от сроков ее возникновения.
3. Умножение каждой дебиторской задолженности (группы задолженности) на соответствующий коэффициент дисконтирования.

В экономической литературе можно встретить несколько шкал коэффициентов дисконтирования.

#### **Шкала коэффициентов дисконтирования согласно СТО ФДЦ 13-05-98**

Срок неплатежа свыше трех месяцев	1	2	3	4	5	6 и более
Коэффициент дисконтирования	0,8	0,6	0,4	0,2	0,1	0,01

#### **Шкала коэффициентов дисконтирования, составленная на основе вероятности безнадежности долгов<sup>26</sup>**

Срок существования дебиторской задолженности, мес.	до 1 мес.	1-2 мес.	2-3 мес.	3-4 мес.	4-5 мес.	5-6 мес.	6-12 мес.	12-24 мес.	свыше 24 мес.
Вероятность безнадежности долгов	0,025	0,050	0,075	0,100	0,150	0,300	0,500	0,750	0,950
Коэффициент дисконтирования	0,975	0,950	0,925	0,900	0,850	0,700	0,500	0,250	0,050

<sup>25</sup> Указ Президента РФ от 20.12.94 №2204 «Об обеспечении правопорядка при осуществлении платежей по обязательствам за поставку товаров (выполнение работ или оказание услуг)»

<sup>26</sup> «Financial management» CARANA Corporation-USAID-RPC, Moscow 1997

Кроме указанных выше коэффициентов дисконтирования, может использоваться коэффициенты дисконтирования, рассчитанные на основе процентов резерва, созданного предприятием-кредитором в отношении дебиторской задолженности. Применение таких коэффициентов (в случае создания предприятием резерва на покрытие безнадежных долгов) представляется более предпочтительным, т.к. они рассчитаны на основе прошлого опыта хозяйственной деятельности и текущего состояния дебиторской задолженности конкретного предприятия.

Резерв покрытия безнадежных долгов может создаваться в разрезе конкретных debtоров, дебиторской задолженности по конкретному договору, либо в разрезе сроков давности возникновения задолженности, типов debtоров и т.п.

Коэффициент дисконтирования в этом случае определяется по формуле:

$$Kd = 1 - \% \text{резерва}$$

Поскольку, Заказчиком предоставлены данные по дебиторской задолженности со сроком возникновения более 2 лет назад, это свидетельствует, что она просрочена в среднем на 24 и более месяца, коэффициент дисконта для дебиторской задолженности составит 0,050.

Таким образом, рыночная стоимость дебиторской задолженности по состоянию на дату оценки составляет 18581 тыс. руб.

#### ***Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)***

Согласно данных представленного баланса на момент оценки балансовая стоимость финансовых вложений (за исключением денежных эквивалентов) составляет 819 017 тыс. руб. Данные финансовые вложения являются краткосрочными, то есть должны быть востребованы в течение не более чем 12 месяцев с отчетной даты. У оценщика отсутствует информация об изъятии данных вложений, то есть они не востребованы уже более 24 месяцев на дату оценки. Следовательно, к данным финансовым вложениям следует применить коэффициент дисконтирования 0,050 (по аналогии с дебиторской задолженностью). Таким образом, скорректированная стоимость финансовых вложений (за исключением денежных эквивалентов) составит 40951 тыс. руб..

#### ***Кредиторская задолженность***

Для действующего предприятия, расплачивающегося по долгам, кредиторская задолженность принимается к расчету всегда по полной стоимости. Текущая стоимость кредиторской задолженности не определяется, так как условно считается, что предприятие должно иметь возможность полностью расплатиться по всем своим долгам в любой момент. Таким образом, для расчетов кредиторская задолженность принимается по балансовой стоимости, что составляет 634 557тыс. рублей

Таким образом, к расчету скорректированных чистых активов принимается общая сумма пассивов в размере 634 574 тыс. руб.

#### ***Расчет чистых активов ООО «Агромотив» по балансу***

Наименование показателей	Код стр. баланса	Балансовая стоимость на 31.03.2015 г.	Скорректированная стоимость на дату оценки, тыс.руб.
<b>1 . Активы</b>			
1.Нематериальные активы	1110	0	
2. Результаты исследования и доработок	1120	0	
3.Основные средства	1150	0	

Наименование показателей	Код стр. баланса	Балансовая стоимость на 31.03.2015 г.	Скорректированная стоимость на дату оценки, тыс.руб.
4. Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	
5. Финансовые Вложения	1170	362898	362898
6. Отложенные налоговые активы	1180	0	
7. Прочие внеоборотные активы	1190	0	
8. Запасы	1210	0	
9. НДС по приобретенным ценностям	1220	0	
10. Дебиторская задолженность	1230	371619	18581
11. Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	819017	40951
12. Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1	1
13. Прочие оборотные активы	1260	0	0
<i>14. Итого активы, принимаемые к зачету</i>		<b>1553535</b>	<b>422431</b>
<b>2 . Пассивы</b>			
15. Долгосрочные обязательства (заемные средства)	1410	0	
16. Долгосрочные обязательства (отложенные налоговые обязательства)	1420	0	
17. Краткосрочные обязательства (заемные средства)	1510	17	17
18. Кредиторская задолженность	1520	634577	634577
19. Оценочные обязательства	1540	0	
20. Резервы предстоящих периодов	650	0	
21. Прочие краткосрочные обязательства	660	0	
<i>22. Итого пассивы, принимаемые к расчету</i>		<b>634594</b>	<b>634594</b>
<b>23. Стоимость чистых активов (14-20)</b>		<b>918 941</b>	<b>-212 163</b>
<b>Стоимость уставного капитала, руб.</b>		<b>918 941 000</b>	<b>-212 163 200</b>
<b>Стоимость доли 35,1046% уставного капитала с учетом округления, руб.</b>		<b>322591000</b>	<b>-74 479 000</b>

**Вывод:** основываясь на методе скорректированных чистых активов, мы пришли к выводу, что рассчитанная стоимость доли в размере 100% от уставного капитала ООО «Агромотив» является отрицательной величиной. Это невозможно исходя из экономической сущности доли в уставном капитале. Таким образом, условно принимаем стоимость доли в уставном капитале ООО «Агромотив» (ИНН/КПП 1655227808/165501001, ОГРН 1111690066124, адрес: 420021, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Столбова, д.2) в размере 35,1046%, принадлежащей ООО «СХП имени Рахимова» равной 1 (один) рубль

## 12.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.

Определение стоимости доли в уставном капитале ООО «Агромотив» (ИНН/КПП 1655227808/165501001, ОГРН 1111690066124, адрес: 420021, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Столбова, д.2) в размере 35,1046%, принадлежащей ООО «СХП имени Рахимова» определялась в рамках затратного подхода. Сравнительный о доходный подход обоснованно не применялись.

Таким образом, согласование не требуется.

## 12.5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение: стоимость доли в уставном капитале ООО «Агромотив» (ИНН/КПП 1655227808/165501001, ОГРН 1111690066124, адрес: 420021, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Столбова, д.2) в размере 35,1046%, принадлежащей ООО «СХП имени Рахимова» составляет:

**1 (один) рубль.**

## ЧАСТЬ 13. «ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ» (ФСО №1, №2)

### 13.1. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.

*Объекты оценки, в виде дебиторской задолженности, принадлежащей ООО СХП имени Рахимова, представлены в таблице ниже.*

Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Сумма задолженности, руб.			Подтверждение дебиторской задолженности	
	в том числе задолженность				
	подтвержденная дебиторами	с истекшим сроком исковой давности			
1	2	3	4		
ГБУ "Апастовское райгосветобъединение"	285 139,50			Дело №А65-2587/2016	
ГБУ "Апастовское райгосветобъединение"	7 841,34				
Глава КФХ Губайдуллин Р.Р.	176 555,89			Определение от 03 июня 2016г. по делу №А65-14017/2014	
Глава КФХ Панков А. В.	1 734 600,57			Решение от 28 января 2015 года по делу №А65-27677/2014	
Глава КФХ Рахимов Ф. Р.	49 442 000,00			Определение от 14.04.2016 по делу №А65-23816/15	
Ибрагимов А. Н.	100 000,00			Решение Буйнского горсуда РТ от 18.04.2016	
Ибрагимов А. Н.	26 493,09				
ООО "Гелиос-Агротехника"	9 499,09			Решение от 08 июня 2016 года по делу №А65-8138/2016	
ООО "Гелиос-Агротехника"	789,43				
ООО "Гидро"	19 956 312,04			Решение от 15 сентября 2016 года по делу №А02-717/2016	
ООО "Группа компаний Панорама"	85 000,00			Решение от 15 июня 2016 года по делу №А65-3225/2016	
ООО "Группа компаний Панорама"	6 997,37				
ООО "Дельта"	3 318,00			Решение от 08 апреля 2016 года по делу №А65-2847/2016	
ООО "Дельта"	883,56				

Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Сумма задолженности, руб.		Подтверждение дебиторской задолженности	
	в том числе задолженность			
	подтвержденная дебиторами	с истекшим сроком исковой давности		
1	2	3	4	
ООО "РемСтрой-Комплект"	400 000,00		Решение от 29 августа 2016 года по делу №А32-22282/2016	
ООО "РемСтрой-Комплект"	84 180,00		Определение от 27 июня 2016 года по делу №А65-6570/2015	
ООО "СХП Рубин"	259 584,50		Решение от 16 ноября 2016 года по делу №А65-9974/2016	
ООО "СХП Рубин"	30 041,50			
ООО "УК "Золотой колос"	40 000 000,00			
ООО ИнвестАгро"		36 319 500,50		
ООО СХП "Золотой Колос Пестрецы"	17 768 320,00		Определение от 24 марта 2016 года по делу №А65-14190/2013	
ООО СХПК им Рахимова	430 000,00		Решение от 23 июня 2016 года по делу №А65-2848/2016	
ООО СХПК им Рахимова	425 665,07			
Итого	131 233 220,95	36 319 500,50		

**13.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (п.7 ФСО №1, ч. III ФСО №1, п.23в ФСО №1, п.8и ФСО №3, ч. VII ФСО №7)**

Дебиторская задолженность является имуществом особого рода. В результате переуступки дебиторской задолженности продавец передает покупателю права требования для:

- своевременного погашения дебиторской задолженности покупателя, возникшей по другой сделке, а также предотвращения убытков;
- получения от организации-дебитора выгодных покупателю товаров (услуг);
- установления контроля над организацией-дебитором;
- иных случаев.

При оценке следует учитывать, что покупатель с приобретением права требования по задолженности, получает право требования пени, штрафа и неустойки, предусмотренные договором между должником и Дебитором (ст. 330, 395 ГК РФ). В связи с этим, основным подходом к оценке является доходный, а затратный и сравнительный являются вспомогательными.

Существует достаточно большое количество вариантов погашения и истребования прав требования.

Для определения рыночной стоимости права требования необходимо учитывать то, что покупается право требования, в подавляющем большинстве случаев, с целью получения дохода при взыскании денежных средств или другого ликвидного имущества с организации-должника.

Следовательно, рыночной стоимостью здесь будет сумма, которая будет получена при взыскании расходов и его прибыли.

**Сравнительный подход** основан на предпосылке, что при определении цены сделки покупатель и продавец ориентируются на цены продажи объектов, аналогичных объекту оценки. Алгоритм подхода сравнения продаж состоит в определении стоимости объекта оценки на основе цен объектов-аналогов, скорректированных на отличия в основных характеристиках между аналогами и объектом оценки. Сравнительный подход наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такой объект на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении данного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Рынок прав требования к должникам является ограниченным в силу ряда его специфических характеристик, таких как:

- отсутствие организованного рынка соответствующих объектов;
- отсутствие информации о деталях подобных сделок.

В связи с этим применение сравнительного подхода для оценки стоимости прав требования не представляется возможным.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наилучшего и наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения.

Применение затратного подхода к оценке прав требования также является нецелесообразным ввиду специфики анализируемых прав требования. Стоимость права требования, в концепции затратного подхода, принимаемая как стоимость такого же требования, предъявленного должнику с аналогичной кредитоспособностью, не имеет экономической целесообразности, поэтому ее оценка в рамках затратного подхода не обоснована.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В рамках этого подхода требуется определить текущую стоимость всех будущих доходов от владения и эксплуатации объектом.

Доходный подход в оценке прав требования реализуется с использованием метода дисконтирования ожидаемых денежных потоков от взыскания задолженности с учетом сроков погашения и риска неполучения денежных средств по ним.

Используемая в рамках настоящего Отчета методика оценки прав требования основана на доходном подходе к оценке.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета использовался доходный подход к оценке прав требования.

### **13.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.**

Как было отмечено выше, доходный подход в оценке прав требования реализуется в данном случае с использованием метода дисконтирования ожидаемых денежных пото-

ков от взыскания задолженности с учетом сроков погашения и риска неполучения денежных средств по ним.

Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени рассчитывается по следующей формуле.

$$K_t = \frac{1}{(1 + r_c)^T}, \text{ где}$$

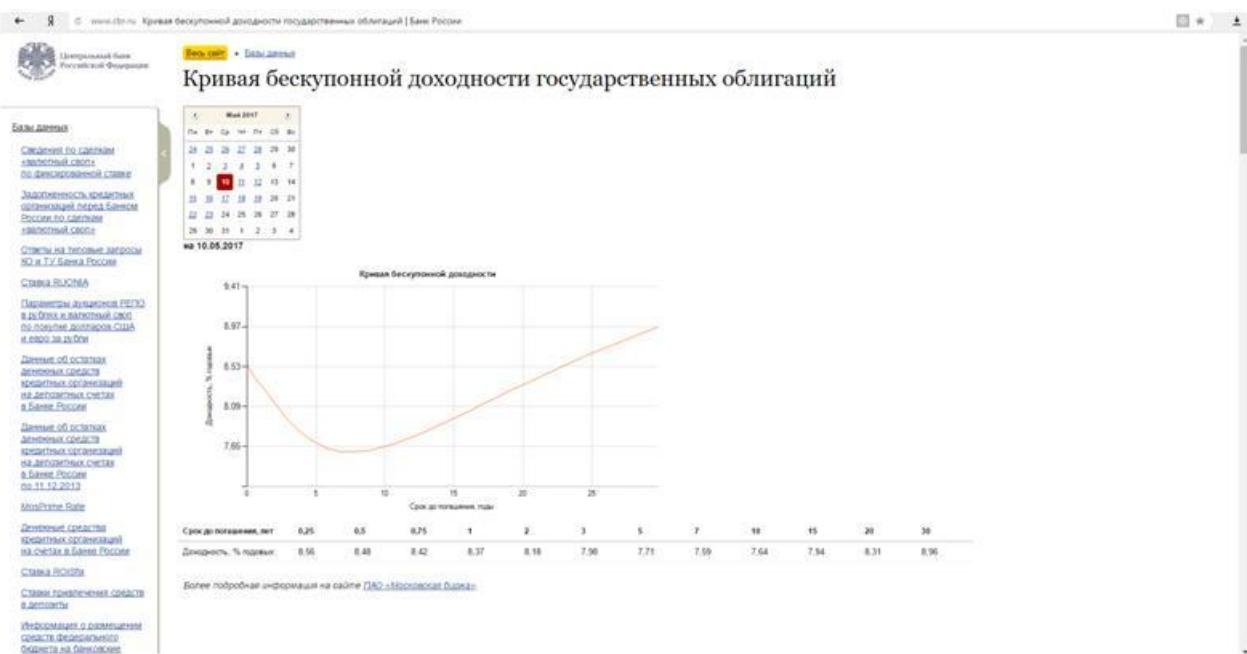
$K_t$  - коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени.

$T$  - срок до даты платежа по задолженности, лет;

$r_c$  - сложная ставка дисконта.

В данном случае, срок до даты платежа по задолженности принят на уровне 1 года – с учетом сложившейся практики уклонения должника от оплаты задолженности, взыскание денежных средств с должника может затянуться.

В данном случае, в качестве годовой ставки дисконта использовалась ставка бескупонной доходности (наименее рискованный альтернативный вариант вложения), которая на дату оценки составила 8,37%<sup>27</sup>.



Значение коэффициента, рассчитанное по приведенной выше формуле составило:

$$K_t = 1 / (1 + 8,37\%)^1 = 0,923$$

Неопределенность, лежащую в основе риска, можно учесть в показателе вероятности исполнения заемщиком своих обязательств.

Оценка кредитного риска по выданным ссудам обычно на практике проводится на основании анализа качества обслуживания заемщиком долга по ссуде, в соответствии с Положением ЦБР от 26 марта 2004 г. №254-П «О порядке формирования кредитными орг-

<sup>27</sup> [http://www.cbr.ru/hd\\_base/Default.aspx?Prtid=zcyc](http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zcyc)

ганизациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности».

В соответствии с указанным выше Положением ссуды классифицируются по следующим категориям качества:

**I (высшая) категория качества (стандартные ссуды)** - отсутствие кредитного риска (вероятность финансовых потерь вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по ссуде равна нулю);

**II категория качества (нестандартные ссуды)** - умеренный кредитный риск (вероятность финансовых потерь вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по ссуде обуславливает ее обесценение в размере от одного до 20 процентов);

**III категория качества (сомнительные ссуды)** - значительный кредитный риск (вероятность финансовых потерь вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по ссуде обуславливает ее обесценение в размере от 21 до 50 процентов);

**IV категория качества (проблемные ссуды)** - высокий кредитный риск (вероятность финансовых потерь вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по ссуде обуславливает ее обесценение в размере от 51 процента до 100 процентов);

**V (низшая) категория качества (безнадежные ссуды)** - отсутствует вероятность возврата ссуды в силу неспособности или отказа заемщика выполнять обязательства по ссуде, что обуславливает полное (в размере 100 процентов) обесценение ссуды.

Тогда, использую аналогию с классификацией ссуд, приведенную выше, оцениваемые права требования могут быть отнесены к различным категориям, согласно приведенной выше классификации.

#### *Классификация ссуд/прав требования*

Описание	Обесценение в % (мин)	Обесценение в % (макс)
I (высшая) категория качества (стандартные ссуды/права требования)	0	0
II категория качества (нестандартные ссуды/права требования)	1	20
III категория качества (сомнительные ссуды/права требования)	21	50
IV категория качества (проблемные ссуды/права требования)	51	100
V (низшая) категория качества (безнадежные ссуды/права требования)	100	100

Классификация ссуд/прав требования осуществляется на основе данных таблицы ниже:

#### *Предпосылки для классификации ссуд/прав требования*

Обслуживание долга \ Финансовое положение	Хорошее	Среднее	Неудовлетворительное
Хорошее	Стандартные (I категория качества)	Нестандартные (II категория качества)	Сомнительные (III категория качества)
Среднее	Нестандартные (II категория качества)	Сомнительные (III категория качества)	Проблемные (IV категория качества)
Плохое	Сомнительные (III категория качества)	Проблемные (IV категория качества)	Безнадежные (V категория качества)

Учитывая соотношение характеристик качества обслуживания задолженностей должниками, рассматриваемые права требования отнесены к соответствующим категориям. В целях соблюдения принципа осмотрительности при оценке задолженности, для целей настоящего отчета принимаем среднее обесценение в рамках интервала по соответст-

вующей категории, по всем дебиторам, кроме ООО «ИнвестАгро». По ООО «ИнвестАгро» устанавливаем максимальное обесценение, так как для взыскания данной задолженности истек срок исковой давности.

Оценщику не предоставлены документы финансовой отчетности организаций-должников для анализа их финансового состояния.

#### *Распределение задолженностей дебиторов по категориям качества*

Наименование дебитора	Сумма, руб.	Категория качества	Обесценение в %
ГБУ "Апастовское райгосветобъединение"	285 139,50	IV	75,50%
ГБУ "Апастовское райгосветобъединение"	7 841,34	IV	75,50%
Глава КФХ Губайдуллин Р.Р.	176 555,89	IV	75,50%
Глава КФХ Панков А. В.	1 734 600,57	IV	75,50%
Глава КФХ Рахимов Ф. Р.	49 442 000,00	IV	75,50%
Ибрагимов А. Н.	100 000,00	IV	75,50%
Ибрагимов А. Н.	26 493,09	IV	75,50%
ООО "Гелиос-Агротехника"	9 499,09	IV	75,50%
ООО "Гелиос-Агротехника"	789,43	IV	75,50%
ООО "Гидро"	19 956 312,04	IV	75,50%
ООО "Группа компаний Панорама"	85 000,00	IV	75,50%
ООО "Группа компаний Панорама"	6 997,37	IV	75,50%
ООО "Дельта"	3 318,00	IV	75,50%
ООО "Дельта"	883,56	IV	75,50%
ООО "РемСтройКомплект"	400 000,00	IV	75,50%
ООО "РемСтройКомплект"	84 180,00	IV	75,50%
ООО "СХП Рубин"	259 584,50	IV	75,50%
ООО "СХП Рубин"	30 041,50	IV	75,50%
ООО "УК "Золотой колос"	40 000 000,00	IV	75,50%
ООО ИнвестАгро"	36 319 500,50	V	100,00%
ООО СХП "Золотой Колос Пестрецы"	17 768 320,00	IV	75,50%
ООО СХПК им Рахимова	430 000,00	IV	75,50%
ООО СХПК им Рахимова	425 665,07	IV	75,50%
<b>Итого</b>	<b>131 233 220,95</b>		

Таким образом, скорректированная рыночная стоимость прав требования с учетом сроков погашения и риска неполучения денежных средств по ним в данном случае будет рассчитываться следующим образом:

$$PC = K_t \times K_r \times N . \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость права требования;

Kt- коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени;

Kr – коэффициент, учитывающий риск неполучения денежных средств;

N –номинальная стоимость дебиторской задолженности, руб.

Расчет рыночной стоимости прав требования приведен в таблице ниже:

#### *Расчет рыночной стоимости прав требования*

Объект оценки (наименование должника)	Сумма задолженности на дату оценки, руб.	$K_t$	$K_r$	Итоговый к-т корректировки	Скорректированная рыночная стоимость, руб.
ГБУ "Апастовское райгосветобъединение"	285 139,50	0,245	0,923	0,226	64000,00
ГБУ "Апастовское райгосветобъединение"	7 841,34	0,245	0,923	0,226	2000,00

Объект оценки (наименование должника)	Сумма задолженности на дату оценки, руб.	$K_t$	$K_r$	Итоговый к-т корректировки	Скорректированная рыночная стоимость, руб.
Глава КФХ Губайдуллин Р.Р.	176 555,89	0,245	0,923	0,226	40000,00
Глава КФХ Панков А. В.	1 734 600,57	0,245	0,923	0,226	392000,00
Глава КФХ Рахимов Ф. Р.	49 442 000,00	0,245	0,923	0,226	11178000,00
Ибрагимов А. Н.	100 000,00	0,245	0,923	0,226	23000,00
Ибрагимов А. Н.	26 493,09	0,245	0,923	0,226	6000,00
ООО "Гелиос-Агротехника"	9 499,09	0,245	0,923	0,226	2000,00
ООО "Гелиос-Агротехника"	789,43	0,245	0,923	0,226	0,00
ООО "Гидро"	19 956 312,04	0,245	0,923	0,226	4512000,00
ООО "Группа компаний Панорама"	85 000,00	0,245	0,923	0,226	19000,00
ООО "Группа компаний Панорама"	6 997,37	0,245	0,923	0,226	2000,00
ООО "Дельта"	3 318,00	0,245	0,923	0,226	1000,00
ООО "Дельта"	883,56	0,245	0,923	0,226	0,00
ООО "РемСтройКомплект"	400 000,00	0,245	0,923	0,226	90000,00
ООО "РемСтройКомплект"	84 180,00	0,245	0,923	0,226	19000,00
ООО "СХП Рубин"	259 584,50	0,245	0,923	0,226	59000,00
ООО "СХП Рубин"	30 041,50	0,245	0,923	0,226	7000,00
ООО "УК "Золотой колос"	40 000 000,00	0,245	0,923	0,226	9043000,00
ООО ИнвестАгро"	36 319 500,50	0,000	0,923	0,000	0,00
ООО СХП "Золотой Колос Пестрецы"	17 768 320,00	0,245	0,923	0,226	4017000,00
ООО СХПК им Рахимова	430 000,00	0,245	0,923	0,226	97000,00
ООО СХПК им Рахимова	425 665,07	0,245	0,923	0,226	96000,00
<b>Итого</b>	<b>131 233 220,95</b>				<b>29669000,00</b>

Таким образом, рыночная стоимость прав требования по дебиторской задолженности, принадлежащих ООО «СХП имени Рахимова» по неисполненным денежным обязательствам дебиторов, определенная в рамках доходного подхода, на дату оценки составляет округленно:

**29 669 000 (двадцать девять миллионов шестьсот шестьдесят девять тысяч) рублей.**

#### **13.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (п.6, п.23г, п.25 ФСО №1, п.8к ФСО №3, ч.VIII ФСО №7).**

В соответствии с п.8к ФСО №3 оценщик должен описать «...процедуру согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов».

Рыночная стоимость **объекта оценки** определялась с применением доходного подхода. Затратный и сравнительный подходы не использовались. *Согласование не произошло.*

Таким образом, **рыночная стоимость прав требования по дебиторской задолженности, принадлежащих ООО «СХП имени Рахимова» по неисполненным денежным обязательствам дебиторов, определенная в рамках доходного подхода, на дату оценки составляет округленно:**

**29 669 000 (двадцать девять миллионов шестьсот шестьдесят девять тысяч) рублей, в том числе:**

Объект оценки (наименование должника)	Рыночная стоимость, руб.
ГБУ "Апастовское райгосветобъединение"	64000,00
ГБУ "Апастовское райгосветобъединение"	2000,00
Глава КФХ Губайдуллин Р.Р.	40000,00
Глава КФХ Панков А. В.	392000,00
Глава КФХ Рахимов Ф. Р.	11178000,00
Ибрагимов А. Н.	23000,00
Ибрагимов А. Н.	6000,00
ООО "Гелиос-Агротехника"	2000,00
ООО "Гелиос-Агротехника"	0,00
ООО "Гидро"	4512000,00
ООО "Группа компаний Панorama"	19000,00
ООО "Группа компаний Панorama"	2000,00
ООО "Дельта"	1000,00
ООО "Дельта"	0,00
ООО "РемСтройКомплект"	90000,00
ООО "РемСтройКомплект"	19000,00
ООО "СХП Рубин"	59000,00
ООО "СХП Рубин"	7000,00
ООО "УК "Золотой колос"	9043000,00
ООО ИнвестАгро"	0,00
ООО СХП "Золотой Колос Пестрецы"	4017000,00
ООО СХПК им Рахимова	97000,00
ООО СХПК им Рахимова	96000,00
<b>Итого</b>	<b>29669000,00</b>

Согласно п. 26 ФСО №1 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». *Задание на оценку не требует указывать интервал.*

Следует отметить, что настояще исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины на дату осуществления фактической сделки.

Согласно п.3 ФСО №3, «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.».

## ЧАСТЬ 14. «ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»

Согласно договора № 15-05/2017 от 15 мая 2017 года об оказании возмездных услуг по оценке имущества, ООО «АварКом Плюс», (оценщик) Шипов Андрей Владимирович произвел оценку рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «Сельскохозяйственное предприятие имени Рахимова», адрес: РФ, 422348, Республика Татарстан, Апастовский район, с. Булым-Булыхи, ул. Татарстан, д. 1, состоящего из следующих объектов:

- оборудование в количестве 143 единицы;
- автотранспорт в количестве 7 единиц;
- земельные участки, здания в количестве 12 единиц;
- товарно-материальные ценности, хозяйственный инвентарь в количестве 988,08 единиц;
- крупный рогатый скот (молодняк) в количестве 700 голов;
- крупный рогатый скот (основное стадо) в количестве 725 голов;
- доля в уставном капитале ООО «Агромотив» (ИНН/КПП 1655227808/165501001, ОГРН 1111690066124, адрес: 420021, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Столбова, д.2) в размере 35,1046%;
- дебиторская задолженность - 15 дебиторов на сумму 131 233 220,95 рублей.

Отчет составлен в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральных стандартах оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденных Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г., Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г., а также в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО», правилами деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО».

Расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в Отчете, не могут трактоваться раздельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость имущества, принадлежащего ООО «Сельскохозяйственное предприятие имени Рахимова», определенная по состоянию на дату оценки, с учетом цели, задачи и назначения оценки, принимая во внимание ограничительные условия и допущения, с учетом НДС, составляет (округленно):

**487 753 001 (Четыреста восемьдесят семь миллионов семьсот пятьдесят три тысячи один) рубль**, в том числе:

<b>Объект оценки</b>	<b>Рыночная стоимость, рублей</b>
- оборудование в количестве 143 единицы;	50 063 000,00
- автотранспорт в количестве 7 единиц;	3 096 000,00
- земельные участки, здания в количестве 12 единиц;	333 668 000,00
-товарно-материальные ценности, хозяйственный инвентарь в количестве 988,08 единиц;	189 000,00
- крупный рогатый скот (молодняк) в количестве 700 голов;	14 456 000,00
- крупный рогатый скот (основное стадо) в количестве 725 голов;	56 612 000,00
- доля в уставном капитале ООО «Агромотив» (ИНН/КПП 1655227808/165501001, ОГРН 1111690066124, адрес: 420021, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Столбова, д.2) в размере 35,1046%;	1,00
- дебиторская задолженность – 15 дебиторов на сумму 131 233 220,95 рублей.	29 669 000,00
<b>Итого</b>	<b>487 753 001,00</b>

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования состояния экономики Российской Федерации, информации, предоставленной Заказчиком, а также на опыте и профессиональных знаниях оценщиков. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по проведению оценки, настоящему отчету об оценке или суждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением

Директор ООО «АварКом Плюс»  
(оценщик)



## ЧАСТЬ 15. «ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЯМИ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ»

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г.
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.
4. Сергеев А.С. Организация оценки и мониторинга стоимости залогового имущества: минимизация рисков // Управление в кредитной организации. 2014. N 2. C. 83 — 90.
5. Пылаева А.В. Проблемы классификации в кадастровой оценке и налогообложении недвижимости // Общероссийский информационно-аналитический и научно-практический журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» — 2011. №10 (121).
6. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.
7. Александров, В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости: Учебно-практическое пособие / В.Т. Александров. - М.: Стройинформиздат, 2013. - 256 с.
8. Ардзинов, В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В. Ардзинов. - СПб.: Питер, 2013. - 384 с.
9. Ардзинов, В.Д. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В.Д. Ардзинов, В.Т. Александров. - СПб.: Питер, 2013. - 384 с.
10. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач: Учебное пособие / Е.Н. Иванова; Под ред. М.А. Федотова. - М.: КноРус, 2010. - 272 с.
11. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов. - М.: КноРус, 2013. - 752 с.
12. Комаров, С.И. Оценка объектов недвижимости: Учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; Под общ. ред. проф., д.э.н. А.А. Варламов. - М.: Форум, НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 288 с.
13. Справочник оценщика недвижимости, Н. Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014.
14. Попова, Л.В. Математические методы в оценке: учебно-аналитический цикл для специальности "Оценка стоимости недвижимости": Учебное пособие / Л.В. Попова. - М.: ДиС, 2011. - 112 с.
15. Ушак, Н.В. Оценка недвижимости / Н.В. Ушак. - М.: КноРус, 2013. - 752 с
16. Данные из сети Интернет.
17. Документы, представленные Заказчиком

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**