



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМЫХ ЭКСПЕРТИЗ И ОЦЕНКИ

«Утверждаю»

Генеральный директор

ООО «Гранд Эксперт»

Куцаев А.В.



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 180604-1-1

**об определении рыночной стоимости имущества,
расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район,
Большерогачевское с/п, в р-не с .Трехсвятское**

Оценка по состоянию на: 25 мая 2018 года

Период проведения оценки: 25.05.2018 года - 04.06.2018 года

Дата составления отчета: 04 июня 2018 года

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Гранд Эксперт»

Москва 2018

СОДЕРЖАНИЕ

Обобщающая часть (Сопроводительное письмо)		3
1	Задание на оценку	6
2	Применяемые стандарты оценки	8
3	Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	9
4	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
5	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	12
6	Основные факты и выводы	12
7	Описание Объектов оценки	16
8	Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость	18
8.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке	18
8.1.1	Основные экономические и социальные показатели России	18
8.1.2	Характеристика региона расположения объектов	20
8.1.3	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки	26
8.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты и обзор рынка, к которому относятся объекты оценки	27
8.3	Анализ цен предложений с объектами из сегментов рынка оцениваемых объектов. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов	27
9	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Объектов оценки	41
10	Описание процесса оценки Объектов оценки	42
10.1	Определение понятия рыночной стоимости	42
10.2	Основные термины и определения	42
10.3	Процесс оценки	48
10.4	Обзор и выбор подходов и методов оценки	52
10.5	Расчет рыночной стоимости Объектов оценки сравнительным подходом	58
10.6	Расчет рыночной стоимости Объектов оценки затратным подходом	74
11	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	80
12	Заявление о качестве оценки	83
13	Список законодательных, нормативно-правовых актов, справочной и методической литературы и других источников	84
14	Приложения к отчету об оценке	85

В соответствии с договором ООО «Гранд Эксперт» произвело оценку рыночной стоимости имущества, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, в р-не с .Трехсвятское, в составе:

№ п/п	Наименование	Год выпуска, постройки, приобретения
1	Нежилое здание - коровник, общая площадь 2577,4 кв.м, инв.№ 10-20155, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, с .Трехсвятское	-
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 26195 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, в р-не с .Трехсвятское, кадастровый номер 50:04:0080104:126	-
3	Машина картофелесортировочная с приемным бункером RH 16	-
4	Levsak TH/DED с пультом управления и адаптером	-
5	Станция дизельная 6-ти цилиндровая, мод.1С200-20/FL	-
6	Плуг Multi Master 12 5Т/02 отвал NP, ширина вспашки 35-40-45	-
7	Трактор МТЗ-1221 г.р.з 50 ОМ 5980	2004
8	Трактор Беларусь МТЗ-82 г.р.з 50 ОН 1565	1992
9	Трактор Беларусь МТЗ-82 г.р.з 50 ОН 1563	1990
10	Трактор Беларусь - 1021 г.р.з 50 ОА 3341	2005
11	Трактор Беларусь - 1021 г.р.з 50 ОА 3340	2005
12	Трактор CASEIH г.р.з 50 ОК 4291	2007
13	Полуприцеп тракторный самосвальный ОЗТП - 9557	1988
14	Полуприцеп тракторный самосвальный ОЗТП - 9557	1988
15	Прицеп самосвальный МИДЕМА	1990
16	Полуприцеп ОЗТП - 9526	1994

(далее Объекты или Объекты оценки).

Оценщиком ООО «Гранд Эксперт» проводились расчеты рыночной стоимости Объектов оценки по исходным данным, предоставленным Заказчиком, при этом мы исходили из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверку.

У Оценщика не было какой-либо заинтересованности в результатах настоящей оценки и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемых Объектах.

Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить рыночную стоимость Объектов оценки.

Эта оценка была проведена в соответствии с законодательными актами Российской Федерации: Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 - Ф 3 от 29 июля 1998 года (со всеми изменениями и дополнениями); стандартами Международного Комитета Оценки (МСО – 2011), требованиями Приказа Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1), Приказа Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2), Приказа Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3), Приказа Министерства экономического развития и торговли РФ от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)».

Таким образом, основываясь на фактах, предложениях, примененных в настоящем анализе, подходах и методах оценки, описанных в ограничительных условиях и сделанных допущениях, учитывая назначение данной оценки:

Рыночная стоимость имущества, входящего в состав производственно-технологического комплекса, по состоянию на 25 мая 2018 года, с учетом округления, составляет:

16 080 115,00 руб. РФ

(Шестнадцать миллионов восемьдесят тысяч сто пятнадцать рублей 00 копеек).

в том числе:

№ п/п	Наименование	Год выпуска, постройки, приобретения	Рыночная стоимость, рублей
1	Нежилое здание - коровник, общая площадь 2577,4 кв.м, инв.№ 10-20155, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, с .Трехсвятское	-	7 715 775,00
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 26195 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, в р-не с .Трехсвятское, кадастровый номер 50:04:0080104:126	-	976 332,00
3	Машина картофелесортировочная с приемным бункером RH 16	-	927 000,00
4	Levsak TH/DED с пультом управления и адаптером	-	123 450,00
5	Станция дизельная 6-ти цилиндровая, мод.1С200-20/FL	-	861 000,00
6	Плуг Multi Master 12 5Т/02 отвал NP, ширина вспашки 35-40-45	-	435 000,00
7	Трактор МТЗ-1221 г.р.з 50 ОМ 5980	2004	620 964,00
8	Трактор Беларусь МТЗ-82 г.р.з 50 ОН 1565	1992	317 286,00
9	Трактор Беларусь МТЗ-82 г.р.з 50 ОН 1563	1990	300 769,00
10	Трактор Беларусь - 1021 г.р.з 50 ОА 3341	2005	655 667,00
11	Трактор Беларусь - 1021 г.р.з 50 ОА 3340	2005	655 667,00
12	Трактор CASEIH г.р.з 50 ОК 4291	2007	1 876 430,00
13	Полуприцеп тракторный самосвальный ОЗТП - 9557	1988	145 462,00
14	Полуприцеп тракторный самосвальный ОЗТП - 9557	1988	145 462,00
15	Прицеп самосвальный МИДЕМА	1990	156 018,00
16	Полуприцеп ОЗТП - 9526	1994	167 833,00

Рыночная стоимость имущества, находящегося в залоге у банка, по состоянию на 25 мая 2018 года, с учетом округления, составляет:

12 914 987,00 руб. РФ

(Двенадцать миллионов девятьсот четырнадцать тысяч девятьсот восемьдесят семь рублей 00 копеек).

в том числе:

№ п/п	Наименование	Год выпуска, постройки, приобретения	Рыночная стоимость, рублей
1	Нежилое здание - коровник, общая площадь 2577,4 кв.м, инв.№ 10-20155, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, с .Трехсвятское	-	7 715 775,00
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 26195 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, в р-не с .Трехсвятское, кадастровый номер 50:04:0080104:126	-	976 332,00
3	Машина картофелесортировочная с приемным	-	927 000,00

	бункером RH 16		
4	Levsak TH/DED с пультом управления и адаптером	-	123 450,00
5	Станция дизельная 6-ти цилиндровая, мод.1С200-20/FL	-	861 000,00
6	Плуг Multi Master 12 5Т/02 отвал NP, ширина вспашки 35-40-45	-	435 000,00
7	Трактор CASEIH г.р.з 50 ОК 4291	2007	1 876 430,00

Рыночная стоимость имущества, находящегося в залоге у Банка, входящего в состав производственно-технологического комплекса, реализуемого по частям, по состоянию на 25 мая 2018 года, с учетом округления, составляет:

12 914 987,00 руб. РФ

(Двенадцать миллионов девятьсот четырнадцать тысяч девятьсот восемьдесят семь рублей 00 копеек).

В том числе:

№ лота	Наименование	Год выпуска, постройки, приобретения	Рыночная стоимость, рублей
1	Нежилое здание - коровник, общая площадь 2577,4 кв.м, инв.№ 10-20155, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, с .Трехсвятское	-	8 692 107,00
	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 26195 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, в р-не с. Трехсвятское, кадастровый номер 50:04:0080104:126	-	
2	Машина картофелесортировочная с приемным бункером RH 16	-	927 000,00
3	Levsak TH/DED с пультом управления и адаптером	-	123 450,00
4	Станция дизельная 6-ти цилиндровая, мод.1С200-20/FL	-	861 000,00
5	Плуг Multi Master 12 5Т/02 отвал NP, ширина вспашки 35-40-45	-	435 000,00
6	Трактор CASEIH г.р.з 50 ОК 4291	2007	1 876 430,00

Генеральный директор
ООО «Гранд Эксперт»



/ Куцаев А.В./

1. Задание на оценку

Задание на оценку составлено в соответствии с п.21 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1), утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 и п.8 и п. 9 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 25.09.2014г. №611.

Объекты оценки:

№ п/п	Наименование	Год выпуска, постройки, приобретения
1	Нежилое здание - коровник, общая площадь 2577,4 кв.м, инв.№ 10-20155, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, с .Трехсвятское	-
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 26195 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, в р-не с .Трехсвятское, кадастровый номер 50:04:0080104:126	-
3	Машина картофелесортировочная с приемным бункером RH 16	-
4	Levsak TH/DED с пультом управления и адаптером	-
5	Станция дизельная 6-ти цилиндровая, мод.1С200-20/FL	-
6	Плуг Multi Master 12 5T/02 отвал NP, ширина вспашки 35-40-45	-
7	Трактор МТЗ-1221 г.р.з 50 ОМ 5980	2004
8	Трактор Беларусь МТЗ-82 г.р.з 50 ОН 1565	1992
9	Трактор Беларусь МТЗ-82 г.р.з 50 ОН 1563	1990
10	Трактор Беларусь - 1021 г.р.з 50 ОА 3341	2005
11	Трактор Беларусь - 1021 г.р.з 50 ОА 3340	2005
12	Трактор CASEIH г.р.з 50 ОК 4291	2007
13	Полуприцеп тракторный самосвальный ОЗТП - 9557	1988
14	Полуприцеп тракторный самосвальный ОЗТП - 9557	1988
15	Прицеп самосвальный МИДЕМА	1990
16	Полуприцеп ОЗТП - 9526	1994

Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Согласно предоставленным документам от Заказчика (указаны в разделе 14 Настоящего Отчета), так же предоставленные документы приложены к настоящему Отчету (см. Приложение)
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	При оценке учитывается право собственности на помещение. Оценка производится в предположении отсутствия имущественных прав третьих лиц, ограничений (обременений) оцениваемых прав и экологического загрязнения.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведение оценки)	Для принятия управленческих решений
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Отчет об оценке составляется исключительно в соответствии с этой задачей и только при соблюдении сделанных допущений и ограничивающих условий, содержащихся в Отчете.

Балансовая стоимость	Данные отсутствуют
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость (без указания границ интервала, в котором может находиться определяемая стоимость).
Оцениваемые права	Право собственности
Оценка по состоянию на	25 мая 2018 г.
Дата составления отчета	04 июня 2018
Срок проведения оценки	25.05.2018 года - 04.06.2018 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке, приведены в разделе 3 настоящего Отчета.
Требования к проведению оценки	<p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. 4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. <p><u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые свидетельства, лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

2. Применяемые стандарты оценки

Отчет составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации: Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 - Ф 3 от 29 июля 1998 года (со всеми изменениями и дополнениями); требованиями Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1), Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2), Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3), Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», стандартами Международного Комитета Оценки (МСО – 2011),

Применение вышеназванных Международных Стандартов Оценки осуществляется в полном соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, в том числе требований Федеральных стандартов оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7).

Непосредственно, в процессе оценки и при составлении отчета, использовались:

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 - Ф 3 от 29 июля 1998 года (со всеми изменениями и дополнениями);

2. Федеральные стандарты оценки:

- ФСО 1. Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»;
- ФСО 2. Цель оценки и виды стоимости;
- ФСО 3. Требования к отчету об оценке;
- ФСО 7. Оценка недвижимости;

3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

Нижеследующие *Условия, допущения и ограничения* являются неотъемлемой частью Сертификата рыночной стоимости настоящего **Отчета**.

Общие условия	Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами , а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета , теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих Сторон . Настоящие условия распространяются и на правопреемника, как со стороны Оценщика , так и со стороны Заказчика .
Допущения в отношении оцениваемых прав	Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений
Допущения в отношении используемых методов расчета	При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.
Общая цель Отчета	Настоящий отчет достоверен и может использоваться только в полном объеме и лишь для цели, указанной в договоре на определение рыночной стоимости; Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, добыты из источников, заслуживающих доверия. Мы не принимаем на себя ответственность за достоверность информации, предоставленной Заказчиком . Мы исходили из того, что предоставленная нам информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверку. В процессе подготовки настоящего Отчета мы исходили из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки. Юридическая экспертиза прав не проводилась. Оценщики не несут ответственности за финансовую и налоговую отчетность, ими не проводилась аудиторская или иная проверка. Оценщик не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с оцениваемыми объектами оценки, и исходит из того, что они не являлись в прошлом предметом залога или объектом судебного иска
Конфиденциальность	Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность информации, полученной от Заказчика и рассчитанной в ходе работы над настоящим Отчетом .
Положение об ответственности	Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после выполнения работ по оценке и составления отчета, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта. Оценщик считает, что в Объекте оценки отсутствуют какие-либо скрытые недостатки, включая его химическое, радиоактивное и иное загрязнение, и не несет никакой ответственности за их не обнаружение и наличие в Объекте оценки.
Освобождение от ответственности	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, что возникшие убытки и потери явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению рыночной стоимости.
Профессиональ	Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика

ное мнение Оценщика	относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
Анализ и глубина проведенной работы	Соответствует объему предоставленной Оценщиком информации. Оценщик не производил технических экспертиз и инвентаризаций Объекта оценки, за исключением производства непосредственного визуального осмотра, фотографирования и составления акта осмотра Объекта оценки
Анализ достаточности и достоверности	При проведении оценки, используя доступные для этого методы и средства, а именно выезд на место оценки, сверки данных заказчика с фактическими данными, оценщиком был произведен анализ достаточности и достоверности информации.
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
	Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки
	Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу
	Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
	Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы
По Отчету	Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.
Специальные допущения и ограничения	Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение. При оценке земельных участков их стоимость определяется как условно свободных, то есть без учета зданий, строений и иных объектов капитального строительства, расположенных на них. При оценке зданий, строений, помещений, сооружений и иных объектов недвижимости, расположенных на земельных участках их стоимость определяется как стоимость ОКС, то есть без учета стоимости прав на земельный участок, на котором они расположены.

4. Сведения об оценщике

Сведения об Оценщике, подписавшем Отчет об оценке	<p><u>Оценщик:</u> Трушин Фёдор Михайлович Место нахождения оценщика: г. Москва, Электрический переулок, д. 1, кор. Р, стр. 17, 2 этаж; Диплом о профессиональной переподготовке регистрационный номер 2563 от 25.04.2013 года. Московский государственный машиностроительный университет «МАМИ» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Диплом о профессиональной переподготовке регистрационный номер 0816/15 от 28.03.2015 года. Некоммерческое партнерство «ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ» по программе «Профессиональной переподготовки экспертов-техников»; Свидетельство саморегулируемой организации НП «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» №1692 о включении в реестр членов СРО от 10 июня 2015 года; Выписка №6725 из реестра саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 10 июня 2015 года; Выписка №12-71429 из государственного реестра экспертов-техников от 22 июня 2015 года; Страхование ответственности оценщика - Страховой полис № 1700SB4002981 от 23.05.2017 года выданный Страховым акционерным обществом «ВСК», период действия с 01.07.2017 года по 31.05.2020 года, страховая сумма 300 000,00 (Триста тысяч) рублей; Стаж работы с 2013 года; Номер контактного телефона оценщика: 8 (495) 991-45-01; Адрес электронной почты: 7229890@mail.ru</p>
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	<p>Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Гранд Эксперт». Сокращенное наименование: ООО «Гранд Эксперт» Основной государственный регистрационный номер: 1127746162378 Дата присвоения ОГРН: 11.03.2012 года Юр. адрес: 123557, г. Москва, Электрический переулок, д. 1, корпус Р, стр. 17, 2 этаж 123557, г. Москва, Электрический переулок, д. 1, корпус Р, стр. 17, 2 этаж Банковские реквизиты: Р/С: 40702810700220000223 в АО "СМП Банк" К/С: 30101810300000000503 БИК: 044583503.</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Настоящим, ООО «Гранд Эксперт», подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Гранд Эксперт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.</p>

5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Отчет об оценке выполнен оценщиком: Трушиным Фёдором Михайловичем.
Другие специалисты и организации к проведению оценки не привлекались.

6. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки

Договор возмездного оказания оценочных услуг.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Для определения рыночной стоимости Объектов оценки нами были использованы **сравнительный и затратный подходы**, в результате получена следующая стоимость Объектов оценки:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки, рублей		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Нежилое здание - коровник, общая площадь 2577,4 кв.м, инв.№ 10-20155, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, с .Трехсвятское	7 715 775,00	Не применялся	Не применялся
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 26195 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, в р-не с .Трехсвятское, кадастровый номер 50:04:0080104:126	Не применялся	976 332,00	Не применялся
3	Машина картофелесортировочная с приемным бункером RH 16	Не применялся	927 000,00	Не применялся
4	Levsak TH/DED с пультом управления и адаптером	Не применялся	123 450,00	Не применялся
5	Станция дизельная 6-ти цилиндровая, мод.1С200-20/FL	Не применялся	861 000,00	Не применялся
6	Плуг Multi Master 12 5Т/02 отвал NP, ширина вспашки 35-40-45	Не применялся	435 000,00	Не применялся
7	Трактор МТЗ-1221 г.р.з 50 ОМ 5980	Не применялся	620 964,00	Не применялся
8	Трактор Беларусь МТЗ-82 г.р.з 50 ОН 1565	Не применялся	317 286,00	Не применялся
9	Трактор Беларусь МТЗ-82 г.р.з 50 ОН 1563	Не применялся	300 769,00	Не применялся
10	Трактор Беларусь - 1021 г.р.з 50 ОА 3341	Не применялся	655 667,00	Не применялся
11	Трактор Беларусь - 1021 г.р.з 50 ОА 3340	Не применялся	655 667,00	Не применялся
12	Трактор CASEIH г.р.з 50 ОК 4291	Не применялся	1 876 430,00	Не применялся
13	Полуприцеп тракторный самосвальный ОЗТП - 9557	Не применялся	145 462,00	Не применялся

14	Полуприцеп тракторный самосвальный ОЗТП - 9557	Не применялся	145 462,00	Не применялся
15	Прицеп самосвальный МИДЕМА	Не применялся	156 018,00	Не применялся
16	Полуприцеп ОЗТП - 9526	Не применялся	167 833,00	Не применялся

Поскольку рыночная стоимость каждого из Объектов оценки определялась с помощью только одного подхода, то вес примененного подхода составляет 100%.

Дата составления отчета об оценке 04 июня 2018 г.

Итоговая рыночная стоимость Объектов оценки

Рыночная стоимость имущества, входящего в состав производственно-технологического комплекса, по состоянию на 25 мая 2018 года, с учетом округления, составляет:

16 080 115,00 руб. РФ

(Шестнадцать миллионов восемьдесят тысяч сто пятнадцать рублей 00 копеек).

В том числе:

№ п/п	Наименование	Год выпуска, постройки, приобретения	Рыночная стоимость, рублей
1	Нежилое здание - коровник, общая площадь 2577,4 кв.м, инв.№ 10-20155, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, с .Трехсвятское	-	7 715 775,00
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 26195 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, в р-не с .Трехсвятское, кадастровый номер 50:04:0080104:126	-	976 332,00
3	Машина картофелесортировочная с приемным бункером RH 16	-	927 000,00
4	Levsak TH/DED с пультом управления и адаптером	-	123 450,00
5	Станция дизельная 6-ти цилиндровая, мод. 1C200-20/FL	-	861 000,00
6	Плуг Multi Master 12 5T/02 отвал NP, ширина вспашки 35-40-45	-	435 000,00
7	Трактор МТЗ-1221 г.р.з 50 ОМ 5980	2004	620 964,00
8	Трактор Беларус МТЗ-82 г.р.з 50 ОН 1565	1992	317 286,00
9	Трактор Беларус МТЗ-82 г.р.з 50 ОН 1563	1990	300 769,00
10	Трактор Беларус - 1021 г.р.з 50 ОА 3341	2005	655 667,00
11	Трактор Беларус - 1021 г.р.з 50 ОА 3340	2005	655 667,00
12	Трактор CASEIH г.р.з 50 ОК 4291	2007	1 876 430,00
13	Полуприцеп тракторный самосвальный ОЗТП - 9557	1988	145 462,00
14	Полуприцеп тракторный самосвальный ОЗТП - 9557	1988	145 462,00
15	Прицеп самосвальный МИДЕМА	1990	156 018,00
16	Полуприцеп ОЗТП - 9526	1994	167 833,00

Рыночная стоимость имущества, находящегося в залоге у банка, по состоянию на 25 мая 2018 года, с учетом округления, составляет:

12 914 987,00 руб. РФ

(Двенадцать миллионов девятьсот четырнадцать тысяч девятьсот восемьдесят семь рублей 00 копеек).

В том числе:

№ п/п	Наименование	Год выпуска, постройки, приобретения	Рыночная стоимость, рублей
1	Нежилое здание - коровник, общая площадь 2577,4	-	7 715 775,00

	кв.м, инв.№ 10-20155, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, с .Трехсвятское		
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 26195 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, в р-не с. Трехсвятское, кадастровый номер 50:04:0080104:126	-	976 332,00
3	Машина картофелесортировочная с приемным бункером RH 16	-	927 000,00
4	Levsak TH/DED с пультом управления и адаптером	-	123 450,00
5	Станция дизельная 6-ти цилиндровая, мод.1С200-20/FL	-	861 000,00
6	Плуг Multi Master 12 5Т/02 отвал NP, ширина вспашки 35-40-45	-	435 000,00
7	Трактор CASEIH г.р.з 50 ОК 4291	2007	1 876 430,00

Рыночная стоимость имущества, находящегося в залоге у Банка, входящего в состав производственно-технологического комплекса, реализуемого по частям, по состоянию на 25 мая 2018 года, с учетом округления, составляет:

12 914 987,00 руб. РФ

(Двенадцать миллионов девятьсот сорок четыре тысячи девятьсот восемьдесят семь рублей 00 копеек).

В том числе:

№ лота	Наименование	Год выпуска, постройки, приобретения	Рыночная стоимость, рублей
1	Нежилое здание - коровник, общая площадь 2577,4 кв.м, инв.№ 10-20155, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, с .Трехсвятское	-	8 692 107,00
	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 26195 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, в р-не с. Трехсвятское, кадастровый номер 50:04:0080104:126	-	
2	Машина картофелесортировочная с приемным бункером RH 16	-	927 000,00
3	Levsak TH/DED с пультом управления и адаптером	-	123 450,00
4	Станция дизельная 6-ти цилиндровая, мод.1С200-20/FL	-	861 000,00
5	Плуг Multi Master 12 5Т/02 отвал NP, ширина вспашки 35-40-45	-	435 000,00
6	Трактор CASEIH г.р.з 50 ОК 4291	2007	1 876 430,00

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- согласно статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" «рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 225-ФЗ)»;
- настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта;

- 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 Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке;
- согласно положений Международных Стандартов Оценки 2011, а также условий заключенного договора, связанного с определением стоимости объекта оценки, публикация настоящего Отчета целиком или по частям, публикация ссылок, сведений и данных, содержащихся в настоящем Отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика, а также иное письменное обнародование содержащихся в Отчете данных не допускается, если на перечисленные действия отсутствует письменное мнение или согласие оценщика(-ов), выполнившего(-их) настоящий Отчет об оценке.

Генеральный директор
ООО «Гранд Эксперт»
Оценщик



Куцаев А.В.

Трушин Ф.М.

7. Описание Объектов оценки

Объекты оценки расположены по адресу: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, в р-не с .Трехсвятское

Количественные и качественные характеристики Объектов оценки

№ п/п	Наименование	Год выпуска, постройки, приобретения
1	Нежилое здание - коровник, общая площадь 2577,4 кв.м, инв.№ 10-20155, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, с .Трехсвятское	-
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 26195 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, в р-не с .Трехсвятское, кадастровый номер 50:04:0080104:126	-
3	Машина картофелесортировочная с приемным бункером RH 16	-
4	Levsak TH/DED с пультом управления и адаптером	-
5	Станция дизельная 6-ти цилиндровая, мод.1С200-20/FL	-
6	Плуг Multi Master 12 5Т/02 отвал NP, ширина вспашки 35-40-45	-
7	Трактор МТЗ-1221 г.р.з 50 ОМ 5980	2004
8	Трактор Беларусь МТЗ-82 г.р.з 50 ОН 1565	1992
9	Трактор Беларусь МТЗ-82 г.р.з 50 ОН 1563	1990
10	Трактор Беларусь - 1021 г.р.з 50 ОА 3341	2005
11	Трактор Беларусь - 1021 г.р.з 50 ОА 3340	2005
12	Трактор CASEIH г.р.з 50 ОК 4291	2007
13	Полуприцеп тракторный самосвальный ОЗТП - 9557	1988
14	Полуприцеп тракторный самосвальный ОЗТП - 9557	1988
15	Прицеп самосвальный МИДЕМА	1990
16	Полуприцеп ОЗТП - 9526	1994

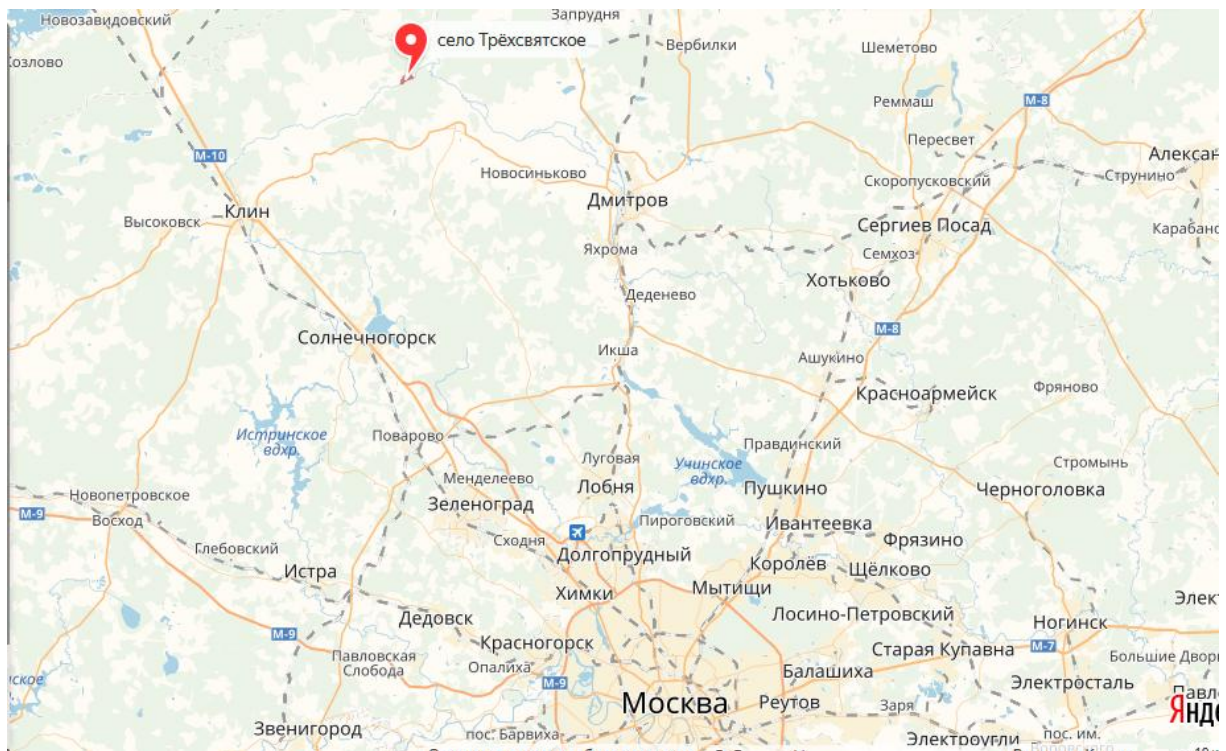
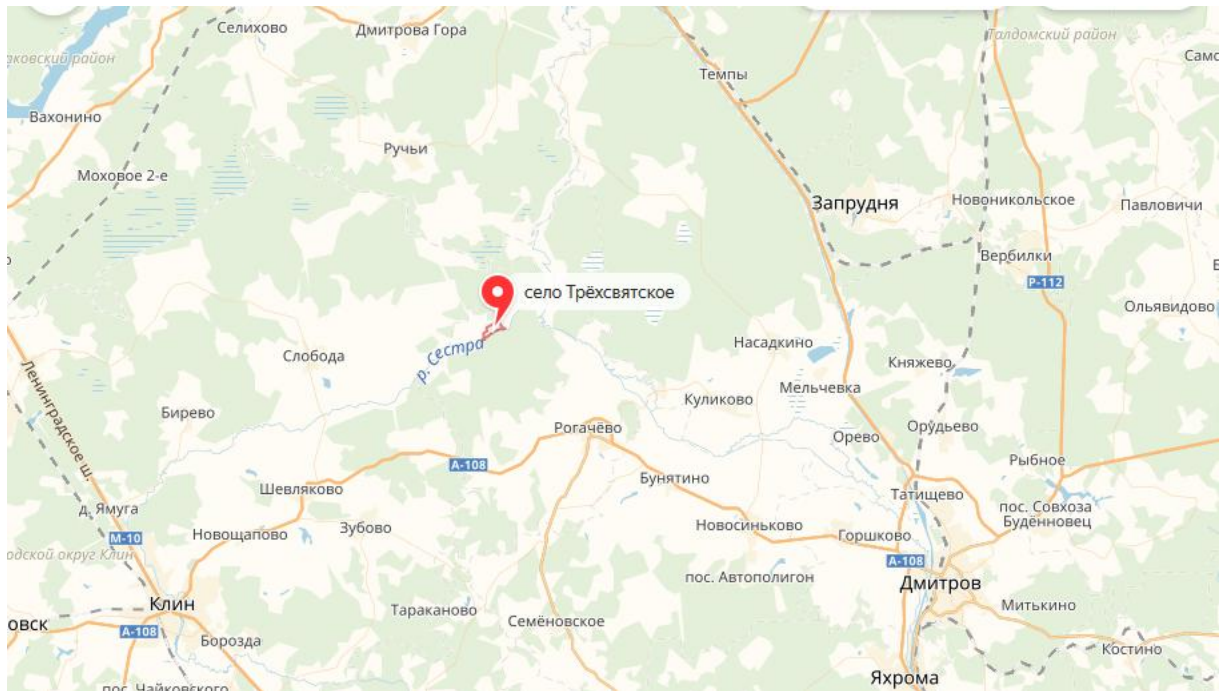
На земельном участке находятся незарегистрированные строения, в составе:

1	Жилой дом	2010
2	Хранилище	2009
3	Хозяйственная постройка	2010
4	Хозяйственная постройка	2009
5	Хозяйственная постройка	2009
6	Хозяйственная постройка	2010
7	Хозяйственная постройка	2009
8	Навес	2009
9	Забор	2010
10	Автозаправочная станция	-

В связи с тем, что на объекты отсутствуют правоустанавливающие документы, данные строения в отчете не рассчитываются.

Вся собранная и проанализированная, с учетом предъявленных требований, информация и документация является достаточной и достоверной для проведения оценочных стоимостных исследований.

Расположение Объектов оценки на карте



8. Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость

8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке.

8.1.1 Основные экономические и социальные показатели России

	Апрель 2018г.	В % к		Январь-апрель 2018г. в % к январю-апрелю 2017г.	Справочно		
		апрелю 2017г.	марту 2018г.		апрель 2017г. в % к апрелю 2016г.	марту 2017г.	январь-апрель 2017г. в % к январю-апрелю 2016г.
Валовой внутренний продукт		101,3 ^{1,2)}			100,6 ²⁾		
Индекс промышленного производства ³⁾		101,3	97,9	101,8	102,3	97,7	100,7
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	308,3	102,5	113,3	102,6	101,0	113,5	101,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	463,5	104,8	96,2	103,1	107,1	95,9	106,4
в том числе железнодорожного транспорта	215,6	105,0	96,0	104,8	108,1	95,4	107,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2447,1	102,4	99,1	102,2	100,3	98,7	98,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	754,2	101,8	98,4	101,9	99,4	98,4	100,0
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	58,8 ⁴⁾	116,8 ⁴⁾	117,1 ⁵⁾	121,5 ⁴⁾	130,5 ⁴⁾	121,9 ⁷⁾	132,6 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	36,9	117,8	118,3	122,9	135,1	121,3	136,5
импорт товаров	21,9	115,2	115,2	119,1	123,6	122,8	126,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2302,0 ⁹⁾	103,6 ²⁾			101,4 ²⁾		
Индекс потребительских цен		102,4	100,4	102,3	104,1	100,3	104,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		107,5	101,2	105,8	107,6	98,5	111,6
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		105,7	104,7	103,8 ¹¹⁾	92,2	103,6	96,0 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	43550 ¹²⁾	110,4 ¹⁰⁾	102,8 ¹⁰⁾	112,1 ¹⁰⁾	108,1	103,6	106,9
реальная		107,8 ¹⁰⁾	102,4 ¹⁰⁾	109,6 ¹⁰⁾	103,8	103,3	102,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,7 ¹²⁾	91,6	97,5	91,4	89,6 ¹²⁾	98,5	92,9 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,8	86,2	96,6	86,3	83,3	96,5	86,0

1) Предварительная оценка.

2) I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017 года.

3) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.

4) 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".

5) Данные за март 2018 года.

6) Март 2018г. и март 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Март 2018г. и март 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) I квартал 2018г. и I квартал 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за I квартал 2018 года.

10) Оценка.

11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-апреле 2018г. в % к

Источник информации:

http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140087276688

Основные приоритеты социально-экономического развития РФ

Социально-экономическая политика Правительства Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2015 - 2017 гг.) будет определяться на основе приоритетов, сформулированных в Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года, указах Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. и Основных направлениях деятельности Правительства Российской Федерации на период до 2018 года.

Основными приоритетами экономической политики в прогнозный период являются: повышение устойчивости национальной финансовой системы и снижение инфляции;

улучшение инвестиционного климата, развитие конкуренции и снижение административного давления на бизнес;

социальное развитие и инвестиции в человеческий капитал;

модернизация оборонного комплекса и вооруженных сил;

инновационное развитие и поддержка высокотехнологичных секторов экономики;

диверсификация экономики, развитие инфраструктуры;

сбалансированное региональное развитие;

становление Таможенного союза и адаптация национальной экономики к требованиям Всемирной торговой организации.

Остается актуальной задача повышения эффективности управления федеральным имуществом, приватизации и формирования интегрированных структур, а также совершенствование механизмов управления находящимися в федеральной собственности акциями и объектами недвижимости, в том числе земельными участками. При этом в 2015 - 2017 гг. будет продолжена приватизация в целях последовательного сокращения государственного сектора экономики.

Совершенствование механизмов государственного регулирования в экономике в 2015 - 2017 гг. будет осуществляться по следующим направлениям.

1. Модернизация корпоративного законодательства и совершенствование системы корпоративного управления, включая развитие механизмов защиты прав собственности акционеров и инвесторов, повышение эффективности организационно-правовых форм юридических лиц, структуры и организации органов управления компании.

2. Улучшение конкурентной среды, совершенствование антимонопольного регулирования, реализация мер развития конкуренции в отдельных отраслях будут осуществляться в рамках Программы развития конкуренции в Российской Федерации.

3. Совершенствование регулирования субъектов естественных монополий.

4. Повышение эффективности работы особых экономических зон, включая совершенствование системы законодательства в данной области, направленное на создание более комфортной финансовой среды для резидентов российских особых экономических зон и активизацию их инвестиционной активности.

Совершенствование банковской системы и банковского надзора будет осуществляться по следующим направлениям:

- обеспечение открытости и прозрачности деятельности кредитных организаций;

- упрощение и удешевление процедур реорганизации;

- оптимизация условий для развития сети банковского обслуживания населения, субъектов среднего и малого бизнеса;

- развитие системы микрофинансирования.

В рамках развития страхового сектора будет организована работа по совершенствованию регулирования в сфере обязательного страхования, определению механизмов взаимодействия государства и страховых организаций в целях возмещения ущерба, защите прав потребителей страховых услуг, совершенствованию отчетности, повышению эффективности управления рисками, совершенствованию процедур страхового надзора.

Источник: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/201409261>

Источник: <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/20806.html>, <http://www.gks.ru>

8.1.2 Характеристика региона расположения Объектов




Московская область (неофициально Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположены в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Область была как Центрально-Промышленная область в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 36 районов, 29 городских округов и 5 закрытых административно-территориальных образований (городских округов).

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти было перемещено туда.

<u>Субъект Российской Федерации</u>	
Московская область	
	
<u>Флаг</u>	<u>Герб</u>
	
Административный центр	Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.
Площадь	55-я в РФ
- Всего	44 379 км ²
- % водн. пов.	0,4
Население	2-я
- Всего	7 318 647
- Плотность	164,91 чел./км ²
ВРП	3-я
- Всего, в текущих ценах	2705,6 млрд. руб. (2014)

- На душу населения	376,7 тыс. руб.
Федеральный округ	Центральный
Экономический район	Центральный
Губернатор	Андрей Юрьевич Воробьёв
Председатель Московской областной Думы	Игорь Юрьевич Брынцалов
Код субъекта РФ	50
Код по ISO 3166-2	RU-MOS
Код ОКАТО	46
Часовой пояс	MSK (UTC+3)
Награды:	

Географическое положение

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км.

Природно-климатические условия.

Климат Московской области — умеренно-континентальный, сезонность чётко выражена; лето тёплое, зима умеренно холодная. В восточных и юго-восточных районах континентальность климата выше, что выражается, в частности, в более низкой температуре зимой и более высокой температуре летом. Так, посёлок Черусти на крайнем востоке региона неофициально считается подмосковным «полюсом холода», средняя температура января там составляет -13°C . Самая низкая температура за всю историю метеонаблюдений была зарегистрирована в Наро-Фоминске: -54°C , а самая высокая температура $+39,7^{\circ}\text{C}$ — была отмечена летом 2010 года в Коломне.

Период со среднесуточной температурой ниже 0°C длится 120—135 дней, начинаясь в середине ноября и заканчиваясь в середине-конце марта. Среднегодовая температура на территории области колеблется от $3,5$ до $5,8^{\circ}\text{C}$. Самый холодный месяц — январь (средняя температура на западе области -9°C , на востоке -12°C). С приходом арктического воздуха наступают сильные морозы (ниже -25°C), которые длятся до 30 дней в течение зимы (но обычно морозные периоды намного менее продолжительны); в отдельные годы морозы достигали -45°C (самый низкий абсолютный минимум температур был отмечен в Наро-Фоминске -54°C). Зимой (особенно в декабре и феврале) часты оттепели, вызываемые атлантическими и (реже) средиземноморскими циклонами; они, как правило, непродолжительны, средняя длительность их 4 дня, общее число с ноября по март — до 50. Летом вторжения арктического воздуха способствуют установлению ясной, безоблачной, обычно тёплой погоды. В случаях длительной задержки антициклона происходит сильное прогревание поверхности и повышение температуры воздуха, что является причиной сильной засухи, возникновения лесных и торфяных пожаров (как, например, в 2010 году). (см. также Аномальная жара в России (2010)). Летом нередко также проникновения тропических воздушных масс с юга. Вообще характер лета из года в год может существенно меняться: при повышенной циклональной активности лето бывает прохладное и влажное, при устойчивых антициклонах — сухое и жаркое.

Источник информации:

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

Экология Московской области

Природные условия для жизни населения благоприятные.

Экологическая ситуация - одна из наиболее острых в стране, обусловлена высоким уровнем промышленного загрязнения атмосферы и вод, сельскохозяйственным загрязнением вод, утратой продуктивных земель, занятых под строительство.

Загрязнение воздуха в Московской области

Загрязнение атмосферы твердыми веществами (зола, сажа, пыль и др.) и газами (сернистый ангидрид, окись углерода, окислы азота, углеводороды, аммиак, хлор и др.). Кислотные дожди.

Загрязнение почв тяжелыми металлами

Загрязнение почв оловом, молибденом, вольфрамом, серебром, медью, ртутью, свинцом, стронцием, цинком, барием и др.; самые опасные — ртуть, кадмий, свинец, цинк и медь. В Подмоскovie участки со средним содержанием тяжелых металлов в 10 и более раз превышающим норму занимают 40 %. На дачах области загрязнение свинцом, цинком и марганцем в 50 % случаев превышает предельно допустимую концентрацию в 1 — 3 раза. В Москве 25 % площади загрязнены сильно или очень сильно, а 25 % территории относятся к слабозагрязненным.

Загрязнение почв другими веществами

Загрязнение земель нефтепродуктами, пестицидами, гербицидами и другими ядовитыми веществами, а также мусором. В Подмоскovie основными источниками являются химические удобрения, пестициды, ядохимикаты, навоз.

Загрязнение воды в Подмоскovie

Почти все крупные реки и озера в Подмоскovie загрязнены фосфором, азотом, кислотами, органическими веществами (ксилол, толуол, хлорбензол и др.), диоксинами, нефтепродуктами и тяжелыми металлами (никель, кадмий, медь, хром, свинец, мышьяк и др.)

Наиболее сильное проявление опасных природных и природно-техногенных процессов ощущается в тех районах, где наблюдается очень сильное влияние антропогенных факторов воздействия на слабоустойчивую и неустойчивую геологическую среду. К ним относятся Чеховский, Подольский и Серпуховский районы.

Атмосферный воздух.

Ежегодно в атмосферу выбрасывается стационарными и передвижными источниками загрязнения свыше 1,5 млн. т вредных веществ. Зоны загрязнения воздушного бассейна охватывают площадь до десятков квадратных километров, нередко перекрывая друг друга. (Мытищи-Щелково-Королев, Ступино-Кашира и др.). Более 87 % населения проживает в зонах, где периодически наблюдается сверхнормативное загрязнение воздушного бассейна вредными выбросами.

Отходы.

В целом по области ежегодно образуется и захоранивается до 25 млн. т твердых бытовых отходов, 38 млн. т промышленных отходов, иловых осадков - 31 млн. т, отходов животноводческих комплексов и птицефабрик - 2 млн. т, отходов гальванического производства и металлообработки - 32 тыс. т. В настоящее время на территории области размещено 210 полигонов и свалок, из которых 96 - действующих. Площадь эксплуатируемых полигонов и свалок - 678 га.

Область обладает высокоразвитой транспортной инфраструктурой. Протяженность железных дорог в Подмоскovie составляет 2741 км, автомобильных - 12473 км. Кроме того, здесь находятся четыре аэропорта, обеспечивающие воздушное сообщение практически со всеми странами мира. Водные пути пролегают через канал Москва-Волга, судоходные реки Москва и Ока.

Сайт «Русская цивилизация» Сайт «Общество охраны природы Московской области»

ОФИЦИАЛЬНАЯ СТАТИСТИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2017 ГОДА

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ^{1,2}		
июнь 2017 года в % к маю 2017 года	108,4	x
январь-июнь 2017 года в % к январю-июню 2016 года	111,3	x
Оборот организаций, миллионов рублей	4030755,0	109,8 ³
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей: ¹		
добыча полезных ископаемых	5017,6	131,5 ³
обрабатывающие производства	983576,8	107,4 ³
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	138918,1	114,4 ³
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	26550,7	113,9 ³
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тысяч тонн		
скот и птица в живой массе	152,6	108,2
молоко	316,2	99,2
яйца, миллионов штук	73,9	76,6
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
июнь 2017 года в % к маю 2017 года	101,0	x
июнь 2017 года в % к июню 2016 года	104,6	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за май 2017 года, рублей	46479,5	108,4
май 2017 года в % к апрелю 2017 года	102,9	x
январь–май 2017 года	44476,8	107,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за май 2017 года, рублей	52202,7	109,1
май 2017 года в % к апрелю 2017 года	103,3	X
январь–май 2017 года	49593,8	108,1
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в июне 2017 года, рублей	4511,0	108,61
Численность официально зарегистрированных	23719	94,5 ¹

¹ Начиная с итогов за январь 2017 г., официальная статистическая информация разрабатывается на основе внедряемых в статистическую практику новых версий Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД2) и Общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности (ОКПД2)

² Индекс промышленного производства исчисляется 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» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

³ Темп роста в фактических ценах

¹ К предыдущему месяцу

безработных лиц на конец июня 2017 года, человек		
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец июня 2017 года, в процентах	0,6	X
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за апрель - июнь 2017 года, в процентах	3,4	x
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, миллионов тонно-километров	3710,4	127,1
Пассажиروоборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц за июнь 2017 года, миллионов пассажиро-километров	608,0	104,1
июнь 2017 года в % к маю 2017 года	97,5	x
январь-июнь 2017 года	3509,9	106,7
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	119070,7	93,3
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июля 2017 года, тысяч рублей	11680,0	в 20,6 р.¹
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей		
за январь-июнь 2017 года	998529,8	103,5
за июнь 2017 года	177669,9	99,3¹
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей		
за январь-июнь 2017 года	2094714,1	115,2
за июнь 2017 года	381161,3	103,2¹
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 июля 2017 года		
миллионов рублей	105445,5	95,3 ¹
уровень запасов, дней торговли	34,5	93,8 ¹
Оборот общественного питания, миллионов рублей	45004,4	106,9
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь-июнь 2017 года	231745,1	101,5
за июнь 2017 года	37296,4	96,8 ¹
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	2949,6	99,3
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
спортивные сооружения с искусственным		

льдом		
количество	1	100,0
площадь, квадратные метры	10952,8	в 4,4 р.
физкультурно-оздоровительные комплексы, единиц	2	50,0
плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м)		
количество	2	-
площадь, квадратные метры зеркала воды	499,0	-
больничные организации, коек	490	-
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	24	160,0
санаторий, коек	200	-
дома интернаты для престарелых, инвалидов (взрослых и детей), мест	65	-
учреждения культуры клубного типа, мест	140	-
дошкольные образовательные организации, мест	1022	104,8
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-май 2017 года, миллионов рублей в фактических ценах	163969,5	92,5
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец мая 2017 года, миллионов рублей		
дебиторская	1850180,7	99,1 ¹
кредиторская	2677457,7	100,3 ¹
в том числе просроченная	81497,2	112,9 ¹
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет	101012,2	128,1 ¹
в том числе просроченная	897,6	111,7 ¹

Источник информации: http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/statistics/

¹ К предыдущему месяцу

8.1.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки

Рынок недвижимости достаточно тесно связан с политическими и финансовыми процессами, поскольку объекты недвижимости являются объектами инвестирования, и эти объекты становятся наиболее востребованными в моменты неопределенности, которые то и дело возникают в экономике. В последнее время одной из причин, заставляющих инвесторов переживать определенное волнение, являются санкции, принятые Евросоюзом и США в отношении России.

Рынок недвижимости вслед за экономикой РФ скатился в фазу рецессии и находится на уровне, близкому ко дну, сообщает "Интерфакс" со ссылкой на директора департамента консалтинга и оценки компании S.A.Ricci Яну Кузину.

"Насколько фаза будет длинной, будет зависеть от политической ситуации и санкций, нежели от уровня вакантности в различных сегментах недвижимости", - сказала Кузина.

По ее словам, после фазы рецессии может начаться достаточно резкий рост. Тем не менее пока, по ее мнению, данная фаза характеризуется выросшими ставками капитализации в совокупности с редкими сделками. Так, по ее данным, рост ставок капитализации составил, как минимум, 1,5-2%.

"К факторам, оказывающим влияние на доходность, кроме стоимости нефти и политической ситуации, относится динамика инвестиций со стороны государственного сектора в экономику и в развитие производства", - отметила эксперт. По ее словам, уровень инвестиционной активности ограничен сокращением денежной массы в экономике.

Эксперт также отметила, что скорость восстановления будет главным образом обусловлена влиянием трех факторов: политической ситуацией (отменой санкций со стороны стран ЕС), уровнем государственных инвестиций в экономику (производственный сектор) и ценами на нефть.

8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты и обзор рынка, к которому относятся объекты оценки.

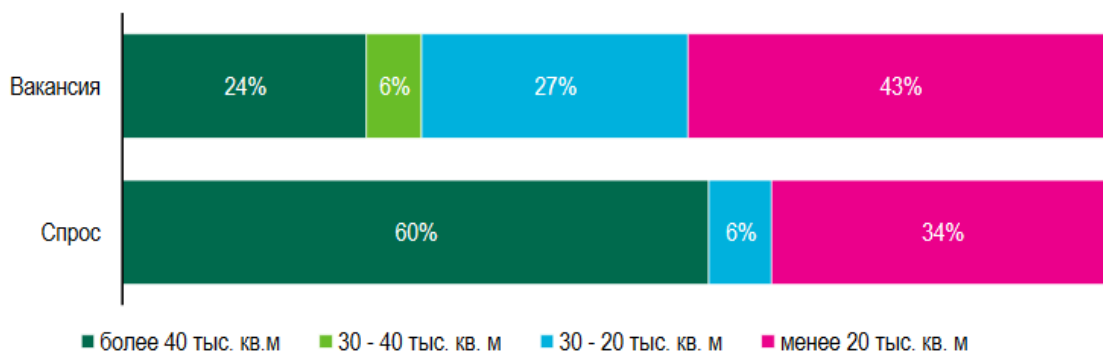
Объектами оценки является имущество производственно-складского назначения, расположенное в Московской области, а также сельскохозяйственная техника.

8.3. Анализ цен предложений с объектами из сегментов рынка оцениваемых объектов. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов.

Складская недвижимость Московской области, III квартал 2017 года



График 1: Вакансия и сделки – структура по размеру блока в III квартале 2017, %



Источник: CBRE, III кв. 2017 г.

ГЛОБАЛЬНЫЙ ВЗГЛЯД

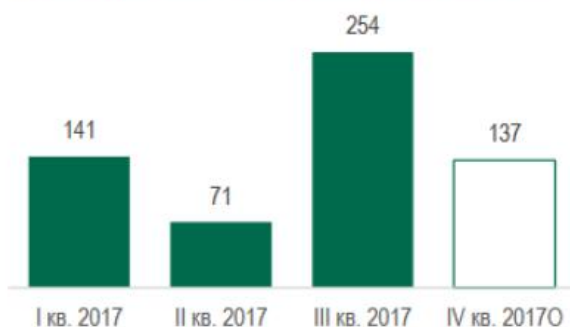
За прошедшие три месяца мы наблюдали рост в объемах строительства, ставший результатом ввода нескольких built-to-suit зданий, а также первой фазы нового спекулятивного проекта.

В то же время структура спроса квартала существенно отличалась от того, что наблюдалось в предыдущие девять месяцев: было закрыто несколько крупных форвардных сделок.

Эти события отражают текущий характер развития рынка и усиление трендов, обозначенных ещё в прошлом году: рост активности спроса и, в частности, спроса на крупные проекты, а также дефицит больших площадок в структуре вакансии. Таким образом, даже в условиях избытка площадей на рынке сохраняется потребность в новых проектах. Ряд девелоперов уже отреагировал на ситуацию и на рынке было анонсировано несколько новых логистических парков, которые, безусловно, будут востребованы рынком.

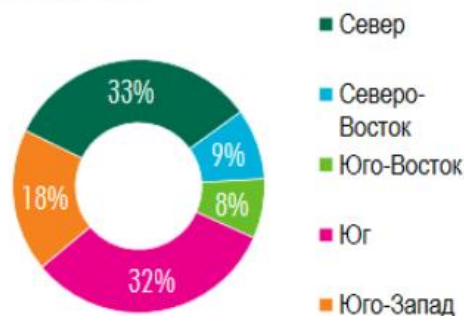
- Объем сделок за III квартал 2017 г. составил 363 тыс. кв. м, что на 16,7% превышает аналогичный показатель предыдущего квартала.
- 254 тыс. кв. м складских площадей было введено в эксплуатацию в III квартале 2017 г. Показатель строительства увеличился в 3,5 раза по отношению к предыдущему кварталу.
- Доля свободных площадей незначительно сократилась до 12,4 %.
- Ставки аренды сохраняются на уровне 3 500 руб. за кв. м в год.

График 2: Динамика нового строительства, тыс. кв. м



Источник: CBRE, III кв. 2017 г.

График 3: География нового строительства в III квартале 2017, %



Источник: CBRE, III кв. 2017 г.

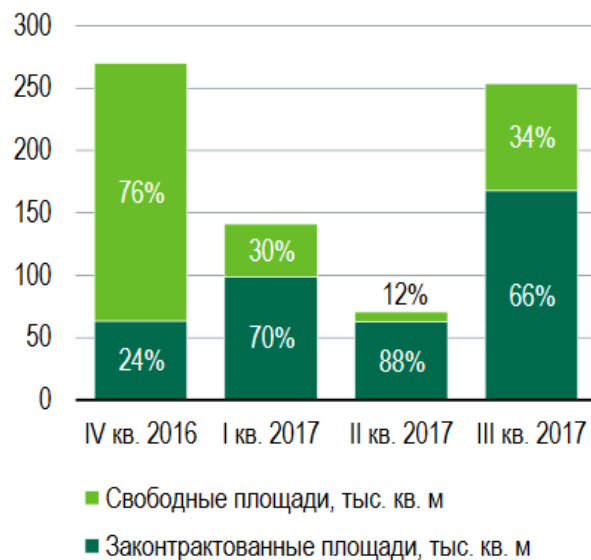
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

254 тыс. кв. м складских площадей было введено в эксплуатацию в III квартале 2017 г. Показатель строительства снизился на 19,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Основная часть новых объектов была сдана до ввода в эксплуатацию. В III квартале были реализованы несколько крупных проектов BTS, составляющих половину нового строительства. До конца года ожидается завершение строительства ещё около 137 тыс. кв. м новых складских площадей, а общий объём строительства по итогам года может достичь 600 тыс. кв. м. Вместе с тем на фоне стабилизации рынка наблюдается повышение интереса к спекулятивному девелопменту, в частности появление новых проектов на исторически менее насыщенных складскими площадями субрынках.

Крупные проекты, анонсированные в этом году:

- Ориентир Запад (400 тыс. кв. м), Новорижское шоссе, девелопер – компания Ориентир (ранее Логопарк Девелопмент).
- PNK Парк Новая Рига (300 тыс. кв. м), Новорижское шоссе, девелопер - PNK Group;
- PNK Парк Жуковский (500 тыс. кв. м), Новорязанское шоссе, девелопер – PNK Group.

График 4: Динамика и структура нового строительства, кв. м, %



Источник: CBRE, III кв. 2017 г.

Объекты строительства, введенные в эксплуатацию в III квартале 2017 г.

Проект	Площадь, кв. м	Девелопер	Тип проекта
Ориентир Север 2, здание для X5 Retail Group*	47 355	Ориентир	Built-to-suit
PNK Парк Бекасово, здание BMW*	34 345	PNK Group	Built-to-suit
Борисовка, 1-я фаза	37 000	Промтехальянс	Спекулятивный девелопмент
Логопарк Дмитров, здание С	25 595	Ghelamco	Спекулятивный Девелопмент

Источник: CBRE, III кв. 2017 г.

* Консультантом сделки выступила компания CBRE

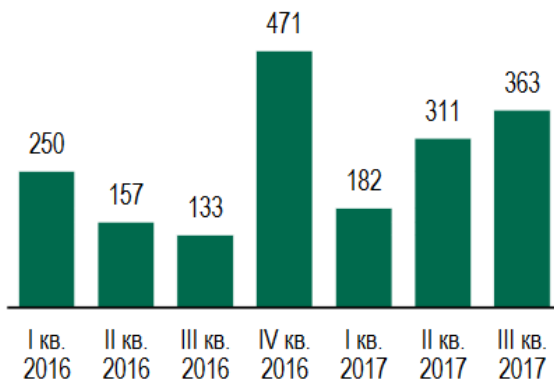
СПРОС

Общий объем спроса за III квартал составил 363 тыс. кв. м. В отличие от динамики 2016 г. мы наблюдаем стабильный и устойчивый рост деловой активности на протяжении всего года. В прошедшем квартале впервые за четыре года в структуре спроса преобладали сделки покупки (крупные договоры генподряда и BTS строительства) – 59%. К аренде относится только 39% транзакций. Мы отмечаем усиление нового рыночного тренда: девелоперы складского рынка расширяют свой бизнес за пределы логистических парков и строят склады на земельных участках клиентов в рамках генерального подряда. Таким образом, генподряд становится важным элементом спроса, стимулирующим его рост. Спрос в III квартале сгенерирован в основном крупными компаниями сектора e-commerce. В структуре сделок по типам размещенных на складах товаров преобладают одежда и продукты, а также товары повседневного спроса.

Ключевые сделки квартала:

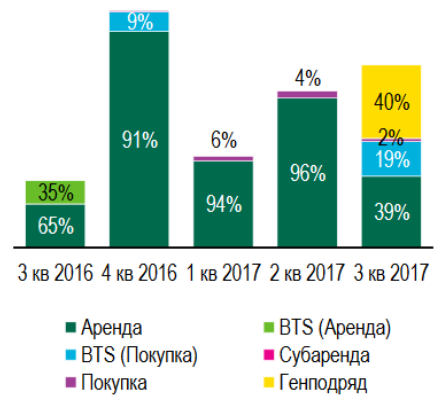
- А Плюс Девелопмент построит распределительный центр площадью 146 тыс. кв. м для онлайн-ритейлера Wildberries в рамках контракта по генеральному подряду;
- Девелопер «Ориентир» и онлайн-ритейлер Утконос заключили соглашение о строительстве склада площадью 69 тыс. кв. м в логистическом комплексе Ориентир Север;
- Крупный фармацевтический дистрибьютор арендовал склад площадью 15 тыс. кв. м в Ориентир Север 2, девелопер проекта компания Ориентир*.

График 5: Объем сделок, тыс. кв. м



Источник: CBRE, III кв. 2017 г.

График 6: Структура сделок по типу, %



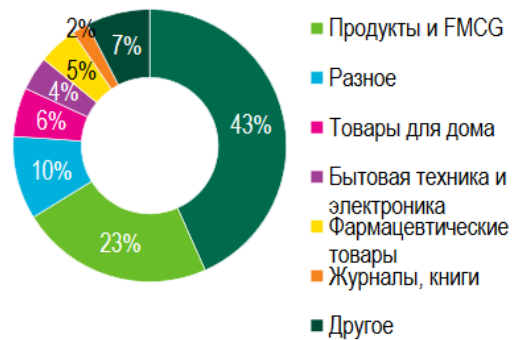
Источник: CBRE, III кв. 2017 г.

График 7: Структура спроса в III квартале 2017 г. по типу компании, %



Источник: CBRE, III кв. 2017 г.

График 8: Структура спроса в III квартале 2017 г. по товарным группам, %



Источник: CBRE, III кв. 2017 г.

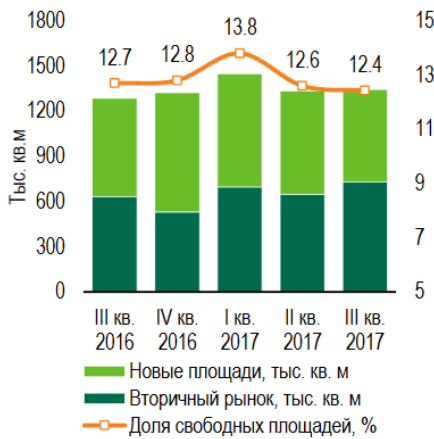
СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

Несмотря на высокие объемы ввода в прошедшем квартале, а также по причине преобладания форвардных сделок в структуре спроса общая площадь вакантных помещений изменилась незначительно и составляет 1,34 млн кв. м. В относительном выражении показатель находится на уровне 12,4%.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

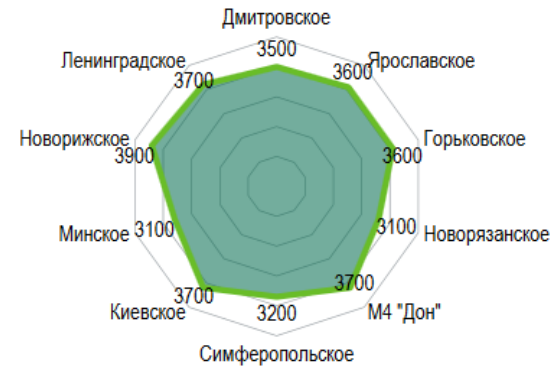
Мы наблюдаем стабилизацию коммерческих условий. На протяжении трех кварталов 2017 года средневзвешенная ставка аренды не изменяется и составляет 3 500 руб. за кв. м в год. Средняя стоимость операционных расходов составляет 1 100 руб. за кв. м в год. Цены продажи на готовые новые здания находятся в диапазоне 28-40 тыс. за кв. м в зависимости от характеристик здания и расположения комплекса, также по более высокой цене предлагается ряд объектов вторичного рынка.

График 9: Динамика и структура объема свободных площадей, %, тыс. кв. м



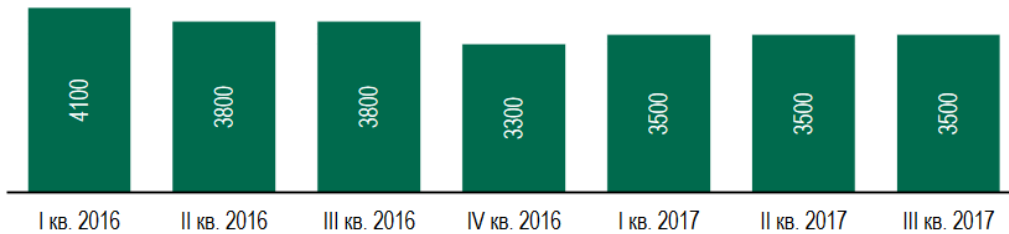
Источник: CBRE, III кв. 2017 г.

График 10: Ставки аренды по расположению склада, руб./кв. м/год



Источник: CBRE, III кв. 2017 г.

График 11: Динамика средневзвешенного значения базовых ставок аренды, руб./кв. м/год



Источник: CBRE, III кв. 2017 г.

Источник информации:

<https://researchgateway.cbre.com/Layouts/GKCSearch/DownLoadPublicUrl.ashx>

Коэффициенты уторгования

Коэффициенты уторгования приведены по данным СРК – 2017

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 61. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2017 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	5-8 (6,5)	6-10 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-11 (9,5)	8-9 (8,5)	11-12 (11,5)	10-13 (11,5)
Краснодар	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	-
Москва	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-11 (8,5)	11-14 (12,5)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	9-11 (10)
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)

Для производственно-складских помещений в Московской области коэффициенты уторгования на составляют:

- по аренде – 8 -10 %;
- по купле - продаже – 12 -15 %

Операционные расходы

Операционные расходы приведены по данным СРК - 2017

1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область, Волгоград)

Таблица 53. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 100	5 385	3 805
	Эксплуатационные расходы	4 490	3 606	2 530
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 905	6 850	5 010
	Эксплуатационные расходы	5 890	4 420	3 390
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 450	2 310	1 550
	Эксплуатационные расходы	2050	1 480	1 120
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 280	5 210	3 350
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	6 880	5 556	4 340
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 105	1 650	1 244
	Эксплуатационные расходы	1 690	1 340	890
3	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 590 – 2 290	1 210 – 2 010	930 – 1 586
4	Волгоград			
4.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 380	1 190	960

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 12 – 17% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Операционные расходы для производственно-складских помещений в Московской области:
Класс «В» - 1 210 – 2 010 руб./кв.м. в год.
Класс «С» - 930 – 1 586 руб./кв.м. в год.

Анализ ликвидности

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту. Без анализа ликвидности нельзя правильно принять решение о величине залогового дисконта, залоговой стоимости и обеспеченности кредитных средств.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

По данным СРК - 2017

Таблица 62. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офортам

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.					
		2017 март	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007

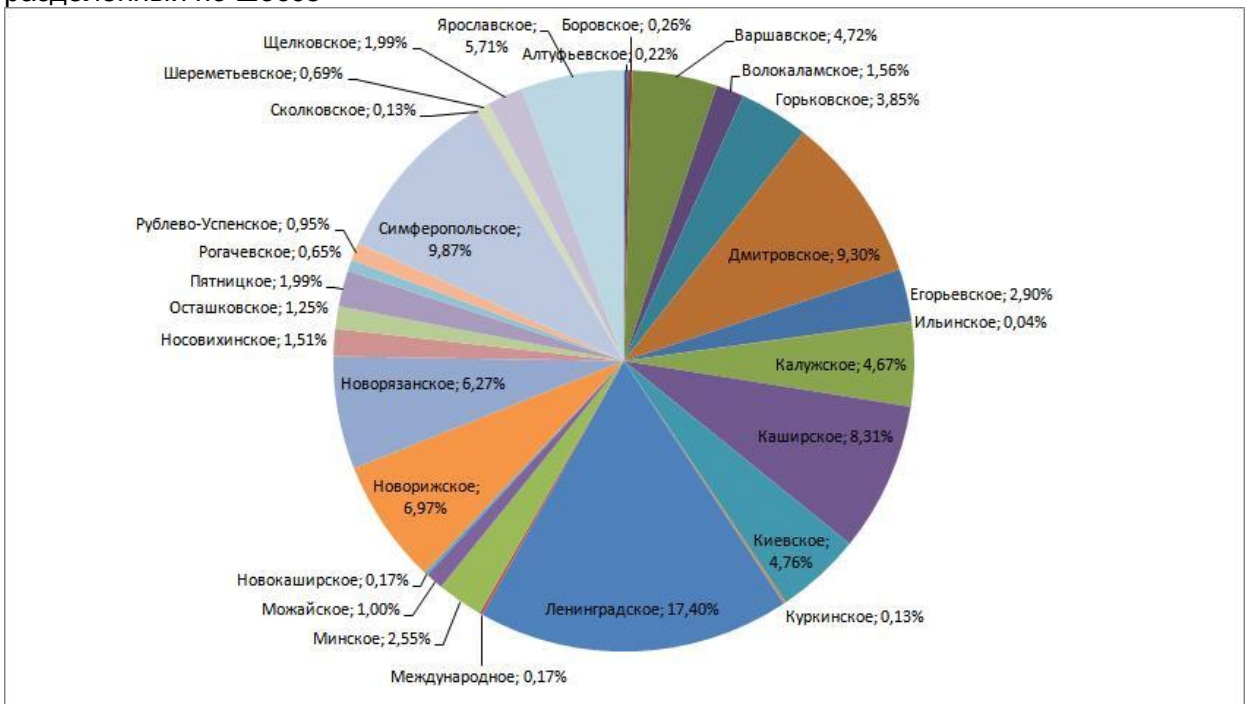
Помещения (здания)						
1	Производственные					
	Иркутск	6...8		5...9		3...9,9
	Киров			4,5...5,5		6,1...10,8
	Москва	6...9	6...9	6...12	6...10	5...11
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6...9	8...10	8...12	5...10	6...12
	Санкт-Петербург	5...9	5...8	6...10		
2	Торговые					
	Иркутск	3...5	4...6	4...8	2...3	0,7...1,7
	Киров	4...5	4...5	4...7		2...4
	Москва	3...7	4...8	4,5...9	3,5...8	2...7
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	4...7	5...8	5...9	2...8	1...6
3	Офисные					
	Москва	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7...11	8...10	8...11		6...12
	Иркутск	-	3...5	4...6		
	Санкт-Петербург	4...7	5...8	7...10		

Для производственно-складской недвижимости Московской области сроки ликвидности по СРК-2017 составляют 6 –9 месяцев.

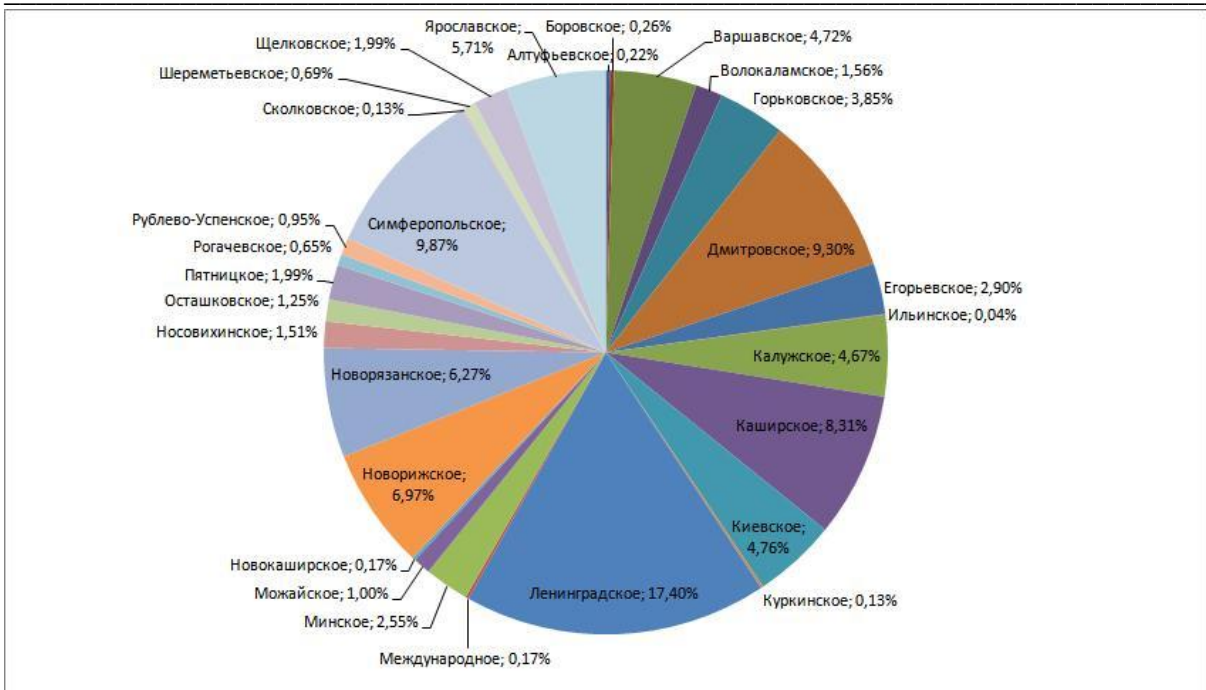
Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	1-2	3-6	7-18

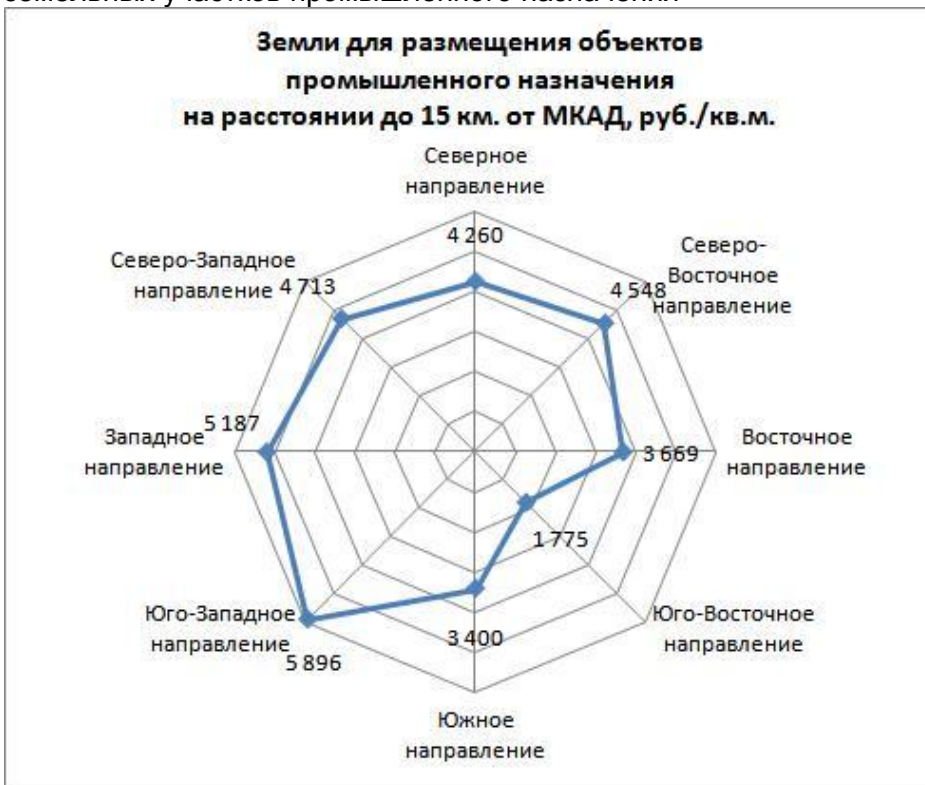
Объем предложений к продаже земельных участков, различного назначения разделенный по шоссе



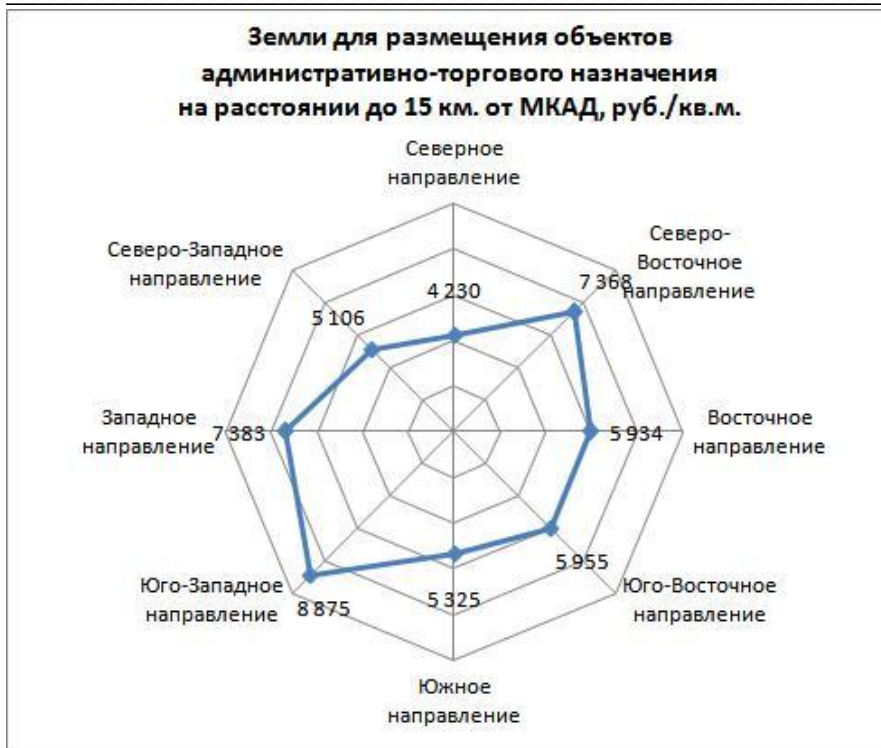
Объем предложений к аренде земельных участков, различного назначения разделенный по шоссе



Стоимость земельных участков в Московской области по направлениям. Стоимость земельных участков промышленного назначения



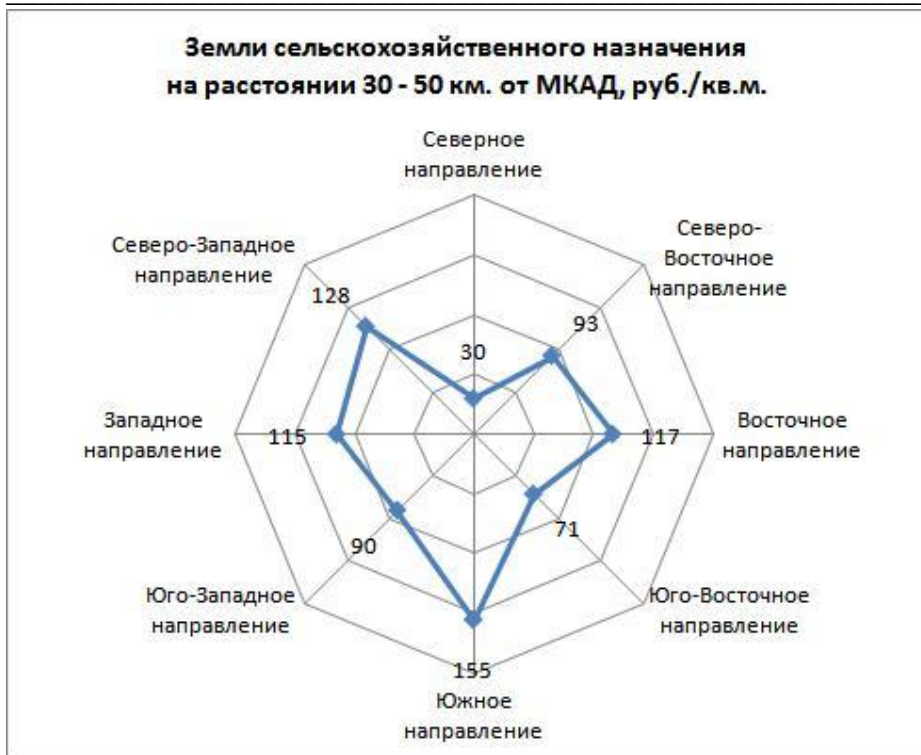
Стоимость земельных участков для размещения объектов торгового и административного назначения



Стоимость земельных участков для жилищного строительства



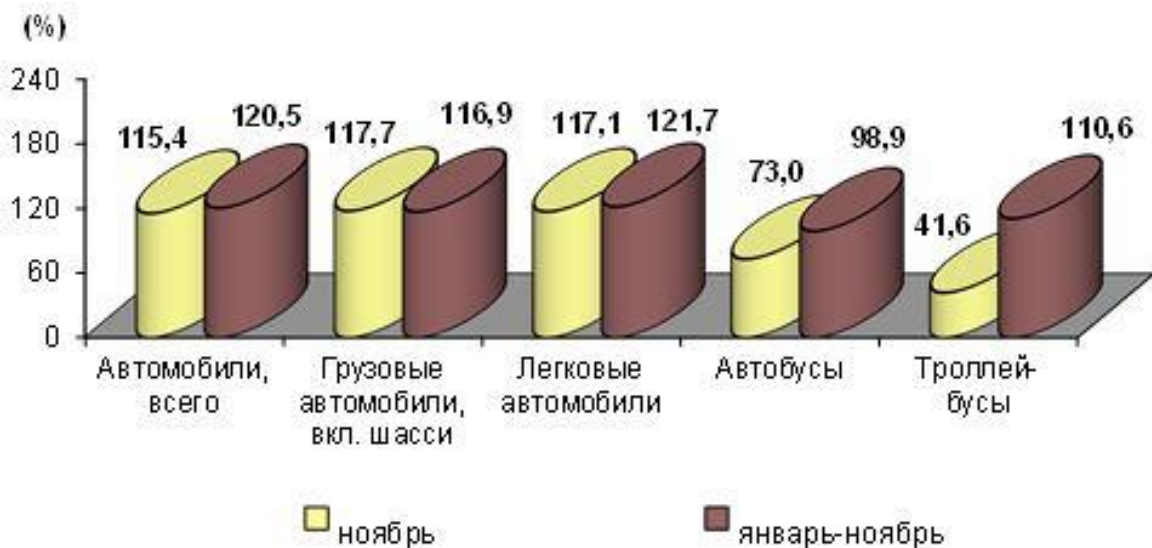
Стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения



Производство автомобильной техники предприятиями России за январь-ноябрь 2017 года

В России за январь-ноябрь 2017 года было произведено 1 424 508 автотранспортных средств (*грузовых, легковых автомобилей, автобусов*), что на 20,5% больше, чем за январь-ноябрь 2016 года.

**Динамика производства автомобильной техники
в % к соответствующему периоду прошлого года**



В ноябре 2017 года по сравнению с октябрем 2017 года наблюдается снижение производства по грузовым автомобилям, легковым автомобилям, автобусам, рост производства по троллейбусам.

	Ноябрь 2017 г., штук	В % к		Январь- ноябрь 2017 г. в % к январю- ноябрю 2016 г.	Справочно		
		ноябрю 2016 г.	октябрю 2017 г.		ноябрь 2016 г. в % к		январь- ноябрь 2016 г. в % к январю- ноябрю 2015 г.
					ноябрю 2015 г.	октябрю 2016 г.	
грузовые автомобили	17 021	117,7	92,2	116,9	117,7	104,3	109,3
легковые автомобили	131 566	117,1	92,6	121,7	111,4	107,6	90,7
автобусы	3 969	73,0	87,4	98,9	167,3	128,4	119,1
троллейбусы	32	41,6	160,0	110,6	1 926,0	700,0	406,1

Производство легковых автомобилей за январь-ноябрь 2017 года по отношению к январю-ноябрю 2016 года увеличилось на 21,7%, выпущено 1 244,5 тыс. шт.

Выпуск легковых автомобилей отечественных марок в январе-ноябре 2017 года увеличился на 16,9%, выпущено 320,8 тыс. шт., в том числе произведено автомобилей LADA (+19,8%) и автомобилей «УАЗ» (- 18,9%).

Выпуск автомобилей иностранных брендов в январе-ноябре 2017 года увеличился на 23,5%, выпущено 923,8 тыс. шт.

Рост производства в январе-ноябре 2017 года зафиксирован на следующих предприятиях: предприятия г. Санкт-Петербурга (Тойота Мотор, Ниссан Мэнюфэкчуринг Рус, Хендэ Мотор Мануфактуринг Рус) - (+23,1%), Рено Россия – (+26,3%), ГК «Автотор» – (+56,4%), Фольксваген Груп Рус, г. Калуга – (+7,9%), Mazda Соллерс Мануфэкчуринг Рус – (+2,5%), АК «Дервейс» – (+22,9%), Форд Мотор Компани – (+16,7%), Форд Соллерс Елабуга – (+62,6%), АЗ «ГАЗ» (контрактная сборка) – (+39,2%).

Доля иностранных марок в общем выпуске легковых автомобилей в России составила в январе-ноябре 2017 года 74,2% (в январе-ноябре 2016 года – 73,2%).

Предприятия-производители легковых автомобилей в январе-ноябре 2017 года отгрузили потребителям 1 206,8 тыс. шт., что на 20,6% больше, чем за январь-ноябрь 2016 года.

Продажи новых легковых автомобилей в России по итогам всего 2017 года выросли на 16% и составили 1 434 523 ед., о чем говорится в материалах исследования «Автостат Инфо».

За прошедший год в РФ было продано 1 125 864 новых иномарок, на 16,2% больше, чем за весь 2016 год, а также 308 659 машин российских брендов (+15,2%). Доли сегментов иномарок и отечественных авто распределились по итогам года как 78,5% и 21,5% соответственно.

Данные нового исследования «Автостат Инфо» гласят, что по результатам продаж за 2017 года на рынке новых легковушек в РФ лидерство удержала марка LADA, которая реализовала 292 482 автомобиля, что на 17,5% превысило продажи 2016 года. Второе место заняла KIA, показавшая рост на 22,3% в годовом сравнении до 87 225 ед. авто, а третью строчку в годовом рейтинге удержал Hyundai — 165 521 авто (+28,2%). В ТОП-5 брендов с самыми высокими показателями реализации в 2017 году вошли также Renault (134 523 авто, +19%) и Toyota (88 723 ед., +4,6%).

Отметим, что в декабре рынок новых легковушек в РФ показал наиболее высокий результат продаж за весь 2017 год. В последний месяц года было продано 170 789 машин, на 24,7% больше, чем за декабрь 2016-го. В сегменте новых иномарок объем реализации вырос на 27,4% до 135 697 ед. авто, а в сегменте авто российских брендов прирост составил 15,3% к аналогичному месяцу 2016 года, то есть до 35 092 ед. авто.

В 2017 году грузовой рынок России вырос на 49,2% в сравнении с 2016 годом, сообщает «Автостат Инфо». За указанный период продажи грузовиков в стране достигли отметки в 78 348 ед. Годом ранее, в 2016 году, было продано 52 509 ед. техники.

Драйвером роста рынка стали иностранные марки, которые реализовали за год в России 36 373 новых грузовика, что на 112% превысило продажи за 2016 год. В то же время сегмент грузовых машин отечественных брендов вырос на 18,6% до 41 975 ед. техники.

К концу прошлого года положительная динамика на рынке новых грузовиков усилилась. Было продано в декабре 10 220 ед. техники, на 48,2% больше, чем в декабре 2016 года. Сегмент иномарок за этот период увеличился в продажах на 99,4% до 5 303 ед. авто, а сегмент российских машин показал 16-процентный прирост, всего было продано 4 917 ед. техники.

ТОП-5 марок рынка новых грузовых машин в 2017 году составили такие бренды, как

- «КАМАЗ» — 27 317 ед. (+28% к 2016 году),
- «ГАЗ» — 8 642 авто (-2%),
- Volvo — 5 850 ед. (+250%),
- Mercedes-Benz — 5 543 шт. (+170%),
- Scania — 5 642 ед. (+125%).

Объем выпуска грузовых автомобилей, включая легкие грузовики, за январь-ноябрь 2017 года увеличился на 16,9%, выпущено 142,3 тыс. шт.

Выпуск отечественных грузовых автомобилей в январе-ноябре 2017 года увеличился на 7,8%, выпущено 118,0 тыс. шт.

Рост производства грузовиков обеспечили следующие предприятия: АЗ «ГАЗ» - (+2,9%), КАМАЗ – (+12,0%), УАЗ – (+17,4%), ПСА ВИС-Авто – (+64,4%), Бецема – (+77,7%), РИАТ – (+19,9%), Чайка-НН – (+43,1%), ЗТО Камея – (рост в 2,4 раза).

Выпуск автомобилей иностранных брендов в январе-ноябре 2017 года увеличился на 98,4%, выпущено 24,3 тыс. шт.

Увеличили выпуск грузовых автомобилей следующие предприятия: компания Форд Соллерс Елабуга - (+35,5%), Исузу-Рус – (+85,7%), Вольво Восток – (рост в 3,7 раза), Даймлер Камаз Рус – (рост в 2,8 раза), ГК Автотор – (рост в 2,4 раза), Ман Трак Энд Бас Продакшн Рус – (+63,1%), Скания-Питер – (рост в 3,1 раза).

Доля иностранных марок в общем выпуске грузовых автомобилей в России составила в январе-ноябре 2017 года 17,0% (в январе-ноябре 2016 года – 10,0%).

Предприятия-производители грузовых автомобилей в январе-ноябре 2017 года отгрузили потребителям 136,5 тыс. шт. (+14,7%).

Объем выпуска легких коммерческих автомобилей в январе-ноябре 2017 года увеличился на 5,4%, выпущено 110,7 тыс. шт.

В январе-ноябре 2017 года наибольший объем производства зафиксирован на следующих предприятиях: АЗ «ГАЗ» - (+2,9%), УАЗ – (+9,4%), Форд Соллерс Елабуга – (+55,6%), АВТОВАЗ – (-9,9%), ПКФ «Луидор» – (-5,8%), СТ «Нижегородец» – (+3,8%), ПСА ВИС-Авто – (+64,4%), Автодом – (+18,1%).

Объем выпуска автобусов, включая микроавтобусы, в январе-ноябре 2017 года снизился на 1,1%, выпущено 38,0 тыс. шт.

Из общего количества произведенных автобусов выпуск отечественных моделей составил 28,6 тыс. шт. (-4,1%), а выпуск автобусов иностранных моделей – 9,4 тыс. шт. (+9,3%).

В январе-ноябре 2017 года рост производства автобусов зафиксирован на следующих предприятиях: АЗ «ГАЗ» – (+5,2%), ПААЗ – (+3,6%), СТ Нижегородец – (+3,8%), Форд Соллерс Елабуга, Автодом – (+18,1%), Волгабас – (+75,5%).

Доля иностранных марок в общем выпуске автобусов в России составила в январе-ноябре 2017 года 24,7% (в январе-ноябре 2016 года – 22,4%).

Предприятия-производители автобусов в январе-ноябре 2017 года отгрузили потребителям 36,3 тыс. шт. (-2,2%).

Производство автомобильной техники за январь-ноябрь 2017 года в странах СНГ составило:

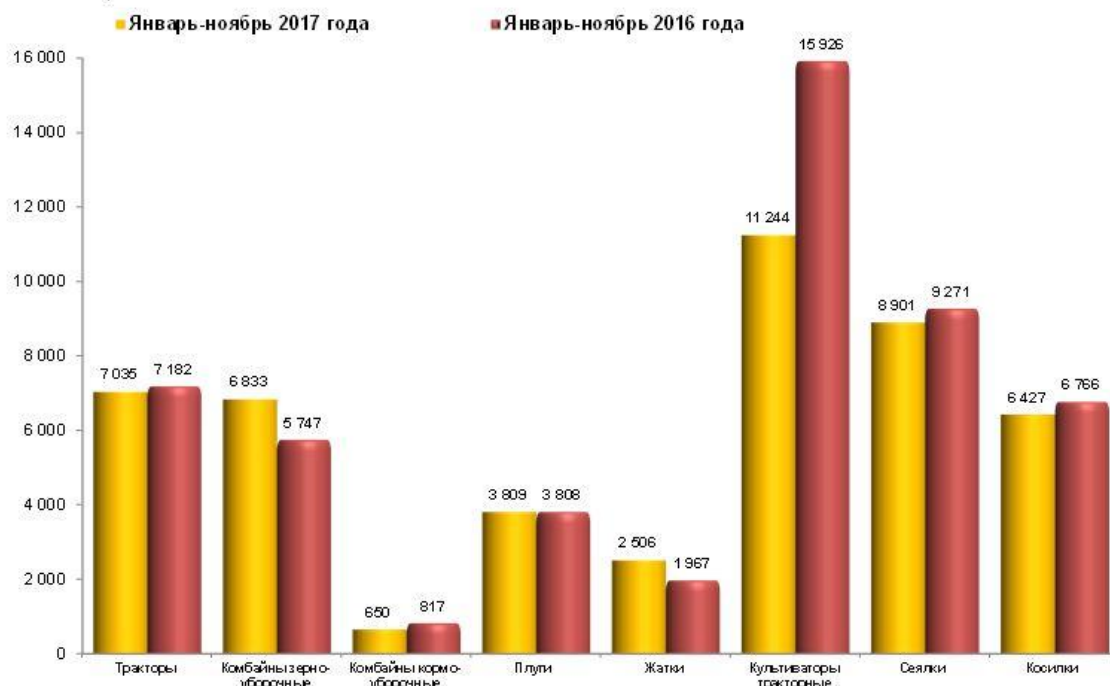
ПРОИЗВОДСТВО АВТОМОБИЛЬНОЙ ТЕХНИКИ предприятиями стран СНГ за январь – ноябрь 2017/2016 гг.

	01-11. 2017	01-11. 2016	01-11.2017/ 01-11.2016, (%)
Грузовые автомобили			
Россия	142 287	121 698	116,9
Республика Беларусь	7 747	5 221	148,4
Украина	1 346	1 144	117,7
Казахстан	1 341	1 431	93,7
Азербайджан	-	247	-
Легковые автомобили			
Россия	1 244 504	1 022 535	121,7
Республика Беларусь	3 061	8 297	36,9
Украина	6 544	3 800	172,2
Казахстан	14 585	8 157	178,8
Узбекистан	128 066	76 564	167,3
Автобусы			
Россия	38 048	38 477	98,9
Республика Беларусь	982	996	98,6
Украина	687	239	287,4
Казахстан	621	174	356,9

[Автопром и авторынок: итоги 2017, перспективы 2018](#)

Тракторное и сельскохозяйственное машиностроение России за январь-ноябрь 2017 года

ДИНАМИКА ПРОИЗВОДСТВА ТРАКТОРОВ, КОМБАЙНОВ И СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ ТЕХНИКИ



В России за январь-ноябрь 2017 года произведено 7 035 тракторов, что на 2,0% меньше по сравнению с соответствующим периодом 2016 года, в том числе, изготовлено тракторов сельскохозяйственного назначения 6 085 ед. (-0,5%), промышленных тракторов – 950 ед. (-10,7%).

В общем количестве тракторов, произведенных за январь-ноябрь 2017 года, доля отечественных моделей составила 44,1%, иномарок российской сборки – 55,9%, из них: сборка из тракторокомплектов МТЗ – 29,1%, из тракторокомплектов ХТЗ – 5,4%, из комплектов иностранных марок: (Versatile, New Holland, Agrottron, Axion, John Deere, Xerion) – 21,4%.

Рост производства тракторов против соответствующего периода прошлого года отмечен на следующих предприятиях: АО «ПО «Елабужский автомобильный завод», ООО «Джон Дир Русь» – (+39,8%), ООО «КЗ «Ростсельмаш», ООО «ТД ХТЗ «Белгород» – (рост в 3,2 раза), Филиал «Алтайский» АО «Петербургский тракторный завод» – (+9,5%), ООО «Сиэнэйч-КАМАЗ-Индустрия» – (+50,8%), ООО «НПО «Мехинструмент» – (+16,0%), ОАО «ГОЛАЗ» – (рост в 4,8 раза), ОАО «Промтрактор» – (рост в 3,1 раза), ООО «ДСТ-Урал» – (+31,8%), ООО «Завод самоходных машин», ООО «Владимирский моторо-тракторный завод» – (рост в 4,2 раза), ООО «Челябинский завод промышленных тракторов» – (+5,9%), ООО «Онежский тракторный завод» – (+54,5%).

За январь-ноябрь 2017 года отгрузка тракторов снизилась на 6,5% по сравнению с соответствующим периодом 2016 года. Всего отгружено 6,8 тыс. тракторов.

За январь-ноябрь 2017 года производство зерноуборочных комбайнов увеличилось на 18,9% против соответствующего периода 2016 года, выпущено 6 833 единицы, из них 1 640 ед. – комбайны иностранных марок.

Увеличили производство зерноуборочных комбайнов следующие предприятия: ООО «КЗ «Ростсельмаш» - (+15,2%), ООО «КЛААС» – (рост в 2,3 раза), ЗАО СП «Брянксельмаш» – (+19,4%), ООО «Сиэнэйч-КАМАЗ-Индустрия» – (+84,6%), ООО «Джон Дир Русь» – (рост в 2,3 раза).

Производство кормоуборочных комбайнов в январе-ноябре 2017 года снизилось на 20,4% против соответствующего периода 2016 года, выпущено 650 единиц, из них 143 ед. – комбайны иностранных марок.

Отгрузка зерноуборочных комбайнов снизилась на 0,3% против соответствующего периода прошлого года

Отгрузка кормоуборочных комбайнов снизилась на 17,1% соответственно.

Выпуск почвообрабатывающей техники за январь-ноябрь 2017 года в России составил: плугов – 3 809 ед., увеличение выпуска против соответствующего периода прошлого года на 0,03%; борон – 24 899 ед., увеличение – на 0,2%; мотоблоки и мотокультиваторы – 92 488 ед., увеличение – на 3,4%, культиваторов – 11 244 ед., снижение на 29,4% соответственно.

За январь-ноябрь 2017 года выпуск сеялок составил 8 901 ед., снижение выпуска против соответствующего периода прошлого года на 4,0%; косилок – 6 427 ед. (-5,0%), погрузчиков универсальных сельскохозяйственного назначения – 4 995 ед. (-4,8%), погрузчиков сельскохозяйственных (кроме универсальных и навесных) – 1 857 ед. (-17,2%), установок доильных – 3 749 ед. (-1,0%), машин зерноочистительных – 1 594 ед. (-6,4%).

Выпуск жаток составил 2 506 ед., увеличение выпуска против соответствующего периода прошлого года на 27,4%, прессов для соломы или сена – 3 314 ед. (+19,6%), машин для уборки зерновых, масляничных, бобовых и крупяных культур – 18 574 ед. (+6,3%), дробилок для кормов – 107 153 ед. (+9,8%), машин для внесения минеральных, химических и органических удобрений – 528 ед. (+36,4%), опрыскивателей – 1 512 ед. (+20,9%).

9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Объектов оценки

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Для оценки рыночной стоимости объекта оценки необходимо, прежде всего, оценить наиболее эффективное использование.

Наиболее эффективное использование определяется как: наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

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

- **Законодательная разрешенность:** соответствие юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т.п.; Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка. **Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования; рассматриваемый застроенный земельный участок имеет ровный спокойный рельеф. Инженерные коммуникации имеются. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

- **Экономическая целесообразность:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование обеспечивает подход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства;

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

Вывод:

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного. Для оцениваемого объекта определяющим критерием его дальнейшего использования является правовое ограничение его использования и экономическая нецелесообразность его перепрофилирования, требующая больших затрат.

На основании изложенного и учитывая назначение объекта оценки, определяется рыночная стоимость. Учитывая расположение Объектов, транспортную доступность, определенную юридическую разрешенность и окружающую инфраструктуру, мы пришли к выводу, что наиболее вероятным является использование Объектов оценки по прямому назначению.

10 Описание процесса оценки Объектов оценки

10.1 Определение понятия рыночной стоимости

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены 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).

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ);
- 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.

Стоимость является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы доступных для приобретения товаров или услуг (Международные стандарты оценки «Общие понятия и принципы оценки»)- (МСО 2007).

10.2. Основные термины и определения

Цена	Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
Стоимость объекта оценки	Наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Стоимость объекта оценки	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Итоговая величина стоимости	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	Дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
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.
Рыночная стоимость объекта оценки	Наиболее вероятная цена, по которой данный 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
Инвестиционная стоимость	Стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.
Ликвидационная стоимость	Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.
Рыночная стоимость аренды (арендная стоимость)	Величина арендной платы, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях, т.е. если: <ul style="list-style-type: none"> • на дату оценки объект не занят и готов к сдаче в аренду на условиях конкурентного рынка, а арендодатель и арендатор

	<p>достаточно осведомлены о характеристиках объекта и действуют разумно и без принуждения;</p> <ul style="list-style-type: none"> • период экспозиции объекта недвижимости достаточен для того, чтобы банк был доступен для потенциальных арендаторов, а также для согласования величины арендной платы, заключения договора об аренде и других условий, необходимых для сдачи объекта в аренду; • состояние рынка, динамика ставок арендной платы и другие условия являются типичными на дату оценки стоимости аренды, т.е. не являются чрезмерно обременительными или выгодными для аренды такого типа и данного вида недвижимости; • при определении стоимости аренды не учитываются предложения завышенных (заниженных) арендных ставок потенциальным арендатором, имеющим особый интерес к данному объекту недвижимости, а также находящимся в родственных или деловых связях с арендодателем.
Оценка	Деятельность эксперта, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики оценщика.
Объект оценки	Объект гражданских прав, в отношении которого в соответствии с Законодательством Российской Федерации может устанавливаться рыночная или иная стоимость. Это материальные вещи и иные объекты, а также права собственности и иные вещные права на эти объекты.
Оценщик (субъект оценочной деятельности)	Юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, деятельность которого регулируется Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Уставом НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки»
Заказчик (субъект оценочной деятельности)	Юридическое или физическое лицо, которое заключило с Оценщиком договор об оценке в соответствии с ФЗ № 135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Договор об оценке	Соглашение, заключенное в простой письменной форме между заказчиком и оценщиком об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, являющееся основанием для проведения оценки.
Отчет об оценке	Документ, содержащий обоснование результатов проведенной оценки, и соответствующий требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.
Пользователь отчета об оценке	Любое лицо, имеющее заинтересованность в результатах оценки.
Предприятие (business enterprise)	Организация, осуществляющая экономическую деятельность в сфере торговли, производства или услуг.
Предприятие	<p>Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.</p> <p>Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.</p> <p>Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с</p>

	установлением, изменением и прекращением вещных прав. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором. (ст. 132 Гражданского кодекса РФ)
Недвижимость (недвижимое имущество)	Земельные участки и все, что размещено на них и тесно связано с ними, то есть объекты, перемещение которых невозможно без нанесения им соответствующего ущерба.
Земельный участок	Часть земной поверхности с установленными границами, которая характеризуется определенным месторасположением, хозяйственным использованием, правовым режимом и другими существенными признаками, определенными по отношению к нему правами.
Улучшения земельного участка (улучшения)	Здания, сооружения, передаточные устройства, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.
Нежилая недвижимость (по отношению к зданию)	Здание, не предназначенное для постоянного проживания в нем людей.
Обременение	Ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.).
Достаточность информации	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
Достоверность информации	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
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Безрисковая ставка	Процентная ставка по инвестициям с наименьшим риском, обычно это ставка доходности по долгосрочным государственным обязательствам.
Восстановительная стоимость	Затраты в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта.

Аренда	Юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за арендную плату передает свой объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.
Арендная плата	Плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.
Балансовая стоимость	Стоимость основных средств на начало и конец каждого года, определенная балансовым методом по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных средств, т. к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующие годы, учтены по полной первоначальной стоимости.
Возврат капитала	Возврат начальных инвестиций за счет дохода или перепродажи
Аналог	Объект, сходный или подобный оцениваемой недвижимости
Зонирование почв	Разделение земельных массивов на земельные участки с различным целевым назначением и правовым режимом использования.
План земельного участка	Чертеж, на котором в уменьшенном виде изображена горизонтальная проекция точных размеров и формы земельного участка.
Помещение	Пространство внутри здания, ограниченное строительными конструкциями, имеющее определенное функциональное назначение.
Право собственности	Определенная совокупность правомочий, принадлежащих лицу-правообладателю. Собственнику принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
Право хозяйственного ведения	Государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с Гражданским Кодексом. Статья 295. Права собственника в отношении имущества, находящегося в хозяйственном ведении 1. Собственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении, в соответствии с законом решает вопросы создания предприятия, определения предмета и целей его деятельности, его реорганизации и ликвидации, назначает директора (руководителя) предприятия, осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества. Собственник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия. 2. Предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться

	этим имуществом без согласия собственника.
Право оперативного управления	Статья 296. ГК Право оперативного управления 1. Казенное предприятие, а также учреждение в отношении закрепленного за ними имущества осуществляют в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника и назначением имущества права владения, пользования и распоряжения им. 2. Собственник имущества, закрепленного за казенным предприятием или учреждением, вправе изъять излишнее, неиспользуемое либо используемое не по назначению имущество и распорядиться им по своему усмотрению.
Денежный поток	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.
Действительный валовой доход	Потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, платежей, а также дополнительных видов доходов.
Дисконтирование	Способ определения стоимости имущества на определенный момент времени (на определенную дату).
Заказчик	Юридическое или физическое лицо, которому оказывают услугу оценщик имущества.
Заказ на оценку	Письменный договор на оценку конкретного имущества между заказчиком или уполномоченным лицом с оценщиком имущества.
Износ имущества	Снижение стоимости имущества под действием различных причин. Примечание. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, экономический (моральный). По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.
Физический износ имущества	Износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.
Функциональный износ имущества	Износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.
Экономический износ имущества	Износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.
Устранимый износ имущества	Износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.
Неустранимый износ имущества	Износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.
Имущество	Объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.
Капитализация дохода	Процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки, как текущей стоимости будущих доходов.
Копия	Точное воспроизводство объекта оценки
Метод дисконтирования денежных потоков	Оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.
Норма дисконтирования	Норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент

	времени.
Оценщики	Специалисты, работающие в области экономики, связанной с проведением оценки имущества и составлением соответствующей отчетной документации (Международные стандарты оценки «Общие понятия и принципы оценки»).
Отчет об оценке имущества	Документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.
Ограничивающие условия	Заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества
Операционные расходы	Затраты, необходимые для поддержания воспроизводства дохода от имущества
Потенциальный валовой доход	Максимальный доход, который способен приносить объект оценки.
Передача права собственности	Надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.
Принцип оценки имущества	Основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества
Процедура оценки имущества	Совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.
Профессиональная этика оценщика имущества	Совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.
Согласование результата оценки	Получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.
Срок экспозиции объекта оценки	Период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним
Чистый операционный доход	Действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.
Услуга по оценке имущества	Результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

Другая профессиональная оценочная терминология указывается и разъясняется непосредственно в соответствующих разделах настоящего Отчета.

10.3. Процесс оценки

1. Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Проведение оценки включает следующие этапы:

2. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
4. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
5. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
6. Составление отчета.

Задание на оценку включает следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) имущественные права на объект оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;

- д) вид стоимости;
- е) дата оценки;
- ж) срок проведения оценки;
- з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

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 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.

Третий этап в процессе оценки является основным с точки зрения методически обоснованных результатов о стоимости объектов, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке.

При использовании затратного подхода оцениваются затраты на полное восстановление или замещение объектов, из которых вычитается величина оцененного износа здания. К полученной величине прибавляется рыночная стоимость участка земли как условно незастроенного (для недвижимости). Результатом является оцененная стоимость объектов. Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену, большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Затратный подход требует определения трех видов износа имущества: физического, функционального, экономического или внешнего воздействия.

Наиболее предпочтительным с теоретической точки зрения является определение *стоимости замещения*, т.е. текущей стоимости строительства (создания) новых объектов, эквивалентного по полезности оцениваемому, но построенному в соответствии с текущими требованиями и стандартами.

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.

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данные объекты будут приносить в течение прогнозного периода времени. В

результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления дисконтируются на дату оценки, и производится капитализация дохода от продажи объектов в конце прогнозного периода. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

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 расходов 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, используемую 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.

Сравнительный подход опирается на рыночную информацию и основан на результатах сделок с объектами аналогичными оцениваемому.

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.

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.

Четвертый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

В условиях несовершенного рынка недвижимого и движимого имущества используемые подходы и методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

Итоговая величина стоимости выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

10.4 Обзор и выбор подходов и методов оценки

Подходы к оценке объекта:

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

2. 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;

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

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

Затратный подход (или подход на основе активов – Asset Approach) основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену, большую, чем стоимость воссоздания объекта оценки, имеющего полезность, одинаковую с рассматриваемым объектом оценки (принцип полезности).

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости или стоимости замещения объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Под восстановительной стоимостью подразумевается стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого объекта из тех же строительных материалов, по такому же проекту, что и оцениваемый объект. В случае если расчет восстановительной стоимости не представляется возможным или целесообразным, производится определение стоимости замещения.

Под стоимостью замещения подразумевается стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, однако с использованием новых материалов в соответствии с текущими стандартами, дизайном, планировкой.

Жизненный цикл любого объекта оценки относительно даты оценки состоит из прошлого, настоящего и будущего. Именно этот взгляд на объект оценки лег в основу определения подходов к оценке: затратный подход, описывающий историю создания объекта оценки; сравнительный подход, рассматривающий ситуацию на рынке на дату оценки; доходный подход, прогнозирующий экономическую эффективность дальнейшего использования объекта оценки. Эта основополагающая теория оценки формализуется в виде следующего уравнения:

$$\text{Затратный подход} \quad \text{Сравнительный подход} \quad \text{Доходный подход}$$

$$\sum_{k=1}^m C_k i_k - СИ \pm УС = \sum_{j=1}^g C_{aj} p_j \Big/ \sum_{j=1}^g p_j = \sum_{t=1}^n \frac{ЧДП_t}{(1+r)^t} + \frac{C_p}{(1+r)^n},$$

в котором в левой части определяются затраты на создание объекта оценки с учетом совокупного износа (СИ) и утилизационной стоимости (УС), в средней части уравнения определяется средневзвешенная стоимость объекта оценки на рынке и в правой части – текущая стоимость чистых денежных потоков (ЧДП t) от эксплуатации объекта с учетом его постпрогнозной продажи (Ср – стоимость «реверсии»).

В уравнении приняты следующие обозначения:

C_k – историческая стоимость затрат на дату k (восстановительная стоимость);

i_k – отраслевой индекс инфляции за период от k – го года до даты оценки;

m – дата начала изготовления объекта оценки (первые инвестиции);

C_{aj} – стоимость j – го аналога на рынке;

p_j – выборка j – х аналогов;

g – число аналогов на рынке;

n – время будущей жизни объекта оценки;

r – ставка (норма) дисконтирования;

t – номер прогнозного периода.

Применение затратного подхода предполагает последовательное осуществление

следующих этапов:

1. Оценка полной стоимости восстановления или полной стоимости замещения.
2. Оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора).
3. Оценка (накопленного износа).
4. Оценка земельного участка.

5. Расчет итоговой стоимости объекта путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

В третьем разделе учитывается несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта. Общая сумма накопленного износа вычитается из полной стоимости улучшений для получения их остаточной стоимости.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что информированный покупатель не заплатит за актив больше, чем стоимость производства аналогичного актива, эквивалентного по своим качествам и полезности оцениваемому активу.

Первым шагом в затратном подходе является выбор подходящего уровня текущей стоимости – полной восстановительной стоимости (ПВС) или полной стоимости замещения (ПСЗ).

Восстановительная стоимость	Стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого объекта из тех же строительных материалов при соблюдении тех же строительных стандартов, по такому же проекту, что и оцениваемый объект. Если физически невозможно рассчитать восстановительную стоимость, потому, что некоторые виды материалов уже больше не производятся или это нецелесообразно с точки зрения технологического прогресса, в качестве соответствующей базы для расчетов берется полная стоимость замещения.
Стоимость замещения	Сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки. Существуют четыре метода определения ВС объектов недвижимости: - метод сравнительной единицы; - метод разбивки по компонентам (субподряд, разбивка по профилю, метод выделения затрат); - метод количественного обследования;
Метод сравнительной единицы	Предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах. Текущая стоимость, выбранная для расчета единицы измерения оцениваемого объекта недвижимости, умножается на количество единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 куб. м, 1 кв. м, 1 км, 1 шт. и т.д.
Метод разбивки по компонентам	Стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных компонентов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема

Износ	Характеризуется уменьшением полезности объекта, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со стоимости объектов недвижимости, обусловленное различными причинами. Понятие «износ», используемое нами в данной работе (равно как и во всей оценочной практике) отличается от понятия «амортизация», применяемого в бухгалтерском учете, и рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости объекта <i>безотносительно</i> к его первоначальной фактической стоимости. В стоимостном выражении совокупный износ представляет разницу между восстановительной стоимостью и рыночной ценой оцениваемого объекта. Совокупный износ складывается из трех видов износов: физического, функционального и экономического.
Функциональный износ	Снижение стоимости объекта, вызванное в основном факторами научно-технического прогресса и связанное с ухудшением функциональных характеристик объекта. Признаки функционального износа в оцениваемом здании – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам. Функциональный износ подразделяется на устранимый и неустрашимый. Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения.
Внешний (экономический) износ	Обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустрашимым по причине неизменности местоположения.

Сравнительный подход (или рыночный подход – Market Approach) основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект оценки больше, чем цена другого объекта, аналогичного оцениваемому (принцип замещения).

Применение сравнительного подхода в оценке имущественных комплексов связано с проведением анализа рыночных данных о сделках с сопоставимыми (аналогичными) объектам оценки на открытом рынке.

Данный подход предполагает расчет стоимости путем сравнения недавних продаж сравнимых объектов с оцениваемым объектом после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

Метод сравнительного анализа продаж базируется на трех принципах оценки недвижимости: замещения, вклада, спроса и предложения.

Принцип замещения гласит, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью.

Вклад – это сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость хозяйственного объекта вследствие наличия или отсутствия какого-либо дополнительного фактора производства.

Предложение – это количество объектов недвижимости, доступных на рынке по определенным ценам. В основе спроса лежит желание потенциальных покупателей, обладающих необходимым источником финансирования, приобрести недвижимость. Взаимодействие предложения и спроса определяют цены.

Информация о совершенных сделках с объектами недвижимости является, как правило, конфиденциальной. По этой причине мы считаем, что есть серьезные основания в рамках рыночного подхода к оценке использовать данные не только по закрытым сделкам, но и по предлагаемым к продаже сравнимым объектам недвижимости.

При использовании сравнительного подхода необходимо провести корректировки по следующим элементам сравнения.

Переданные права. Все сопоставимые продажи необходимо откорректировать для условий передачи права собственности на оцениваемый объект.

Условия продажи. Все сопоставимые продажи должны характеризоваться обычными рыночными условиями продажи, которые подразумевают, что:

- покупатель и продавец имеют типичную мотивацию;
- обе стороны были хорошо осведомлены и действовали, как они считали, в своих интересах;
- достаточное время отведено для предложения собственности в продажу на открытом рынке;
- платежи произведены наличными в указанных денежных единицах или аналогичными средствами платежа;
- на цену продаваемой собственности не влияли специальные концессии (кредиты) по ее финансированию или созданию, предоставляемые кем-либо, связанным с продажей.

Финансирование. Все платежи по сопоставимым продажам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования.

Рыночные условия. Корректировка на рыночные условия отражает изменения стоимости объекта недвижимости за период времени под действием факторов рынка.

Местоположение. Объекты сопоставимых продаж расположены в примерно аналогичных районах. Объекты, находящиеся в районе исторического центра города, имеют более выгодное местоположение по сравнению с остальными.

В рамках применения сравнительного подхода, как правило, возможно применение четырех методов:

- метод прямых корректировок;
- метод относительного сравнительного анализа;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод удельной стоимости.

Метод прямых корректировок

Данный метод, как правило, используется для условно типовых объектов, по которым имеется достаточно информации для статистической обработки. При использовании данного метода подбираются объекты-аналоги, и стоимость объектов аналогов корректируется в соответствии с имеющейся рыночной информацией. При этом корректировки выражаются в абсолютном выражении (денежном) и определяются методом сравнения парных продаж. Основным условием для применения данного метода является ограниченное количество параметров, по которым вносятся корректировки, и достаточно развитый рынок данного типа объектов для определения абсолютного значения вносимых корректировок. В настоящее время на Московском рынке недвижимости данный метод наиболее применим для объектов жилой недвижимости.

Метод относительного сравнительного анализа

Данный метод используется для объектов с малоразвитым рынком. Это означает, что имеется некоторое число сделок, которые можно рассматривать как сделки с объектами аналогами, но при этом:

- сделки носят единичный характер;
- объекты, выбираемые в качестве аналогов, имеют существенные различия с оцениваемым объектом;
- не существует достаточного количества сделок для определения абсолютного значения корректировок с использованием парных продаж.

Для проведения сопоставлений оцениваемого объекта с объектами - аналогами при использовании метод относительного сравнительного анализа, сравнимые продажи анализируются не с применением абсолютных корректировок (в процентах или денежных единицах), а в относительных — т.е. рассматривается качественное соотношение сравниваемых характеристик объектов-аналогов с характеристиками объекта оценки.

Обычно, анализ качества проводится с использованием стандартных терминов: намного лучше; значительно лучше; немного лучше; равный; немного хуже; значительно хуже; много хуже.

В результате применения данного метода получается ценовой диапазон для значения рыночной стоимости объекта оценки.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор — коэффициент, определяющий соотношение между валовым доходом от объекта недвижимости и его стоимостью. Используется для объектов доходной недвижимости. Как правило, использование данного метода обосновано для типовых объектов, по которым имеется достаточная статистика по ставкам аренды и ценам продажи. В настоящее время на Московском рынке недвижимости использование данного метода затруднено в силу ограниченной информации.

Метод удельной стоимости

Данный метод используется для объектов, определяющей характеристикой для которых является их функциональное назначение, а остальные характеристики либо вносят несущественный вклад в итоговую стоимость, либо влияние данных характеристик может быть устранено на этапе подбора объектов-аналогов. Использование данного метода обусловлено для объектов являющихся неотъемлемой частью более крупных объектов (квартиры, нежилые помещения, офисные блоки), для специализированных помещений (склады, гаражи, производство, торговля), а также для объектов комплексного назначения.

Доходный подход (Income Approach) основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект оценки больше, чем текущая стоимость ожидаемых будущих доходов от его использования и/или будущей продажи (принцип ожидания).

Применение доходного подхода в оценке бизнеса заключается в расчете и приведении к текущему моменту будущих доходов от использования имущественного комплекса. Доходный подход применяется тогда, когда доходы бизнеса в перспективе могут быть достаточно обоснованно определены (спрогнозированы).

В рамках доходного подхода обычно выделяют два основных и два дополнительных метода:

Метод капитализации доходов (Capitalization of Earning Method).

Использование данного метода предполагает деление текущих доходов от использования за определенный период (как правило год) на ставку капитализации, отражающей риски инвестирования в объект (или умножение на коэффициент капитализации).

Метод дисконтирования будущих доходов (Discounting of Future Earning Method).

Использование данного метода предполагает прогнозирование и расчет будущих доходов от объекта до момента их стабилизации, и приведение к текущему моменту по ставке дисконтирования, отражающей риски инвестирования в объект, как бизнес.

Применимость описанных подходов к оценке для целей настоящей оценки

Затратный подход. Преимущество затратного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам.

Недостаток состоит в сложности точной оценки прав на участок. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

Согласно 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».

Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так

же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным применить затратный подход.

При расчёте величины стоимости объекта оценки Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода, в связи с тем что его использование в настоящее время является некорректным и приведет к занижению реальной рыночной стоимости объекта оценки. 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. Против использования доходного подхода как некорректного в данной ситуации у Оценщика имелось несколько аргументов.

В настоящее время, в связи с обвалом курса рубля и увеличением ключевой ставки ЦБ, сложно определить корректную ставку дисконтирования и уровень риска при инвестировании, используемые для приведения будущих потоков доходов к дате оценки и использование доходного подхода приведет к некорректной стоимости недвижимости.

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки Оценщики проанализировали всю имеющуюся информацию об оцениваемом объекте, а также данные рынка недвижимости региона.

При выборе применяемых методов в рамках того или иного подхода учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для Объекта оценки, так и общего характера.

Ввиду достаточной развитости рынка и наличия необходимой информации о ценах предложений на продажу аналогичных объектов оценщик счел возможным применение сравнительного подхода.

Таким образом, для расчета рыночной стоимости Нежилого здания – коровник был применен **Затратный подход**.

Для расчета рыночной стоимости Объектов:

<i>Наименование</i>
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 26195 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, в р-не с .Трехсвятское, кадастровый номер 50:04:0080104:126
Машина картофелесортировочная с приемным бункером RH 16
Levsak TH/DED с пультом управления и адаптером
Станция дизельная 6-ти цилиндровая, мод.1С200-20/FL
Плуг Multi Master 12 5T/02 отвал NP, ширина вспашки 35-40-45
Трактор МТЗ-1221 г.р.з 50 ОМ 5980
Трактор Беларусь МТЗ-82 г.р.з 50 ОН 1565
Трактор Беларусь МТЗ-82 г.р.з 50 ОН 1563
Трактор Беларусь - 1021 г.р.з 50 ОА 3341
Трактор Беларусь - 1021 г.р.з 50 ОА 3340
Трактор CASEIH г.р.з 50 ОК 4291
Полуприцеп тракторный самосвальный ОЗТП - 9557
Полуприцеп тракторный самосвальный ОЗТП - 9557
Прицеп самосвальный МИДЕМА
Полуприцеп ОЗТП - 9526

был применен **Сравнительный подход (Метод сравнения продаж)**.

10.5 Расчет рыночной стоимости Объектов оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход основывается на анализе информации о ценах сделок купли – продажи объектов, аналогичных оцениваемому или сходных с ним по каким – либо параметрам, как правило, за последние 1– 6 месяцев.

Основополагающим принципом рыночного подхода сравнения продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Другими словами, рыночный подход сравнения продаж имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Для реализации подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были осуществлены следующие шаги:

- изучение рынка сделок и предложений;
- сбор и сверка информации по каждому отобранному объекту о цене арендной платы, конструктивных особенностях, местоположения и других условий;
- анализ и сравнение каждого предложения с оцениваемым по времени, местоположению, т.д.;
- корректировка сравниваемых предложений в соответствии с имеющимися различиями (отрицательная поправка вносится в том случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый, положительная поправка вносится, если по показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому);
- согласование скорректированных цен и вывод показателя стоимости оцениваемого предложения.

Выбор аналогов производился на основании данных сети Интернет. Для определения стоимости оцениваемого Объекта сделана корректировка цен объектов-аналогов. Поправки вносились как независимые (несвязанные друг с другом). Последовательность внесения поправок не имеет значения, так как они вносятся не к каждой предыдущей, уже скорректированной цене сопоставимой продажи, а суммируются.

Размер поправок установлен в % на основании консультаций экспертов – риэлторов и собственных расчетах Оценщика.

Расчет рыночной стоимости земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 26195 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, в р-не с .Трехсвятское, кадастровый номер 50:04:0080104:126:

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом методом сравнения продаж

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение оцениваемого объекта с объектами - аналогами;
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок (поправок) цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;

4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, убирающего их отличия от оцениваемого объекта;

5. Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся ценообразующие факторы объекта оценки и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, обременения;
- физические характеристики;
- транспортная доступность;
- инфраструктура.

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками;
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками;
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками;

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном и ни процентном выражении.

Если **условия финансирования** сделки купли-продажи земельного участка отличаются от обычных, например для покупки участка был взят 100%-й кредит, или условия финансирования сделки включают большие размеры платежей по процентам, то такие сделки необходимо тщательно анализировать и делать соответствующие поправки к ценам данных сделок.

Время продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Чтобы производить поправки цен по сопоставимым сделкам, необходимо знать тенденции цен на земельном рынке, т.е. знать, как происходит изменение цен на землю с течением времени. В российских условиях имеют место ежегодная тенденция повышения цен на городские земельные участки и значительные сезонные колебания цен на них: весной цены возрастают, зимой – падают. По Подмосковию, например, сезонные колебания в некоторых районах достигают 10-15%.

Одним из существенных элементов сравнения сопоставимых продаж является **местоположение** земельного участка, на котором находится объект недвижимости.

Важным элементом сравнения сопоставимых продаж являются **физические характеристики** земельного участка. Ими могут быть параметры почв, размеры участка, глубина, форма (прямоугольный или многоугольный), наличие дренажа, угол наклона участка и др.

Последовательность внесения поправок. При внесении долларовых или рублевых поправок (т.е. поправок в абсолютном выражении) последовательность их внесения не имеет значения. Однако при внесении процентных поправок последовательность их внесения важна, так как последующие процентные поправки вносятся к каждой предыдущей, уже скорректированной цене сопоставимой продажи.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта,

проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Выбор аналогов производился на основании объявлений, размещенных в Интернете. Для определения стоимости оцениваемых сделана корректировка цен объектов-аналогов. Размер поправок установлен в процентах на основании консультаций экспертов – риэлторов и собственных исследований Оценщика.

Расчет поправок:

- **Поправка на уторговывание.** Данная корректировка вводится из-за того, что информация о реальных сделках с недвижимостью фактически не доступна, и в качестве цены аналогов берутся цены предложения на сопоставимые объекты. Эта корректировка стоимости сопоставляемого объекта недвижимости отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между продавцом и покупателем. Обычно она составляет от 5 до 20 процентов в зависимости от размеров и характера объекта.

Величина скидки на уторговывание для земельных участков в Московской области, определена на основании данных справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД- 21) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки" и составляет от 12 до 15 %.

Скидка на торг принята в размере «-13,5%».

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)

- **Поправка на вид права.** Использование объектов-аналогов и объекта оценки предполагает передачу одинакового объема прав – права собственности. В связи с этим корректировка на объем передаваемых прав не проводилась.

- **Поправка на дату экспозиции.** Поправка вносится в случае разницы даты экспозиции и даты оценки более трех месяцев. Дата предложения аналогов и дата оценки находятся в диапазоне трех месяцев друг от друга, поэтому поправка не применялась.

- **Поправка на местоположение.** В связи с тем, что объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковую экологическую привлекательность, доступ к оживленным магистралям, престижность, данная поправка не применялась.

- **Поправка на категорию земельного участка.** Объект оценки и объекты-аналоги одной категории, в связи с этим поправка не применяется.

- **Поправка вид разрешенного использования.** Объект оценки и объекты-аналоги имеют один вид разрешенного использования. В связи с этим, поправка на вид разрешенного использования не применяется.

- **Поправка на размер земельного участка.** Корректировка не применялась. В результате анализа цен предложения земельных участков в Московской области (источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY»), оценщик пришел к выводу, что стоимость 1 сотки земельных участков с характерным

размером 250 – 450 соток, одинаковой категории, расположенных в одном направлении и на равнозначном расстоянии от МКАД, равна.

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Таблица основных характеристик по сравнимым участкам

Сопоставимые объекты	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	Земельный участок, кадастровый номер 50:04:0080104:126	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/153200725/	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/151366066/	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/151357017/
Продажная цена, рублей		2 050 000,00	1 456 000,00	1 512 000,00
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата объявления		25.04.2018	29.04.2018	25.04.2018
Местоположение	Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, в р-не с.Трехсвятское	Московская область, Дмитровский район, Орудьево	Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/пос, Назарово	Московская область, Дмитровский район, Куликовское с/пос, Карамышево
Удаленность от МКАД, км	75	60	80	80
Направление	Дмитровское шоссе	Дмитровское шоссе	Дмитровское шоссе	Дмитровское шоссе
Наличие коммуникаций	электричество	электричество	электричество	электричество
Вид права	Собственность	собственность	собственность	собственность
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Размер земельного участка (сот.)	261,95	416	364	378

Таблица корректировок данных по сравниваемым продажам.

Сопоставимые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Продажная цена (руб)	2 050 000,00	1 456 000,00	1 512 000,00
Продажная цена (руб/сот.)	4 927,88	4 000,00	4 000,00
Уторговывание, (%)	-13,5	-13,5	-13,5
<i>Откорректированная цена</i>	4 262,62	3 460,00	3 460,00
Вид права, (%)	0,0	0,0	0,0
<i>Откорректированная цена</i>	4 262,62	3 460,00	3 460,00
Время продажи, (%)	0	0	0
<i>Откорректированная цена</i>	4 262,62	3 460,00	3 460,00
Местоположение, (%)	0	0	0
<i>Откорректированная цена</i>	4 262,62	3 460,00	3 460,00
Наличие коммуникаций, (%)	0	0	0
<i>Откорректированная цена</i>	4 262,62	3 460,00	3 460,00
Категория земли, (%)	0	0	0
<i>Откорректированная цена</i>	4 262,62	3 460,00	3 460,00
Вид разрешенного использования, (%)	0	0	0
<i>Откорректированная цена</i>	4 262,62	3 460,00	3 460,00

Размер земельного участка (%) (поправка на площадь)	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена	4 262,62	3 460,00	3 460,00
Откорректированная цена 1 сотки (руб.)	4 262,62	3 460,00	3 460,00
Количество совпадений, не требующих корректировки	7	7	7
Общее количество совпадений	21		
Удельный вес по количеству совпадений	0,3333	0,3333	0,3333
Средневзвешенное значение, руб.	1 420,73	1 153,22	1 153,22
Рыночная стоимость 1 сотки, руб.	3 727,17		
Площадь участка, сот	261,95		
Рыночная стоимость участка, руб.	976 332,00		

Рыночная стоимость земельного участка :

1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 26195 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, в р-не с .Трехсвятское, кадастровый номер 50:04:0080104:126	976 332,00 рублей
---	--	-------------------

Расчет рыночной стоимости сельскохозяйственной техники сравнительным подходом методом сравнения продаж

При оценке использован сравнительный подход, который представлен прежде всего методом прямого сравнения.

Объект-аналог должен иметь то же функциональное назначение, полное квалификационное подобие и частичное конструкторско-технологическое сходство.

Расчет методом прямого сравнения продаж осуществляется в несколько этапов.

1. Нахождение объекта-аналога.
 2. Внесение корректировок в цену аналога. Корректировки бывают двух видов:
 - коэффицентные, вносимые умножением на коэффициент;
 - поправочные, вносимые прибавлением или вычитанием абсолютной поправки.
- В результате анализа рынка сельскохозяйственной техники, были найдены предложения по продаже аналогичных объектов.

- Машина картофелесортировочная с приемным бункером RH 16

Таблица основных характеристик по сравнимым Объектам.

Характеристики	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		1	2	3
		http://agro-k.ru/kartofelesortirovochnaya-mashina-grimme-rh-16-40	http://www.dorus.ru/auto/specials/rh-16-40-grimme_14607085.html	http://www.dorus.ru/auto/specials/kartofelesortirovochnaya-mashina-s-priemnym_14607088.html
1. Год выпуска	х	2012	2013	2012

2.Дата экспозиции		21.05.2018	05.05.2018	02.05.2018
3.Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
4.Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Цена объекта-аналога (предложение), руб.		1 200 000	1 000 000	890 000

Таблица корректировок данных по сравниваемым продажам

Сопоставимые объекты	1	2	3
Цена объекта-аналога (предложение), руб.	1 200 000	1 000 000	890 000
Независимые % поправки на физические характеристики			
Поправка на уторговывание	-10	-10	-10
Тип топлива	0	0	0
Год выпуска	0,0	0,0	0,0
Техническое состояние	0	0	0
Комплектация	0	0	0
Итого, общая процентная поправка:	-10	-10	-10
Скорректированная цена:	1 080 000,00	900 000,00	801 000,00
Относительные денежные поправки на физические характеристики, руб.			
Поправка на ремонт	0,00	0,00	0,00
Итого, с учетом поправки на состояние	1 080 000,00	900 000,00	801 000,00
Количество совпадений, не требующих корректировки	5	5	5
Общее количество совпадений	15		
Удельный вес по количеству совпадений	0,33333333	0,33333333	0,33333333
Средневзвешенное значение, руб.	360 000,00	300 000,00	267 000,00
Рыночная стоимость Объекта оценки руб.	927 000		

- Levsak TH/DED с пультом управления и адаптером

Таблица основных характеристик по сравнимым Объектам.

Характеристики	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		1	2	3
		http://rydo.ru/tambov/spetstechnika-selhoztehnika/podemniki-levsak-kuhn_188750	http://krasnodar.raise.ru/market/agriculture/podemniki-selskohozyajstvennye/id-market_8453/	http://krasnodar.partner.ru/offers/podemnik-meshkovded-kuhn-levsak-i10439.html
1.Год выпуска	х	2009	2010	2012
2.Дата экспозиции		25.05.2018	25.05.2018	25.05.2018
3.Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
4.Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Цена объекта-аналога (предложение), руб.		165 000	129 000	117 500

Таблица корректировок данных по сравниваемым продажам

Сопоставимые объекты	1	2	3
Цена объекта-аналога (предложение), руб.	165 000	129 000	117 500
Независимые % поправки на физические характеристики			
Поправка на уторговывание	-10	-10	-10
Тип топлива	0	0	0
Год выпуска	0,0	0,0	0,0
Техническое состояние	0	0	0

Комплектация	0	0	0
Итого, общая процентная поправка:	-10	-10	-10
Скорректированная цена:	148 500,00	116 100,00	105 750,00
Относительные денежные поправки на физические характеристики, руб.			
Поправка на ремонт	0,00	0,00	0,00
Итого, с учетом поправки на состояние	148 500,00	116 100,00	105 750,00
Количество совпадений, не требующих корректировки	5	5	5
Общее количество совпадений	15		
Удельный вес по количеству совпадений	0,33333333	0,33333333	0,33333333
Средневзвешенное значение, руб.	49 500,00	38 700,00	35 250,00
Рыночная стоимость Объекта оценки руб.	123 450		

- Станция дизельная 6-ти цилиндровая, мод.1С200-20/FL

Таблица основных характеристик по сравнимым Объектам.

Характеристики	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		1	2	3
		http://www.dorus.ru/auto/specials/stantsiya-dizelnaya-6-ti-tsilindrovaya_14608370.html	http://www.dorus.ru/auto/specials/stantsiya-dizelnaya_14608375.html	http://www.dorus.ru/auto/specials/dizelnaya_14608381.html
1. Год выпуска	x	2011	2012	2012
2. Дата экспозиции		25.05.2018	25.05.2018	25.05.2018
3. Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
4. Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Цена объекта-аналога (предложение), руб.		1 020 000	1 000 000	850 000

Таблица корректировок данных по сравниваемым продажам

Сопоставимые объекты	1	2	3
Цена объекта-аналога (предложение), руб.	1 020 000	1 000 000	850 000
Независимые % поправки на физические характеристики			
Поправка на уторговывание	-10	-10	-10
Тип топлива	0	0	0
Год выпуска	0,0	0,0	0,0
Техническое состояние	0	0	0
Комплектация	0	0	0
Итого, общая процентная поправка:	-10	-10	-10
Скорректированная цена:	918 000,00	900 000,00	765 000,00
Относительные денежные поправки на физические характеристики, руб.			
Поправка на ремонт	0,00	0,00	0,00
Итого, с учетом поправки на состояние	918 000,00	900 000,00	765 000,00
Количество совпадений, не требующих корректировки	5	5	5
Общее количество совпадений	15		
Удельный вес по количеству совпадений	0,33333333	0,33333333	0,33333333
Средневзвешенное значение, руб.	306 000,00	300 000,00	255 000,00
Рыночная стоимость Объекта оценки руб.	861 000		

- Плуг Multi Master 12 5T/02 отвал NP, ширина вспашки 35-40-45

Таблица основных характеристик по сравнимым Объектам.

Характеристики	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		1	2	3
		http://www.dorus.ru/auto/specials/plug-multi-master_14608408.html	https://agroserver.ru/b/kuhn-multi-master-886269.htm	https://agroserver.ru/b/navesnoy-oborotnyy-plug-kuhn-multi-master-110-843344.htm
1. Год выпуска	x	2008	2012	2005
2. Дата экспозиции		25.05.2018	25.05.2018	21.05.2018
3. Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
4. Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Цена объекта-аналога (предложение), руб.		550 000	500 000	400 000

Таблица корректировок данных по сравниваемым продажам

Сопоставимые объекты	1	2	3
Цена объекта-аналога (предложение), руб.	550 000	500 000	400 000
Независимые % поправки на физические характеристики			
Поправка на уторговывание	-10	-10	-10
Тип топлива	0	0	0
Год выпуска	0,0	0,0	0,0
Техническое состояние	0	0	0
Комплектация	0	0	0
Итого, общая процентная поправка:	-10	-10	-10
Скорректированная цена:	495 000,00	450 000,00	360 000,00
Относительные денежные поправки на физические характеристики, руб.			
Поправка на ремонт	0,00	0,00	0,00
Итого, с учетом поправки на состояние	495 000,00	450 000,00	360 000,00
Количество совпадений, не требующих корректировки	5	5	5
Общее количество совпадений	15		
Удельный вес по количеству совпадений	0,33333333	0,33333333	0,33333333
Средневзвешенное значение, руб.	165 000,00	150 000,00	120 000,00
Рыночная стоимость Объекта оценки руб.	435 000		

- Трактор МТЗ-1221 г.р.з 50 ОМ 5980

Таблица основных характеристик по сравнимым Объектам.

Характеристики	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		1	2	3
		https://spec.drom.ru/moskva/tractor/traktor-belarus-mtz-1221-2006-goda-60464491.html	https://agroserver.ru/b/traktor-mtz-1221-2004-god-677552.htm	https://traktory-bu.ru/traktory-mtz-b-u/mtz-1221/mtz-12212-bu-2004-g-v/
1. Год выпуска	2004	2006	2004	2004
2. Дата экспозиции		23.05.2018	25.05.2018	21.05.2018
3. Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
4. Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Цена объекта-		755 000	820 000	575 000

аналога (предложение), руб.				
-----------------------------------	--	--	--	--

Таблица корректировок данных по сравниваемым продажам

Сопоставимые объекты	1	2	3
Цена объекта-аналога (предложение), руб.	755 000	820 000	575 000
Независимые % поправки на физические характеристики			
Поправка на уторговывание	-10	-10	-10
Тип топлива	0	0	0
Год выпуска	-10,0	0,0	0,0
Техническое состояние	0	0	0
Комплектация	0	0	0
Итого, общая процентная поправка:	-20	-10	-10
Скорректированная цена:	604 000,00	738 000,00	517 500,00
Относительные денежные поправки на физические характеристики, руб.			
Поправка на ремонт	0,00	0,00	0,00
Итого, с учетом поправки на состояние	604 000,00	738 000,00	517 500,00
Количество совпадений, не требующих корректировки	4	5	5
Общее количество совпадений	14		
Удельный вес по количеству совпадений	0,28571429	0,35714286	0,35714286
Средневзвешенное значение, руб.	172 571,43	263 571,43	184 821,43
Рыночная стоимость Объекта оценки руб.	620 964		

- Трактор Беларус МТЗ-82 г.р.з 50 ОН 1565

Таблица основных характеристик по сравнимым Объектам.

Характеристики	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		1	2	3
		https://www.avito.ru/perm/gruzoviki_i_spetstehnika/mtz_82_1992_g.v._1673964543	https://www.avito.ru/chesma/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_traktor_1125036277	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_mtz_-82_1990_goda_1347136694
1. Год выпуска	1992	1992	1992	1990
2. Дата экспозиции		08.05.2018	13.05.2018	28.04.2018
3. Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
4. Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Цена объекта-аналога (предложение), руб.		350 000	350 000	340 000

Таблица корректировок данных по сравниваемым продажам

Сопоставимые объекты	1	2	3
Цена объекта-аналога (предложение), руб.	350 000	350 000	340 000
Независимые % поправки на физические характеристики			
Поправка на уторговывание	-10	-10	-10
Тип топлива	0	0	0
Год выпуска	0,0	0,0	5,0
Техническое состояние	0	0	0
Комплектация	0	0	0
Итого, общая процентная поправка:	-10	-10	-5

Скорректированная цена:	315 000,00	315 000,00	323 000,00
Относительные денежные поправки на физические характеристики, руб.			
Поправка на ремонт	0,00	0,00	0,00
Итого, с учетом поправки на состояние	315 000,00	315 000,00	323 000,00
Количество совпадений, не требующих корректировки	5	5	4
Общее количество совпадений	14		
Удельный вес по количеству совпадений	0,35714286	0,35714286	0,28571429
Средневзвешенное значение, руб.	112 500,00	112 500,00	92 285,72
Рыночная стоимость Объекта оценки руб.	317 286		

- Трактор Беларус МТЗ-82 г.р.з 50 ОН 1563

Таблица основных характеристик по сравнимым Объектам.

Характеристики	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		1	2	3
		https://www.avito.ru/perm/gruzoviki_i_spetstehnika/mtz_82_1992_g.v_1673964543	https://www.avito.ru/chesma/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_traktor_1125036277	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_mtz_-82_1990_goda_1347136694
1. Год выпуска	1990	1992	1992	1990
2. Дата экспозиции		08.05.2018	13.05.2018	28.04.2018
3. Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
4. Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Цена объекта-аналога (предложение), руб.		350 000	350 000	340 000

Таблица корректировок данных по сравниваемым продажам

Сопоставимые объекты	1	2	3
Цена объекта-аналога (предложение), руб.	350 000	350 000	340 000
Независимые % поправки на физические характеристики			
Поправка на уторговывание	-10	-10	-10
Тип топлива	0	0	0
Год выпуска	-5,0	-5,0	0,0
Техническое состояние	0	0	0
Комплектация	0	0	0
Итого, общая процентная поправка:	-15	-15	-10
Скорректированная цена:	297 500,00	297 500,00	306 000,00
Относительные денежные поправки на физические характеристики, руб.			
Поправка на ремонт	0,00	0,00	0,00
Итого, с учетом поправки на состояние	297 500,00	297 500,00	306 000,00
Количество совпадений, не требующих корректировки	4	4	5
Общее количество совпадений	13		
Удельный вес по количеству совпадений	0,30769231	0,30769231	0,38461538
Средневзвешенное значение, руб.	91 538,46	91 538,46	117 692,31
Рыночная стоимость Объекта оценки руб.	300 769		

- Трактор Беларус - 1021 г.р.з 50 ОА 3341

Таблица основных характеристик по сравнимым Объектам.

Характеристики	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		1	2	3
		https://spec.drom.ru/moskva/tractor/traktor-belarus-mtz-1221-2006-goda-60464491.html	https://agroservers.ru/b/traktor-mtz-1221-2004-god-677552.htm	https://traktory-bu.ru/traktory-mtz-b-u/mtz-1221/mtz-12212-bu-2004-g-v/
1. Год выпуска	2005	2006	2004	2004
2. Дата экспозиции		23.05.2018	25.05.2018	21.05.2018
3. Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
4. Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Цена объекта-аналога (предложение), руб.		755 000	820 000	575 000

Таблица корректировок данных по сравниваемым продажам

Сопоставимые объекты	1	2	3
Цена объекта-аналога (предложение), руб.	755 000	820 000	575 000
Независимые % поправки на физические характеристики			
Поправка на уторговывание	-10	-10	-10
Тип топлива	0	0	0
Год выпуска	-5,0	5,0	5,0
Техническое состояние	0	0	0
Комплектация	0	0	0
Итого, общая процентная поправка:	-15	-5	-5
Скорректированная цена:	641 750,00	779 000,00	546 250,00
Относительные денежные поправки на физические характеристики, руб.			
Поправка на ремонт	0,00	0,00	0,00
Итого, с учетом поправки на состояние	641 750,00	779 000,00	546 250,00
Количество совпадений, не требующих корректировки	4	4	4
Общее количество совпадений	12		
Удельный вес по количеству совпадений	0,33333333	0,33333333	0,33333333
Средневзвешенное значение, руб.	213 916,66	259 666,66	182 083,33
Рыночная стоимость Объекта оценки руб.	655 667		

- Трактор Беларус - 1021 г.р.з 50 ОА 3340

Таблица основных характеристик по сравнимым Объектам.

Характеристики	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		1	2	3
		https://spec.drom.ru/moskva/tractor/traktor-belarus-mtz-1221-2006-goda-60464491.html	https://agroservers.ru/b/traktor-mtz-1221-2004-god-677552.htm	https://traktory-bu.ru/traktory-mtz-b-u/mtz-1221/mtz-12212-bu-2004-g-v/
1. Год выпуска	2005	2006	2004	2004
2. Дата экспозиции		23.05.2018	25.05.2018	21.05.2018
3. Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
4. Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Цена объекта-		755 000	820 000	575 000

аналога (предложение), руб.				
-----------------------------------	--	--	--	--

Таблица корректировок данных по сравниваемым продажам

Сопоставимые объекты	1	2	3
Цена объекта-аналога (предложение), руб.	755 000	820 000	575 000
Независимые % поправки на физические характеристики			
Поправка на уторговывание	-10	-10	-10
Тип топлива	0	0	0
Год выпуска	-5,0	5,0	5,0
Техническое состояние	0	0	0
Комплектация	0	0	0
Итого, общая процентная поправка:	-15	-5	-5
Скорректированная цена:	641 750,00	779 000,00	546 250,00
Относительные денежные поправки на физические характеристики, руб.			
Поправка на ремонт	0,00	0,00	0,00
Итого, с учетом поправки на состояние	641 750,00	779 000,00	546 250,00
Количество совпадений, не требующих корректировки	4	4	4
Общее количество совпадений	12		
Удельный вес по количеству совпадений	0,33333333	0,33333333	0,33333333
Средневзвешенное значение, руб.	213 916,66	259 666,66	182 083,33
Рыночная стоимость Объекта оценки руб.	655 667		

- Трактор CASEIH г.р.з 50 ОК 4291

Таблица основных характеристик по сравнимым Объектам.

Характеристики	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		1	2	3
		https://agroservers.ru/b/traktor-case-mxm-190-901398.htm	https://www.agriaffaires.ru/%D0%B1%D1%83/%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B/19264626/case-ih-mxm-155.html	https://www.agriaffaires.ru/%D0%B1%D1%83/%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B/20656766/case-ih-mxm-155-pro.html
1. Год выпуска	2007	2007	2007	2006
2. Дата экспозиции		25.05.2018	25.05.2018	25.05.2018
3. Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
4. Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Цена объекта-аналога (предложение), руб.		2 190 000	1 959 799	2 104 969

Таблица корректировок данных по сравниваемым продажам

Сопоставимые объекты	1	2	3
Цена объекта-аналога (предложение), руб.	2 190 000	1 959 799	2 104 969
Независимые % поправки на физические характеристики			
Поправка на уторговывание	-10	-10	-10
Тип топлива	0	0	0
Год выпуска	0,0	0,0	0,0
Техническое состояние	0	0	0
Комплектация	0	0	0

Итого, общая процентная поправка:	-10	-10	-10
Скорректированная цена:	1 971 000,00	1 763 819,10	1 894 472,10
Относительные денежные поправки на физические характеристики, руб.			
Поправка на ремонт	0,00	0,00	0,00
Итого, с учетом поправки на состояние	1 971 000,00	1 763 819,10	1 894 472,10
Количество совпадений, не требующих корректировки	5	5	5
Общее количество совпадений	15		
Удельный вес по количеству совпадений	0,33333333	0,33333333	0,33333333
Средневзвешенное значение, руб.	656 999,99	587 939,69	631 490,69
Рыночная стоимость Объекта оценки руб.	1 876 430		

- Полуприцеп тракторный самосвальный ОЗТП – 9557

Таблица основных характеристик по сравнимым Объектам.

Характеристики	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		1	2	3
		https://agroru.com/doska/pritsep-traktornyj-oztp-9557-2410.htm	http://zavod-lex.ru/katalog/oborudovanie-b-u/polupritsepy-traktorny-e-sarmat-9557-i-oztp-9554/	http://heavycars.ru/pritsepy-i-polupritsepy/polupritsep-samosvalnyy-9-5-t-proizvoditel-oztp-66291.htm
1. Год выпуска	1988	1991	1991	1988
2. Дата экспозиции		25.05.2018	21.05.2018	25.05.2018
3. Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
4. Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Цена объекта-аналога (предложение), руб.		200 000	180 000	150 000

Таблица корректировок данных по сравниваемым продажам

Сопоставимые объекты	1	2	3
Цена объекта-аналога (предложение), руб.	200 000	180 000	150 000
Независимые % поправки на физические характеристики			
Поправка на уторговывание	-10	-10	-10
Тип топлива	0	0	0
Год выпуска	-10,0	-10,0	0,0
Техническое состояние	0	0	0
Комплектация	0	0	0
Итого, общая процентная поправка:	-20	-20	-10
Скорректированная цена:	160 000,00	144 000,00	135 000,00
Относительные денежные поправки на физические характеристики, руб.			
Поправка на ремонт	0,00	0,00	0,00
Итого, с учетом поправки на состояние	160 000,00	144 000,00	135 000,00
Количество совпадений, не требующих корректировки	4	4	5
Общее количество совпадений	13		
Удельный вес по количеству совпадений	0,30769231	0,30769231	0,38461538
Средневзвешенное значение, руб.	49 230,77	44 307,69	51 923,08
Рыночная стоимость Объекта оценки руб.	145 462		

- Полуприцеп тракторный самосвальный ОЗТП – 9557

Таблица основных характеристик по сравнимым Объектам.

Характеристики	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		1	2	3
		https://agroru.com/doska/pritsep-traktornyj-oztp-9557-2410.htm	http://zavod-lex.ru/katalog/oborudovanie-b-u/polupritsepy-traktorny-e-sarmat-9557-i-oztp-9554/	http://heavycars.ru/pritsepy-i-polupritsepy/polupritsepy-samosvalnyy-9-5-t-proizvoditel-oztp-66291.htm
1. Год выпуска	1988	1991	1991	1988
2. Дата экспозиции		25.05.2018	21.05.2018	25.05.2018
3. Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
4. Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Цена объекта-аналога (предложение), руб.		200 000	180 000	150 000

Таблица корректировок данных по сравниваемым продажам

Сопоставимые объекты	1	2	3
Цена объекта-аналога (предложение), руб.	200 000	180 000	150 000
Независимые % поправки на физические характеристики			
Поправка на уторговывание	-10	-10	-10
Тип топлива	0	0	0
Год выпуска	-10,0	-10,0	0,0
Техническое состояние	0	0	0
Комплектация	0	0	0
Итого, общая процентная поправка:	-20	-20	-10
Скорректированная цена:	160 000,00	144 000,00	135 000,00
Относительные денежные поправки на физические характеристики, руб.			
Поправка на ремонт	0,00	0,00	0,00
Итого, с учетом поправки на состояние	160 000,00	144 000,00	135 000,00
Количество совпадений, не требующих корректировки	4	4	5
Общее количество совпадений	13		
Удельный вес по количеству совпадений	0,30769231	0,30769231	0,38461538
Средневзвешенное значение, руб.	49 230,77	44 307,69	51 923,08
Рыночная стоимость Объекта оценки руб.	145 462		

- Прицеп самосвальный МИДЕМА

Таблица основных характеристик по сравнимым Объектам.

Характеристики	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		1	2	3
		https://autoline.by/-/aukcion/pricepy-samosvaly/MIDEM A-HST-125--18053001331610090300	https://autoline.by/-/pricepy-samosvaly/MIDEM A-6-5-TON-KIPWAGEN--18032915293616397500	https://autoline.by/-/pricepy-samosvaly/CEBEC O-CE70-8-TONS-KIPWAGEN--18032915291365193400
1. Год выпуска	1990	1990	1990	1988
2. Дата экспозиции		25.05.2018	25.05.2018	25.05.2018
3. Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

4.Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Цена объекта-аналога (предложение), руб.		180 021	180 021	144 016

Таблица корректировок данных по сравниваемым продажам

Сопоставимые объекты	1	2	3
Цена объекта-аналога (предложение), руб.	180 021	180 021	144 016
Независимые % поправки на физические характеристики			
Поправка на уторговывание	-10	-10	-10
Тип топлива	0	0	0
Год выпуска	0,0	0,0	0,0
Техническое состояние	0	0	10
Комплектация	0	0	0
Итого, общая процентная поправка:	-10	-10	0
Скорректированная цена:	162 018,90	162 018,90	144 016,00
Относительные денежные поправки на физические характеристики, руб.			
Поправка на ремонт	0,00	0,00	0,00
Итого, с учетом поправки на состояние	162 018,90	162 018,90	144 016,00
Количество совпадений, не требующих корректировки	5	5	5
Общее количество совпадений	15		
Удельный вес по количеству совпадений	0,33333333	0,33333333	0,33333333
Средневзвешенное значение, руб.	54 006,30	54 006,30	48 005,33
Рыночная стоимость Объекта оценки руб.	156 018		

- Полуприцеп ОЗТП - 9526

Таблица основных характеристик по сравнимым Объектам.

Характеристики	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		1	2	3
		https://agroru.com/doska/pritsep-traktornyj-oztp-9557-2410.htm	http://zavodlex.ru/katalog/oborudovanie-b-u/polupritsepy-traktorny-e-sarmat-9557-i-oztp-9554/	http://heavycars.ru/pritsepy-i-polupritsepy/polupritsepy-samosvalnyy-9-5-t-proizvoditel-oztp-66291.htm
1.Год выпуска	1994	1991	1991	1990
2.Дата экспозиции		25.05.2018	21.05.2018	25.05.2018
3.Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
4.Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Цена объекта-аналога (предложение), руб.		200 000	180 000	150 000

Таблица корректировок данных по сравниваемым продажам

Сопоставимые объекты	1	2	3
Цена объекта-аналога (предложение), руб.	200 000	180 000	150 000
Независимые % поправки на физические характеристики			
Поправка на уторговывание	-10	-10	-10
Тип топлива	0	0	0
Год выпуска	5,0	5,0	5,0
Техническое состояние	0	0	0
Комплектация	0	0	0

Итого, общая процентная поправка:	-5	-5	-5
Скорректированная цена:	190 000,00	171 000,00	142 500,00
Относительные денежные поправки на физические характеристики, руб.			
Поправка на ремонт	0,00	0,00	0,00
Итого, с учетом поправки на состояние	190 000,00	171 000,00	142 500,00
Количество совпадений, не требующих корректировки	4	4	4
Общее количество совпадений	12		
Удельный вес по количеству совпадений	0,33333333	0,33333333	0,33333333
Средневзвешенное значение, руб.	63 333,33	57 000,00	47 500,00
Рыночная стоимость Объекта оценки руб.	167 833		

Таким образом, рыночная стоимость имущества, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, в р-не с .Трехсвятское, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 25 мая 2018 года, с учетом округления, составляет:

Наименование	Год выпуска, приобретения	Рыночная стоимость, рублей
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 26195 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, в р-не с .Трехсвятское, кадастровый номер 50:04:0080104:126	-	976 332,00
Машина картофелесортировочная с приемным бункером RH 16	-	927 000,00
Levsak TH/DED с пультом управления и адаптером	-	123 450,00
Станция дизельная 6-ти цилиндровая, мод.1С200-20/FL	-	861 000,00
Плуг Multi Master 12 5Т/02 отвал NP, ширина вспашки 35-40-45	-	435 000,00
Трактор МТЗ-1221 г.р.з 50 ОМ 5980	2004	620 964,00
Трактор Беларусь МТЗ-82 г.р.з 50 ОН 1565	1992	317 286,00
Трактор Беларусь МТЗ-82 г.р.з 50 ОН 1563	1990	300 769,00
Трактор Беларусь - 1021 г.р.з 50 ОА 3341	2005	655 667,00
Трактор Беларусь - 1021 г.р.з 50 ОА 3340	2005	655 667,00
Трактор CASEIH г.р.з 50 ОК 4291	2007	1 876 430,00
Полуприцеп тракторный самосвальный ОЗТП - 9557	1988	145 462,00
Полуприцеп тракторный самосвальный ОЗТП - 9557	1988	145 462,00
Прицеп самосвальный МИДЕМА	1990	156 018,00
Полуприцеп ОЗТП - 9526	1994	167 833,00

10.6 Расчет рыночной стоимости Объектов оценки затратным подходом

Расчет рыночной стоимости объекта затратным методом

В настоящем Заключении для определения затрат на воспроизводство (замещение) Оценщиками использовался метод сравнительной единицы с использованием Сборников:

- Ко-инвест 2016 "Здания и сооружения агропромышленного комплекса"
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск №102.

Оценку Объекта недвижимости проводим затратным методом в рамках сравнительного подхода, который основан на определении стоимости точной копии или аналога оцениваемого объекта в современных условиях на дату оценки.

Этапы расчета затратного подхода следующие:

Для определения стоимости объекта оценки в рамках настоящей оценки была рассчитана стоимость воспроизводства, то есть стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемых объектов из тех же строительных материалов при соблюдении тех же строительных стандартов, по такому же проекту, что и оцениваемые объекты.

Пересчет в текущие цены на дату определения стоимости производился по общей методике с применением индексов Ко-Инвест, Сборника «Индексы цен в строительстве», выпуск №102.

В справочных показателях стоимости учтены следующие основные затраты:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;

Для расчета восстановительной стоимости объектов оценки подбираются объекты-аналоги, т.е. объекты, наиболее похожие по основным характеристикам на объекты оценки. При этом к основным характеристикам относят:

- тип недвижимости (по материалу стен);
- объёмно – планировочные показатели (общая площадь, объем, этажность, длина и ширина дома, высота этажа, объем подвала, объем технического этажа);
- преобладающие материалы наружных стен, внутренних стен, перекрытий, перегородок, кровли, потолков, отделки;
- класс конструктивной системы;
- особенности инженерного оборудования;
- класс качества.

Корректировка восстановительной стоимости на измеритель при отличии объекта-аналога от объекта оценки по следующим факторам:

- объёмно-планировочные и конструктивные параметры;
- регионально-экономические природно-климатические и местные условия осуществления строительства.

За основную формулу расчета стоимости замещения объекта оценки принимаем:

$C = C_{2016} \times S \times K_o \times K_p \times I_{2018} \times K_{пр}$, где:

C – стоимость замещения, руб.;

C_{2016} – Справочный показатель стоимости 1 ед. измерения объекта-аналога в ценах на 01.01.2016 г.

K_p – поправка удорожание/удешевление на разницу в площадях аналога и объекта оценки;

V – Объем, куб. м ;

K_o – поправка на разницу в объеме;

K_p – регионально-экономический коэффициент по классам конструкционных систем для Московской области на дату оценки;

I_{2018} – индекс цен на строительно-монтажные работы на дату оценки;

$K_{пр}$ – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

I_{2017} – индекс цен на строительно-монтажные работы на дату оценки определяется по соответствующему информационно-аналитическому сборнику Ко – Инвест № 102; по состоянию на дату оценки (с января 2016 года) он составляет **1,2461**

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

45

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)

Дата введения сметных цен, период	Северный район					Северо-Западный район	
	Республика Карелия	Республика Коми	Архангельская область	Вологодская область	Мурманская область	г. Санкт-Петербург	Ленинградская область
01.01.1984	0,05664	0,06364	0,05239	0,05529	0,05938	0,04149	0,05452
01.01.1991	0,09191	0,10342	0,08488	0,09004	0,09589	0,06671	0,08824
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,214	1,243	1,258	1,152	1,203	1,059	1,189
2001 г.	1,639	1,690	1,582	1,432	1,636	1,243	1,640
2002 г.	1,940	2,049	1,828	1,713	1,909	1,519	2,045
2003 г.	2,223	2,331	2,059	1,989	2,210	1,794	2,385
2004 г.	2,546	2,631	2,337	2,289	2,468	2,064	2,747
2005 г.	2,991	3,069	2,732	2,695	2,854	2,424	3,152
2006 г.	3,643	3,730	3,387	3,349	3,467	3,020	3,795
2007 г.	4,182	4,224	3,955	3,948	4,009	3,512	4,451
2008 г.	4,963	5,002	4,687	4,679	4,742	4,154	5,268
2009 г.	5,307	5,380	5,015	5,055	5,182	4,672	5,905
2010 г.	5,359	5,920	5,280	4,615	6,230	5,766	5,836
2011 г.	6,105	5,580	5,230	5,372	7,200	5,728	6,939
2012 г.	6,794	6,318	6,081	6,433	7,856	6,532	7,873
2013 г.	7,295	7,672	7,672	7,149	7,197	7,111	8,792
2014 г.	7,852	7,821	8,062	7,323	7,216	7,536	9,113
2015 г.	8,229	8,080	7,952	7,375	7,867	7,938	9,741
2016 г.	8,526	8,342	8,125	7,667	8,528	8,216	10,191
1-й кв.	8,341	8,208	7,989	7,522	8,337	8,085	10,062
2-й кв.	8,435	8,281	8,072	7,614	8,457	8,149	10,181
3-й кв.	8,628	8,433	8,206	7,766	8,649	8,304	10,393
4-й кв.	8,698	8,444	8,234	7,765	8,668	8,326	10,128
2017 г.							
1-й кв.	8,891	8,741	8,457	7,880	8,839	8,485	9,968
2-й кв.	9,177	8,594	8,655	8,069	8,564	8,677	9,604
июль	9,285	8,608	8,702	8,155	8,582	8,756	9,825
август	9,334	8,704	8,787	8,239	8,775	9,050	10,026
сентябрь	9,601	8,894	8,998	8,406	8,891	9,148	10,062
3-й кв.	9,407	8,735	8,829	8,267	8,749	8,985	9,971
4-й кв.							
2017 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	9,665	8,967	9,058	8,477	8,981	9,294	10,183
ноябрь	9,730	9,040	9,119	8,548	9,072	9,441	10,306
декабрь	9,796	9,114	9,181	8,620	9,164	9,591	10,430

2

Строительно-монтажные работы

Как правило, подрядчики не склонны разглашать реальные цифры, как себестоимости строительства, так и размера фактической прибыли, поскольку варьирование именно этими показателями позволяет Застройщику поддерживать разумный баланс цен и регулировать собственное присутствие в строительном бизнесе.

Прибыль предпринимателя (ПП) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта.

Прибыль предпринимателя определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала.

Величина прибыли предпринимателя зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от восстановительной стоимости строительства.

Расчётным путём это значение может быть получено достаточно точно путём расчёта денежных потоков в результате реализации инвестиционного проекта по строительству объекта при составлении финансового плана реализации проекта. Граничным условием, определяющим заинтересованность инвестора-предпринимателя

является условие безубыточности проекта (после реализации всех построенных площадей).

Обобщённо выражение для определения прибыли предпринимателя (ПП):

$$ПП = \sum \left[\frac{PC_i}{(1 + D_k)^t} - \frac{CC_i}{(1 + D_o)^t} \right] \quad (1).$$

где:

PC_i - рыночная стоимость отдельных частей объекта недвижимости (при продаже по временным периодам);

CC_i - себестоимости всех понесенных затрат (по временным периодам) при строительстве и продаже (перечислены выше);

Дк; До - ставки дисконта (для линий финансирования и возврата капитала);

t - текущее время осуществления проекта.

В процентном отношении норма прибыли предпринимателя НПП (%) может быть рассчитана как отношение приведённой суммы всех расходов к приведённой сумме доходов.

Для получения среднего значения прибыли предпринимателя можно использовать статистические и экспертные данные для значений прибыли предпринимателя, приводимые в методической литературе, и информационных материалах, помещенных в сети Интернет.

Минимальный предел нормы прибыли (НПП_{мин}) предпринимателя может быть получен суммированием ставки рефинансирования (C_{реф}) и рисков вложений в данный объект недвижимости (K_{риски}), умноженным на период реализации проекта (N):

$$НПП_{мин} = (C_{реф} + K_{риски}) * N,$$

что составит **10,55%** при минимальном сроке реализации проекта – **1,0** год, ставке рефинансирования – **7,25%** (на дату оценки) и рисках вложений в данный вид недвижимости – **3,30%**.

Определение премии за риск вложения в недвижимость

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие близости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция».

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Систематический риск										
1. Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			X						
2. Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					X				

3. изменение федерального и местного законодательства	динамичный				X					
<i>Несистематический риск</i>										
1. Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный		X							
2. Ускоренный износ здания	статичный				X					
3. Неполучение арендных платежей	динамичный				X					
4. Неэффективный менеджмент	динамичный				X					
5. Криминогенные факторы	динамичный				X					
6. Финансовые проверки	динамичный	X								
7. Неправильное оформление договоров аренды	динамичный				X					
Количество наблюдений		1	1	3	4	1	0	0	0	0
Взвешенный итог		1	2	9	16	5	0	0	0	0
Сумма		33								
Количество факторов		10								
Средневзвешенное значение		3,30								

Таким образом, премию за риск вложенный в данный актив определяем на уровне 3,3%.

КОРОВНИКИ

КОРОВНИКИ БЕСПРИВЯЗНОГО СОДЕРЖАНИЯ										Этажность: 1		КС-1						
ОПИСАНИЕ: Кормушки бетонные и деревянные перегородки для групповых станков					ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные сборные КРОВЛЯ — Асбестоцементные листы ПОЛЫ — Бетонные ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Вентиляция ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ — Водопровод, канализация ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Электроосвещение													
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ									
ruA3.01.007.0063					6000		Есopm	руб. на 1 м³	2 637									
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ЛЕСТЯИЦА, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruA3.01.007.0063	237,62 9,01%		376,02 14,26%	125,34 4,75%	791,22 30,00%	342,07 12,97%		185,39 7,03%	211,51 8,02%	52,22 1,98%	52,22 1,98%	26,11 0,99%	159,29 6,04%	78,33 2,97%			2637,34 100,00%	

Расчет стоимости замещения

№	Наименование	Нежилое здание - коровник №10-20155 лит.Б.
1	Справочник Ко-Инвест	Ко-инвест 2016 "Здания и сооружения агропромышленного комплекса"
2	Стоимость строительства, куб. м, руб.	2 637,00
3	Объем объекта, куб.м.	6 000,0
4	Регионально-экономический коэффициент	1,0000
5	Индекс цен на СМР на дату оценки	1,2461
6	Коэффициент прибыли застройщика	1,1055
7	Кндс	1,18
8	Стоимость замещения объекта, руб. (с учетом НДС)	25 719 249,53

Оценка износов.

Определение величины совокупного износа

Совокупный износ (СИ) - это уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений из-за ухудшения физического состояния объекта, функционального и экономического (внешнего) устаревания, или комбинации этих источников.

Совокупный износ определяют по формуле:

$$СИ_H = 1 - \left(1 - \frac{I_{\text{физ}}}{100}\right) \cdot \left(1 - \frac{Y_{\text{фун}}}{100}\right) \cdot \left(1 - \frac{Y_{\text{экон}}}{100}\right), \text{ где:}$$

- СИ_H** – величина совокупного износа недвижимости;
I_{физ} – физический износ, %;
Y_{фун} – функциональное устаревание, %;
Y_{экон} – экономическое (внешнее) устаревание, %.

Определение физического износа (Ифиз)

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), сооружения или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их стоимости замещения (воспроизводства).

Величина физического износа может быть определена рядом различных методов: экспертными методами, экономико-статистическими методами и экспериментально-аналитическими методами.

Существует несколько методов расчета износа, как общей потери стоимости объекта под влиянием действия различных факторов. Основных метода три: метод разбивки на компоненты, метод оставшегося срока экономической жизни и экспертный.

Оценщик применил экспертный метод определения физического износа на основании шкалы экспертных оценок.

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости		
Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-162.phtml>

Определение функционального устаревания объектов недвижимости

Функциональное устаревание (обесценение) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструктивной избыточности

и.т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному устареванию можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизацию сантехнического оборудования, покрытия пола и прочее. Критериями того, является ли устаревание устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональное устаревание является устранимым. Величина устранимого устаревания определяется как разница между потенциальной стоимости здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному устареванию относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида устаревания рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

В результате анализа рынка недвижимости, информации предоставленной Заказчиком, а также экспертных суждений Оценщика, было выявлено, что оцениваемые объекты отвечают современным стандартам строительства (объемно-планировочные и конструктивные решения), которые в настоящий момент предъявляются к аналогичным объектам соответствующего назначения.

Принимая во внимание вышесказанное, функциональное устаревание для объектов оценки, по мнению Оценщика, равен 0 % (**Уфун = 0** %).

Определение экономического (внешнего) устаревания объекта недвижимости

Экономическое устаревание (внешнее) представляет собой уменьшение стоимости объекта оценки вследствие изменения условий окружающей среды. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, в том числе недостатком спроса на объекты недвижимости при избытке их предложения, и в целом негативной общеэкономической и социально-политической ситуацией в стране.

Экономическое устаревание объектов недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в ряде случаев может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей среды.

В теории оценки существует несколько способов определения внешнего устаревания объекта оценки, в том числе методом парных продаж с использованием элементов рыночного подхода и методом капитализации потерь в доходах от сдачи объекта оценки, возникших под влиянием внешних факторов или же на основании загрузки работой оцениваемого предприятия.

Принимая во внимание вышесказанное, экономическое (внешнее) устаревание для объекта оценки, по мнению Оценщика, равен **0%**.

Определение стоимости объекта недвижимости с учетом износа

Наименование	Полная стоимость замещения без учета износа, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание - коровник №10-20155 лит.Б.	25 719 249,53	70	0	0	7 715 775

Таким образом, рыночная стоимость Нежилого здания - коровник, рассчитанная затратным подходом, по состоянию на 25 мая 2018 года, с учетом округления, составляет: 7 715 775,00 рублей.

11. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Целью согласования результатов используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- способность используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Для определения рыночной стоимости Объектов оценки нами были использованы **сравнительный и затратный подходы**, в результате получена следующая стоимость Объектов оценки:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки, рублей		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Нежилое здание - коровник, общая площадь 2577,4 кв.м, инв.№ 10-20155, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, с .Трехсвятское	7 715 775,00	Не применялся	Не применялся
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 26195 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, в р-не с .Трехсвятское, кадастровый номер 50:04:0080104:126	Не применялся	976 332,00	Не применялся
3	Машина картофелесортировочная с приемным бункером RH 16	Не применялся	927 000,00	Не применялся
4	Levsak TH/DED с пультом управления и адаптером	Не применялся	123 450,00	Не применялся
5	Станция дизельная 6-ти цилиндровая, мод.1С200-20/FL	Не применялся	861 000,00	Не применялся
6	Плуг Multi Master 12 5T/02 отвал NP, ширина вспашки 35-40-45	Не применялся	435 000,00	Не применялся
7	Трактор МТЗ-1221 г.р.з 50 ОМ 5980	Не применялся	620 964,00	Не применялся
8	Трактор Беларус МТЗ-82 г.р.з 50 ОН 1565	Не применялся	317 286,00	Не применялся
9	Трактор Беларус МТЗ-82 г.р.з 50 ОН 1563	Не применялся	300 769,00	Не применялся
10	Трактор Беларус - 1021 г.р.з 50 ОА 3341	Не применялся	655 667,00	Не применялся
11	Трактор Беларус - 1021 г.р.з 50 ОА 3340	Не применялся	655 667,00	Не применялся
12	Трактор CASEIH г.р.з 50 ОК 4291	Не применялся	1 876 430,00	Не применялся
13	Полуприцеп тракторный самосвальный ОЗТП - 9557	Не применялся	145 462,00	Не применялся

14	Полуприцеп тракторный самосвальный ОЗТП - 9557	Не применялся	145 462,00	Не применялся
15	Прицеп самосвальный МИДЕМА	Не применялся	156 018,00	Не применялся
16	Полуприцеп ОЗТП - 9526	Не применялся	167 833,00	Не применялся

Поскольку рыночная стоимость каждого из Объектов оценки определялась с помощью только одного подхода, то вес примененного подхода составляет 100%.

Итоговая рыночная стоимость Объектов оценки

Рыночная стоимость имущества, входящего в состав производственно-технологического комплекса, по состоянию на 25 мая 2018 года, с учетом округления, составляет:

16 080 115,00 руб. РФ

(Шестнадцать миллионов восемьдесят тысяч сто пятнадцать рублей 00 копеек).

В том числе:

№ п/п	Наименование	Год выпуска, постройки, приобретения	Рыночная стоимость, рублей
1	Нежилое здание - коровник, общая площадь 2577,4 кв.м, инв.№ 10-20155, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, с .Трехсвятское	-	7 715 775,00
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 26195 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, в р-не с .Трехсвятское, кадастровый номер 50:04:0080104:126	-	976 332,00
3	Машина картофелесортировочная с приемным бункером RH 16	-	927 000,00
4	Levsak TH/DED с пультом управления и адаптером	-	123 450,00
5	Станция дизельная 6-ти цилиндровая, мод.1С200-20/FL	-	861 000,00
6	Плуг Multi Master 12 5Т/02 отвал NP, ширина вспашки 35-40-45	-	435 000,00
7	Трактор МТЗ-1221 г.р.з 50 ОМ 5980	2004	620 964,00
8	Трактор Беларус МТЗ-82 г.р.з 50 ОН 1565	1992	317 286,00
9	Трактор Беларус МТЗ-82 г.р.з 50 ОН 1563	1990	300 769,00
10	Трактор Беларус - 1021 г.р.з 50 ОА 3341	2005	655 667,00
11	Трактор Беларус - 1021 г.р.з 50 ОА 3340	2005	655 667,00
12	Трактор CASEIH г.р.з 50 ОК 4291	2007	1 876 430,00
13	Полуприцеп тракторный самосвальный ОЗТП - 9557	1988	145 462,00
14	Полуприцеп тракторный самосвальный ОЗТП - 9557	1988	145 462,00
15	Прицеп самосвальный МИДЕМА	1990	156 018,00
16	Полуприцеп ОЗТП - 9526	1994	167 833,00

Рыночная стоимость имущества, находящегося в залоге у банка, по состоянию на 25 мая 2018 года, с учетом округления, составляет:

12 914 987,00 руб. РФ

(Двенадцать миллионов девятьсот сорок четыре тысячи девятьсот восемьдесят семь рублей 00 копеек).

В том числе:

№ п/п	Наименование	Год выпуска, постройки, приобретения	Рыночная стоимость, рублей
1	Нежилое здание - коровник, общая площадь 2577,4 кв.м, инв.№ 10-20155, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, с .Трехсвятское	-	7 715 775,00

2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 26195 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, в р-не с. Трехсвятское, кадастровый номер 50:04:0080104:126	-	976 332,00
3	Машина картофелесортировочная с приемным бункером RH 16	-	927 000,00
4	Levsak TH/DED с пультом управления и адаптером	-	123 450,00
5	Станция дизельная 6-ти цилиндровая, мод.1C200-20/FL	-	861 000,00
6	Плуг Multi Master 12 5T/02 отвал NP, ширина вспашки 35-40-45	-	435 000,00
7	Трактор CASEIH г.р.з 50 ОК 4291	2007	1 876 430,00

Рыночная стоимость имущества, находящегося в залоге у Банка, входящего в состав производственно-технологического комплекса, реализуемого по частям, по состоянию на 25 мая 2018 года, с учетом округления, составляет:

12 914 987,00 руб. РФ

(Двенадцать миллионов девятьсот четырнадцать тысяч девятьсот восемьдесят семь рублей 00 копеек).

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ лота	Наименование	Год выпуска, постройки, приобретения	Рыночная стоимость, рублей
1	Нежилое здание - коровник, общая площадь 2577,4 кв.м, инв.№ 10-20155, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, с .Трехсвятское	-	8 692 107,00
	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 26195 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, в р-не с. Трехсвятское, кадастровый номер 50:04:0080104:126	-	
2	Машина картофелесортировочная с приемным бункером RH 16	-	927 000,00
3	Levsak TH/DED с пультом управления и адаптером	-	123 450,00
4	Станция дизельная 6-ти цилиндровая, мод.1C200-20/FL	-	861 000,00
5	Плуг Multi Master 12 5T/02 отвал NP, ширина вспашки 35-40-45	-	435 000,00
6	Трактор CASEIH г.р.з 50 ОК 4291	2007	1 876 430,00

12. Заявление о качестве оценки

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- изложенные в данном отчете факты верны в пределах, принятых допущений и ограничений и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными исследованиями, мнениями и выводами;
- я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющимся предметом данного отчета; я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту оценки;
- мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее predetermined стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или последующими событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщикам, производящих оценку и подписавшим данный отчет;
- оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с законодательными актами РФ: Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 - Ф 3 от 29 июля 1998 года (со всеми изменениями и дополнениями); требованиями Приказа Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1), Приказа Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2), Приказа Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3), Приказа Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)».
- Данные документы определяют рыночную стоимость, как расчетную величину, равную денежной сумме, за которую имущество должно перейти из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки, заключенной между добровольным покупателем и добровольным продавцом после выставления имущества на продажу общепринятыми способами. При этом предполагается, что каждая из сторон действует компетентно, расчетливо и без принуждения. Законность и целесообразность применения данных Международных Стандартов Оценки вызывается необходимостью их практического использования, а также тем, что их применение не противоречит положениям статьи 15 Конституции РФ и статьи 7 Гражданского Кодекса РФ, где говорится о том, что общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры РФ являются в соответствии с Конституцией РФ составной частью правовой системы РФ. Международные Стандарты Оценки безусловно относятся к общепризнанным принципам и нормам международного права. Применение вышеназванных Международных Стандартов Оценки осуществляется в полном соответствии с требованиями действующего законодательства РФ;
- все участники составления отчета имеют базовое профессиональное образование в области оценки стоимости предприятия (бизнеса), ценных бумаг и других видов имущества и имущественных прав, установленное Федеральным законодательством и нормативно - правовыми актами субъекта Федерации;
- приведенные в отчете фактические данные, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны мной с наибольшей степенью использования моих знаний, умения и практического опыта, и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик



Трушин Ф.М.

13. Список законодательных, нормативно-правовых актов, справочной и методической литературы и других источников

1. Гражданский Кодекс РФ.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 года (со всеми изменениями и дополнениями).
3. Федеральные стандарты оценки:
 - 3.1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. года № 297)
 - 3.2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. года № 298)
 - 3.3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. года № 299)
 - 3.4 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611)
4. Кацман В.Е. Методические указания «Оценка недвижимости, в том числе и земельных участков». МЭСИ 1999 г.
5. А.Г.Грязнова М.П.Федотова «Оценка недвижимости». Москва, Финансы и статистика» 2004 год.
6. А.Г. Грязнова «Оценка бизнеса» Москва, Финансы и статистика, 2000 г.
7. Абдулаев Н.А., Колайко Н.А. Оценка предприятия (бизнеса) Учебное пособие М., ЭКМОС, 2000 г.
8. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». - КО – ИНВЕСТ.
9. RWAY информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости
10. Справочники расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки".
11. Сборники рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки".
12. Данные сети Интернет

14. Приложения к Отчету об оценке

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТАХ

Участок, 3,64 га
 Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/пос, Назарово деревня [На карте](#)
 Дмитровское шоссе, 80 км от МКАД

1 456 000 ₽ 400 000 ₽/га
 Следить за изменением цены
+7 985 695-06-14
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение

Тинькофф Банк
 Ипотека от 9 263 В/мес (Правильный расчет)
 Оставить заявку

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
 Участки: 50:04:0140109:7
 Земельные участки: 1
 1. 50:04:0140109:7 обл. Московская, р-н Дмитровский, с/пос. Куликовское, в/пос. Назарово План 30 с/пос. Назарово → Поиск в границах объекта →

Информация Услуги
 Тип: Земельный участок
 Код: 50:04:0140109:7
 Код-назнач: 50:04:0140109
 Статус: Ранее учтенный
 Адрес: обл. Московская, р-н Дмитровский, с/пос. Куликовское, в/пос. Назарово
 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
 Форма собственности: Частная собственность
 Кадастровая стоимость: 257 697,84 руб.
 Уличная площадь: 36 398 кв. м
 Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства
 № документа: Для сельскохозяйственного производства
 Кадастровый номер: -
 Дата постановки на учет: 28.02.2003

ЦИАН ID 526955

АБ Риэлти
 Агентство недвижимости
 143 объявления

ЖК «Царская Площадь»
 Жилой квартал бизнес-класса. 5 мин. пешком от м. Динамо. Рассрочка без %. Ипотека от 6%. Ф3-214. Цены от 7 млн руб.
 Тел.: (495) 357-18-63
 Проектная декларация на рекламируемом сайте.

3.64 га Фермерское хозяйство

Предлагаем купить земельный участок в Московской области! Дмитровский район, Куликовское сельхозпоселение, рядом с д. Назарово. Площадь участка 3,64 га, категория земли сельхозназначения, расстояние от МКАД порядка 80 км по Дмитровскому шоссе. Участок расположен рядом с основной дорогой, поэтому есть возможность хорошего подъезда. Плюс река.
 Документы: свидетельство о собственности. Кадастровый номер: 50:04:0140109:7. Электричество проходит по границе благодаря ЛЭП. Вода (если будет нужна скважина) залегает на глубине 60-80 метров. Данный участок можно использовать для ведения сельхозпроизводства, организации какого-либо бизнеса (склад, производство), платной рыбалки, под коттеджное или дачное строительство. Земля располагается в экологически чистом районе, где нет абсолютно никаких загрязняющих окружающую среду производств. Возможен разумный торг!
 Дополнительно: есть еще 35 участков разной площади в продажу по соседству различной площади. Находятся в районах следующих деревень: Быково, Маншино, Карамышево, Дрочено, Меленки, Дутшево, Ступино, Липино, Пантелеево, Федоровка. Звоните, предоставим всю информацию по земле. Земля это разумное вложение на данный момент!

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 Показать телефон

Участок, 3,64 га

1 456 000 ₽ 400 000 ₽/га
 Следить за изменением цены
+7 985 695-06-14
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение

АБ Риэлти
 Агентство недвижимости
 143 объявления

ЖК «Царская Площадь»
 Жилой квартал бизнес-класса. 5 мин. пешком от м. Динамо. Рассрочка без %. Ипотека от 6%. Ф3-214. Цены от 7 млн руб.
 Тел.: (495) 357-18-63
 Проектная декларация на рекламируемом сайте.

Участок, 3,78 га
 Московская область, Дмитровский район, Куликовское с/пос. Карамышево деревня [На карте](#)
 Дмитровское шоссе, 80 км от МКАД

Тинькофф Банк
 Ипотека от 9 620 ₽/мес
 *После утверждения расчета
 Оставить заявку

1 512 000 ₽ 400 000 ₽/га
 Следить за изменением цены
 +7 985 695-06-14
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение

ABREALTY АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Публичная кадастровая карта
 Земельные участки
 50:04:0140405:3

Информация	Услуги
Земельный участок	
Кад. номер: 50:04:0140405:3	
Мат. номер: 50:04:0140405:001	
Статус: Ранее учтеный	
Адрес: Московская область, Дмитровский район, Куликовское с/пос. в район.б. сельхозпос.	
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения	
Формы собственности: Частная собственность	
Коды: 255 595 90 руб.	
Угловая площадь: 37 845 кв. м	
Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства	
по документам: Для сельскохозяйственного производства	
Кадастровый номер: 01.03.2009	
Дополнительный номер: 14.04.1988	

8 фото

ЦИАН ID 526955

АБ РИЭЛТИ
 Агентство недвижимости
 143 объявления

РЕКЛАМА
 ЖК «Батарейный»
 Квартиры от застройщика. Ввод III кв. 2018. Монолит-кирпич. Ж/д станция, парк, школа, сад, Рассрочка, скидки.
 Тел.: (495) 737-44-37
 Проектная декларация на рекламируемом сайте.

Участок, 3,78 га

1 512 000 ₽ 400 000 ₽/га
 Следить за изменением цены
 +7 985 695-06-14
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение

ABREALTY АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Предлагаем купить земельный участок в Московской области! Дмитровский район, Куликовское сельхозпоселение, рядом с д. Карамышево. Площадь участка 3,78 га, категория земли сельхозназначения, расстояние от МКАД порядка 80 км по Дмитровскому шоссе. На данный момент земли этого участка распаханы и используются под сельскохозяйственные нужды. Участок расположен рядом с основной дорогой, поэтому есть возможность хорошего подъезда.
 Документы: свидетельство о собственности. Кадастровый номер: 50:04:0140405:3. Электричество проходит по границе благодаря ЛЭП. Вода (если будет нужна скважина) залегает на глубине 60-80 метров. Данный участок можно использовать для ведения сельхозпроизводства, организации какого-либо бизнеса (склад, производство), под коттеджные или дачные строения. Земля располагается в экологически чистом районе, где нет абсолютно никаких загрязняющих окружающую среду производств. Возможен разумный торг!
 Дополнительно: есть еще 35 участков разной площади в продажу по соседству различной площади. Находятся в районах следующих деревень: Быково, Маншино, Дрочево, Меленки, Дутшево, Назарово, Ступино, Липино, Пантелеево, Федоровка. Звоните, предоставим всю информацию по земле. Земля это разумное вложение на данный момент!

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 Показать телефон

На карте | Панорама | Похожие рядом

АБ РИЭЛТИ
 Агентство недвижимости
 143 объявления

РЕКЛАМА
 ЖК «Батарейный»
 Квартиры от застройщика. Ввод III кв. 2018. Монолит-кирпич. Ж/д станция, парк, школа, сад, Рассрочка, скидки.
 Тел.: (495) 737-44-37
 Проектная декларация на рекламируемом сайте.

Участок, 416 сот.

Московская область, Дмитровский район, Орудьево село [На карте](#)
 Дмитровское шоссе, 60 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Добавить | Пожаловаться

Ипотека от 13 042 Р/мес
 *Примерный расчет
 Оставить заявку

2 050 000 Р 4 928 Р/сот.
 Следить за изменением цены
 +7 965 315-66-03
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение

PRO
 АэНБИ
 Агентство недвижимости
 1073 объявления

ЖК «Фили Град»
 Выдём ключи! Скидка до 15%.
 Панорамные виды на Москва-реку и Москва-Сити, рядом Филевский парк. Паркинг.
 Тел.: (495) 357-89-65
 Рекламная декларация на рекламируемом сайте

Площадь: 416 сот. Статус земли: Фермерское хозяйство

Продается участок 416 соток в с. Орудьево Дмитровского района. ЗСН для крестьянско-фермерского хозяйства. Участок ровный. Свет по границе. Есть возможность увеличить мощность, провести свет и воду. Круглогодичный подъезд.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 Показать телефон

tel+79653156603

agro-kru/kartofelesortirovochnaya-mashina-grimme-rh-16-40

группа компаний АГРОСНАБ Техсервис

ВМЕСТЕ МЫ ДВИЖЕМСЯ ВПЕРЁД!

Свяжитесь с нами
 +7 (383) 223-27-77
 kolos@agrosnab54.ru

О КОМПАНИИ | СЕРВИС | ЗАПЧАСТИ | КАТАЛОГ ТЕХНИКИ | ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК | НОВОСТИ | КОНТАКТЫ

Каталог техники

- Трактора
- Кормозаготовительная техника
- Почвообрабатывающая техника
- Посевная техника
- Опрыскиватели
- Техника для возделывания картофеля
- Техника для возделывания сахарной свеклы
- Техника для возделывания овощей

Главная > Картофелесортировочная машина Grimme RH 16-40

Картофелесортировочная машина Grimme RH 16-40

Компактный приемный бункер RH 16 с объемом от 4 до 9 м³ убеждает не только высоким уровнем производительности при одновременно бережном обращении с продуктом, но и подкупает множеством инновационных решений, проверенных на практике. Оптимальным образом могут быть скомбинированы в работе RH 16-40 и модуль для заполнения контейнеров серии GBF. RH 16-60 в комбинации с устройством заполнения контейнеров GBF

Технические характеристики:

	RH 16-40	RH 16-60	RH 16-60 (для GBF)
Приемное устройство			
Мин. высота загрузки		850 mm	
Макс. высота загрузки		1000 mm	
Ширина загрузки		2900 mm	
Ширина дна бункера		1400 mm	

НАШИ ПАРТНЕРЫ

- VERSATILE
- AgroTechMaw
- POTTINGER
- GREGOIRE BESSON
- АГРО-СОЮЗ
- MASCHIO GASPARDI

funny jaguar lexus racer trike | Почта Mail.Ru | Машина картофелесортиро... | Картофелесортировочная ма... | Приемный бункер Grimme F...

agro-k.ru/kartofelesortirovochnaya-mashina-grimme-rh-16-40

Главная страница Ян... | (3) Входящие - Почта... | Сервисы Яндекс | Часто посещаемые | Главная страница Ян... | Сервисы Яндекс | Начальная страница | Яндекс | Bitcoin Wallet - Block...

[Техника для возделывания сахарной свеклы](#)

[Техника для возделывания овощей](#)

[Телескопические погрузчики](#)

[Навигационное оборудование](#)

[Зерносушильное оборудование](#)

[Кормораздатчики](#)

[Прицепы](#)

[Разбрасыватели удобрений](#)

[Зерноочистительная техника](#)



Навигатор торгово-выставочной площадки в р.п.Коченево

Мин. высота загрузки	850 mm		
Макс. высота загрузки	1000 mm		
Ширина загрузки	2900 mm		
Ширина дна бункера	1400 mm		
Длина дна бункера	4000 mm	6000 mm	6000 mm
Скорость донного транспортера бункера	0,5 - 5 m/min		
Объем	6 m³	9 m³	8 m³
Землеотделение / Фракционирование			
Ширина	1600 mm		
Количество валцов	6		
Расстояние между валцами	5 - 45 mm		
Отводящие транспортеры			
Ширина землеотводящего транспортера	650 mm		
Ширина продуктоотводящего транспортера	650 mm	650 mm	-
Длина отводящих транспортеров	3000 mm		
Электропитание			
Напряжение	400		
Частота	50 Hz		
Производительность	7,5 kW	10 kW	7,5 kW

Год выпуска 2012.

Стоимость 1 200 000 руб.

MASCHIO GASPARD
GRIMME
ASA-LIFT
Beinlich
FIELES Dänischer Kältetechnik
FARESIN
Trimble
PETKUS

dorus.ru | RH 16-40 | Сепараторы | Картофел... | Купить пр... | Машина | Купить пр... | Продажа | Сельско... | Машина | Картофел... | Приемны... | +

www.dorus.ru/auto/specials/rh-16-40-grimme_14607085.html

140%

Главная страница Ян... | (3) Входящие - Почта... | Сервисы Яндекс | Часто посещаемые | Главная страница Ян... | Сервисы Яндекс | Начальная страница | Яндекс | Bitcoin Wallet - Block...

Объявления в Москве → Автомобили → Сельхоз и спецтехника

Подать объявление

Продлить/удалить

VIP-выделение

Поиск объявлений

Обратная связь

Выбранный регион
Москва и Московская область
[сменить регион](#)

Автомобили
Список остальных категорий доски объявлений в Москве из рубрики "Автомобили".

- Автобусы, микроавтобусы
- Автосервис и ремонт
- Водный транспорт
- Грузовые автомобили
- Железнодорожный транспорт

Сепараторы зерна САД
sad-aeromeh.ru

Прибавка урожая до40%! Калибровка семян.
Очистка зерна до150т/ч Доставим бесплатно!

23 модели
Цены производителя

Качественная сепарация
Оплата по факту

Яндекс.Директ

RH 16-40 Grimme

Машина картофелесортировочная с приемным бункером RH 16-40 Grimme. 2013 год.
Цена 1 000 000 рублей. Состояние хорошее. Тел. +7 4952237998

Цена: 1 000 000 рублей
Контактное лицо: Продажа
Город: Москва
Телефон: 7 (495) 255-09-65

Дата размещения: 5 Мая 2018 года, 23:18

Картофель X Сепараторы зер... Картофеле... Купить при... Машина к... Купить при... Продажа с... Сельскохо... Машина к... Картофеле... Приемный X

www.dorus.ru/auto/specials/kartofelesortirovochnaya-mashina-s-priemnym_14607088.html 140%

Главная страница Ян... (3) Входящие - Почта... Сервисы Яндекса Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекса Начальная страница Яндекс Bitcoin Wallet - Blockc...

Подать объявление
Продлить/удалить
VIP-выделение
Поиск объявлений
Обратная связь

Выбранный регион
 Москва и Московская область
[сменить регион](#)

Автомобили
 Список остальных категорий доски объявлений в Москве из рубрики "Автомобили".

- Автобусы, микроавтобусы
- Автосервис и ремонт
- Водный транспорт
- Грузовые автомобили
- Железнодорожный транспорт
- Запчасти и аксессуары
- Легковые автомобили

Грохот инерционный от завода от 967 000 рублей с НДС
 dtstex.com
 Грохот по цене с доставкой и инструктажем, гарантия 1 год, производительность 240 т
[Комплексы ПГС](#) [Логистические услуги](#)
 Коммунальная техника

Яндекс.Директ

Картофелесортировочная машина с приемным бункером
 Продам картофелесортировочную машину с приемным бункером Grimme RH 16-40 - образец настоящего немецкого качества. В отличном состоянии и готова к работе. Доставим в любой регион. Цена 890 тыс. рублей. Тел: +7 (923) 522-23-46

Цена: 890 000 рублей
 Контактное лицо: Продажа
 Город: Москва
 Телефон: 7 (923) 522-23-46
 Дата размещения: 2 Мая 2018 года, 18:52


Levsak TH/DED цена рублей X Подъемник levsak-Kuhn — Ц... X Погрузчик удобрений упако... X Погрузчик удобрений упако... X Подъемник больших мешко... X

rydo.ru/tambov/spetstechnika-selhoztehnika/podemnik-levsak-kuhn_188750

Главная страница Ян... (3) Входящие - Почта... Сервисы Яндекса Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекса Начальная страница Яндекс Bitcoin Wallet - Blockc...

Тамбов → Транспорт → Сельхозтехника

Подъемник levsak-Kuhn — 165 000 руб. — Тамбов



Цена: 165 000 руб

Контактный телефон: номер телефона не подтвержден [написать сообщение](#)

Погрузчики

Цена снижена!!!Продам подъемник больших мешков (и не только) LEVSAK фирмы Kuhn(Франция)2009г. Мало б/у (в работе был всего два сезона). В очень хорошем состоянии.

[пожаловаться](#)

Автомобили ГАЗ с пробегом и без

Подъемники от 1700руб в сутки

АРЕНДА - ТУТ

Levsak TH/DED цена руб. x Купить новый подъемни... x R Подъемник levsak-Kuhn x Погрузчик удобрений ут... x Погрузчик удобрений ут... x Подъемник больших меш... x

krasnodar.raise.ru/market/agriculture/podemniki-selskohozajstvennye/id-market_85453/

Главная страница Ян... (3) Входящие - Почта... Сервисы Яндекс... Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекс... Начальная страница Яндекс Bitcoin Wallet - Blockс...

Вся спецтехника и грузовики | Для покупателей | Для продавцов | Зарегистрироваться Войти


RAISE.RU
Ваш регион: Ступино

Введите наименование, марку, модель

Ваш регион Ступино?

Да

Сельскохозяйственное оборудование > Оборудование для хранения и транспортировки сельскохозяйственной продукции > Подъемники сельскохозяйственные > МГН-25У аналог LEVSAK



объявление-85453

Подъемник больших мешков удобрений аналог LEVSAK

129 000 руб.

Рубрика: [Подъемники сельскохозяйственные](#)

Марка: МГН-25У

Модель: аналог LEVSAK

Поставщик: ООО "Сельхозтехника"

Телефон: +7-965-47-181-68

ПЕРЕВОЗКА 24
ДИСПЕТЧЕРСКИЙ ИНТЕРНЕТ-СЕРВИС

Получил заказ!

Узнайте, где они нашли работу

Levsak TH/DED x Подъемник меш... x Подъемник бол... x Купить новый п... x R Подъемник levs... x Погрузчик удо... x Погрузчик удо... x Подъемник бол... x

krasnodar.propartner.ru/offers/podemnik-meshkov-ded-kuhn-levsak-i104339.html

Главная страница Ян... (3) Входящие - Почта... Сервисы Яндекс... Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекс... Начальная страница Яндекс Bitcoin Wallet - Blockс...


PROPARTNER Краснодар

ТОВАРЫ КОМПАНИИ Я ищу... Краснодар НАЙТИ

Главная > Сельскохозяйственная техника и оборудование > Машины для внесения удобрений и защиты растений > Подъемник мешков Ded Kuhn Levsak

Подъемник мешков Ded Kuhn Levsak в Краснодаре

Уточняйте актуальные цены и наличие у поставщика



117 500 ₺

Регионы доставки: Краснодар (гп. офис), Ростов-на-Дону, Симферополь, Ставрополь

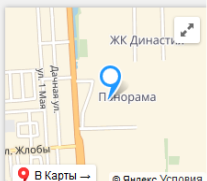
Расскажите друзьям: [V](#) [B](#) [f](#) [t](#) [g+](#) [e](#) [x](#)

Поставщик

ООО КУБАНЬТЕХНОПАРК

На портале 6 лет 5 месяцев

Краснодар



7 (900) 2859034

Уровень сервиса

★★★★★

QR код

Подъемники по низким ценам!
Выгодное предложение!
[genie-machines.ru](#)

Широкий выбор **подъемников!** Техника в наличии! Низкая цена!
Услуги доставки! Звоните!

Станция дизельная 6-ти цилиндровая

www.dorus.ru/auto/specials/stantsiya-dizelnaya-6-ti-tsilindrovaya_14608370.html

Дорус.ру

Объявления в Москве → Автомобили → Сельхоз и спецтехника

Подать объявление
Продлить/удалить
VIP-выделение
Поиск объявлений
Обратная связь

Выбранный регион
Москва и Московская область
сменить регион

Автомобили
Список остальных категорий доски объявлений в Москве из рубрики "Автомобили".

Компания «ПЕТКУС Руссланд»
russian.petkus.de
Официальный представитель PETKUS в России.
Зерноочистители, сушилки

Яндекс.Директ

Станция дизельная 6-ти цилиндровая
Станция дизельная 6-ти цилиндровая, 1С200-20/П с насосом sarpag1, г/в 2011.
Стоимость: 1 020 000 руб. Контакты 8 (800) 777-73-41

Цена: 1 020 000 рублей
Контактное лицо: Продажа
Город: Москва
Телефон: 8 (800) 777-73-41

https://an.yandex.ru/count/1e8K3o7ou50Bq1CTEE2bi00000ED3f1q02i09W0Xe172m_PK0W068_SWPY06ehPRM2P011AJraXc00...00?stat-id=100500_0&test-tag=5431590125579218&banner-test-tags=eylzlMzc1Mjc4MzY2joINTQzMTU4NzQ0MTU0MTYln0=&

Станция дизельная - Москва

www.dorus.ru/auto/specials/stantsiya-dizelnaya_14608375.html

Дорус.ру

Объявления в Москве → Автомобили → Сельхоз и спецтехника

Подать объявление
Продлить/удалить
VIP-выделение
Поиск объявлений
Обратная связь

Выбранный регион
Москва и Московская область
сменить регион

Автомобили
Список остальных категорий доски объявлений в Москве из рубрики "Автомобили".

- Автобусы, микроавтобусы
- Автосервис и ремонт
- Водный транспорт
- Грузовые автомобили
- Железнодорожный транспорт
- Запчасти и аксессуары
- Легковые автомобили
- Мотоциклы, мопеды

Клееный брус. Дом 370 кв.м = 7,5 млн Р!
20.200Р = 1м²
stroy-kotedj.ru

Дома из Экспортного® — «Клееного Бруса»!
Финская технология™ — без щелей и усадки!

Спальни - 5
Санузлы - 4
Терраса - 50 м²
Дизайн проект

Яндекс.Директ

Станция дизельная
Станция дизельная, 2012 год, Синхронный генератор производства компании Marathon Electric, дизельный ЯМЗ-6503.10: четырехтактный, шестицилиндровый, расположение цилиндров — V - образное. Состояние хорошее. Цена 1000000 рублей. Телефон 8 (863) 205-30-08

Цена: 1 000 000 рублей
Контактное лицо: Продажа
Город: Москва
Телефон: 8 (863) 205-30-08

Дизельная электростанция - X

www.dorus.ru/auto/specials/dizelnaya-elektrostantsiya_14608381.html

Объявления в Москве → Автомобили → Сельхоз и спецтехника

Подать объявление

Продлить/удалить

VIP-выделение

Поиск объявлений

Обратная связь

Выбранный регион


Москва и Московская область

[сменить регион](#)

Автомобили

Список остальных категорий доски объявлений в Москве из рубрики "Автомобили".

- Автобусы, микроавтобусы
- Автосервис и ремонт
- Водный транспорт
- Грузовые автомобили
- Железнодорожный транспорт
- Запчасти и аксессуары



Аренда газопоршневой электростанции!

roltrent.ru

50 000 кВт в аренде! Гибкая оплата: посуточно, кВт*ч, моточасы. Производство ROLT.

Вы платите только за кВт*ч [низкая стоимость](#)

ПНР / ТО Включено

Яндекс.Директ

Дизельная электростанция

Дизельная электростанция 2012 года выпуска. Рабочее состояние. Дизельный двигатель с наддувом, зарядным генератором и стартером. Номинальное напряжение 400 В, Номинальная частота 50 Гц, Цена 850000 рублей. Тел. 8 (800) 303-60-37

- Цена: 850 000 рублей
- Контактное лицо: Продажа
- Город: Москва
- Телефон: 8 (800) 303-60-37

Плуг Multi Master 12 ST/02 ст... X

Навесной оборотный плуг К... X

Плуг Кuhn навесной оборот... X


Оборудование: плуг multi м... X

https://agroservers.ru/b/navesnoy-oborotnyy-plug-kuhn-multi-master-110-843344.htm

Главная > Товары и услуги > Плуги > Навесной оборотный плуг Kuhn Multi-Master 110

[Разместить объявление](#)

Навесной оборотный плуг Kuhn Multi-Master 110



цена: 400 000 руб / шт.

ГКОХ Попова Светлана Федоровна

Воронеж, Воронежская обл., Россия


Проверить поставщика

+7 (952) 548-99-12 Отправить сообщение

Товары продавца

Имеется в продаже навесной оборотный плуг Kuhn Multi-Master 110, 2005 года выпуска. Произведен во Франции. В комплекте идут предплужники 8 шт. и отрезной нож.

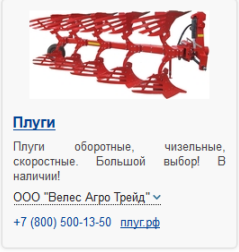
Дополнительные изображения:



21 Мая 2018

Добавить в избранное Пожаловаться на объявление

- Цены на плуги в Москве (121)
- Цены на плуги, поставщики (1558 +764)
- Спрос на плуги, покупатели (5 +3)



Плуги

Плуги оборотные, чизельные, скоростные. Большой выбор! В наличии!

ООО "Велес Агро Трейд" [плуг.рф](#)

KUH Multi-master
цена: 500 000 руб / шт.

Плуг KUHN MASTER 120
цена: 420 000 руб / шт.

Плуг навесной оборотный ПНО-4-40К
цена: договорная

Плуг 3-х корпусный навесной

Плуг Multi Master 12 5T/02 от... | Навесной оборотный плуг K... | Kuhn Multi-master | Плуг Kuhn навесной оборот... | Оборудование: плуг multi m...

https://agroservers.ru/b/kuhn-multi-master-886269.htm

Главная страница Ян... | (3) Входные - Почта... | Сервисы Яндекс... | Часто посещаемые | Главная страница Ян... | Сервисы Яндекс... | Начальная страница | Яндекс | Bitcoin Wallet - Blockc...

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 | ЕЩЕ

Главная > Товары и услуги > Плуги > Kuhn Multi-master [Разместить объявление](#)

Kuhn Multi-master

цена: 500 000 руб / шт.


ИП Шишатский Денис Валерьевич

доставка в Кулебаки, Нижегородская обл., Россия

[Проверить поставщика](#)


+7 (925) 930-68-16 [Отправить сообщение](#)

<http://agradelo.ru> [Товары продавца](#)



С нами Вам всегда доступен широкий выбор качественной сельскохозяйственной техники в наличии и под заказ. Хотите купить бу плуг Kuhn Multi-master в Нижегородской области по низкой цене. Плуг 4-х корпусный оборотный. Привезен из Германии. В хорошем состоянии. Заинтересованы и готовы купить плуг Kuhn Multi-master в Нижегородской области с доставкой? Тогда звоните нам прямо сейчас! Доставляем по всей РФ бесплатно и без предоплаты. Оптовым и постоянным клиентам скидки!

Дополнительные изображения:



Плуги
Плуги оборотные, чизельные, скоростные. Большой выбор! В наличии!
ООО "Велес Агро Трейд"
+7 (800) 500-13-50 [пнпг.рф](#)

[Плуг KUHN](#)
цена: 21 000 евро / шт.

[Плуг KUHN HUARD](#)
цена: 305 000 руб / шт.

Плуг multi m... | Навесной обор... | Актуальные пр... | Kuhn Multi-m... | Плуг оборотны... | Плуг оборотны... | Актуальные пр... | Плуг Kuhn нав... | Оборудование: +

www.dorus.ru/auto/specials/plug-multi-master_14608408.html

Главная страница Ян... | (3) Входные - Почта... | Сервисы Яндекс... | Часто посещаемые | Главная страница Ян... | Сервисы Яндекс... | Начальная страница | Яндекс | Bitcoin Wallet - Blockc...

140%

Объявления в Москве → Автомобили → Сельхоз и спецтехника

Подать объявление
Продлить/удалить
VIP-выделение
Поиск объявлений
Обратная связь

Выбранный регион
Москва и Московская область
[сменить регион](#)

Автомобили
Список остальных категорий доски объявлений в Москве из рубрики "Автомобили".

- Автобусы, микроавтобусы
- Автосервис и ремонт
- Водный транспорт
- Грузовые автомобили
- Железнодорожный транспорт

Сельскохозяйственное оборудование
agropromtekhnika.ru

АО «Агропромтехника». Госпрограмма "547". Выезд инженера на объект 0 руб., Лизинг!

[Свое производство](#) [Более 1 700 проектов](#)
[Соответствие ГОСТ](#) [Опыт 25 лет](#)

Яндекс.Директ

Плуг multi master

Плуг multi master 112 5T/102 отвал пр, 2008Г.в., франция, ширина вспашки 35-40-45см. Цена 550000 рублей. Телефон +7 918 448 40 48

Цена: 550 000 рублей
Контактное лицо: Продажа
Город: Москва
Телефон: 7 918 448 40 48

Навесной оборотный плуг К... X трактор мтз 1221 2004 года ц... X Трактор Беларус МТЗ-1221. X

https://spec.drom.ru/moskva/tractor/tractor-belarus-mtz-1221-2006-goda-60464491.html 90%

Главная страница Ян... (3) Входящие - Почта... Сервисы Яндексa Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндексa Начальная страница Яндекс Bitcoin Wallet - Блокс...

Трактор Беларус МТЗ-1221. 2006 года в Москве

22:18, 23 мая


755 000 Р ★

6547941 из Москвы
Продавец 1 год, 7 месяцев на сайте

[Показать телефон](#) [Спросить](#)


В кредит от 13 253 рублей в месяц

Наличие товара в Москве	В наличии
Модель трактора	Мтз-1221
Год выпуска	2006
Состояние	Б/у
Тип	Трактор
Ходовая часть	Колесный
Мощность	130 л.с. (95,6 кВт)
Страна производства	Российский, страны СНГ



Это ваше объявление?
№60464491

- ★ Добавить в избранное
- 📌 Добавить заметку
- ⚠️ Пожаловаться

 Интернет-магазин запчастей и аксессуаров

[Форум о грузовиках и спецтехнике](#)

Трактор Мтз-1221. 2006 года. Двигатель 6-ти цилиндровый турбированный Д-260. Заводская краска. Сзади Имеется фаркоп. Спереди грузилы. Новые Акб. Электрика исправна. Новый рулевой насос НШ-14 л. Новый генератор. Документы в порядке. Снят с учёта. Вложение не требует. Цена 755,000 т.р. Торг по существу. Осмотр г. Москва.


Навесной оборотный плуг К... X трактор мтз 1221 2004 года ц... X Трактор МТЗ-1221 (2004 год) X Трактор Беларус МТЗ-1221. X

https://agroservers.ru/b/tractor-mtz-1221-2004-god-677552.htm 120%

Главная страница Ян... (3) Входящие - Почта... Сервисы Яндексa Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндексa Начальная страница Яндекс Bitcoin Wallet - Блокс...

Трактор МТЗ-1221 (2004 год)

цена: 820 000 руб / шт.



ООО "АГРО-ПОСТ" ▾

Казань, Татарстан респ., Россия



[Проверить поставщика](#)

+7 (987) 291-93-69 [Отправить сообщение](#)


[Товар на сайте поставщика](#) [Товары продавца](#) ▾

Продается трактор Беларус Мтз-1221,
-2004 года выпуска.
-В отличном состоянии, сел поехал!
-Двигатель после кап. ремонта, наработка 100 моточасов.
-Расположение: республика Татарстан, Лаишевский район
-Возможен торг при осмотре.

Дополнительные изображения:

[Трактор МТЗ-1221 \(2011 год\)](#)



TERRION АТМ3180, В ОТЛИЧНОМ СОСТОЯНИИ! ЖМИ!!

ТЕРРИОН АТМ3180, В ОТЛИЧНОМ СОСТОЯНИИ И ПО ОТЛИЧНОЙ ЦЕНЕ! 3600 м/часов. После большого Т.О. АБСОЛЮТНО БЕЗ ВЛОЖЕНИЙ! Завёл и в поле! ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС!

ИП Мельниченко Александр Юрьевич ▾

+7 (951) 833-52-83 ▾

www.agroservers.ru

Навесной оборот... X трактор мтз 1221.2... X МТЗ 1221.2, 6/у, 200... X МТЗ МТЗ-1221 б/у... X Продажа б/у тракт... X Трактор МТЗ-1221 X Трактор Беларус... X

https://traktory-bu.ru/traktory-mtz-b-u/mtz-1221/mtz-1221.2-bu-2004-g-v/

Главная страница Ян... (3) Входящие - Почта... Сервисы Яндекса Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекса Начальная страница Яндекс Bitcoin Wallet - Block...

Объявления: тракторы, навесное оборудование, запчастки

Все тракторы

- МТЗ 80
- МТЗ 82
- МТЗ 82.1
- МТЗ 320
- МТЗ 1221
- МТЗ с куном
- Экскаваторы МТЗ
- Другие тракторы Б/У
- Навесное для МТЗ
- Тракторы ВТЗ
- ЛТЗ
- Тракторы ХТЗ
- Тракторы ЧТЗ
- ЮМЗ
- Тракторы Т-25
- Тракторы Т-70
- Тракторы К-700
- К-701
- Уралец

Тракторы б/у – МТЗ 1221 – МТЗ 1221.2, 6/у, 2004 г. в.

МТЗ 1221.2, 6/у, 2004 г. в.


№ 849


Трактор МТЗ 1221.2, прошедший ТО, готов к продаже. Нарботанных моточасов: 4 000. Изношенные агрегаты и узлы заменены на новые. Лишь требуется замена шин. Машина полностью готова к работе.

Нашли ошибку?

ВСЁ В СЕМЬЮ!

CITROËN C4 СЕДАН





Цена: 575 000 руб.

Навесной обор... X Трактор Беларус... X Мтз 82 1992 г.в... X МТЗ 1221.2, 6/у... X МТЗ МТЗ-1221 X Продажа б/у тр... X Трактор МТЗ-1 X Трактор Беларус... X

https://www.avito.ru/perm/gruzoviki_i_spetstehnika/mtz_82_1992_g_v_1673964543

Главная страница Ян... (3) Входящие - Почта... Сервисы Яндекса Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекса Начальная страница Яндекс Bitcoin Wallet - Block...

Все объявления в Перми / Транспорт / Грузовики и спецтехника / Сельхозтехника


Мтз 82 1992 г.в

№ 1673964543, размещено 8 мая в 13:52 • 1016 (+9)

350 000 ₽

Не жди до зарплаты

Добавить в избранное • Добавить заметку



8 963 872-99-85

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

saид
Продавец
На Авито с 02 марта 2018
Завершено 3 объявления

2 объявления пользователя

Адрес
Пермский край, Пермь

Комзе
Бумага для ежедневной

Навесной бор: X Трactor Беларусь X Продам трактор X МТЗ 1221.2, 6/у X МТЗ МТЗ-1221 X Продажа б/у тр X Трactor МТЗ-1 X Трactor Беларусь X


← → ↻ 🏠 https://www.avito.ru/chesma/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_traktor_1125036277 80%

Главная страница Ян... (3) Входящие - Почта... Сервисы Яндексса Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндексса Начальная страница Яндекс Bitcoin Wallet - Blockc...

Продам трактор 350 000 ₽

№ 1125036277, размещено 13 мая в 19:46 📍 7285 (+10)

★ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку




8 951 445-80-30

Написать сообщение

анатолій
Продавец
На Avito с октября 2013

Адрес
Челябинская область, Чесма



Продам трактор МТЗ-82 в отличном рабочем состоянии 1992 г. с документами. Собственник, я второй хозяин, все интересующие вопросы по телефону. Торг.

Навесной бор: X Трactor Беларусь X 6 объявлений X Продам мтз X МТЗ 1221.2, 6/у X МТЗ МТЗ-1221 X Продажа б/у тр X Трactor МТЗ-1 X Трactor Беларусь X

← → ↻ 🏠 https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_mtz_-_82_1990_god 80%


Главная страница Ян... (3) Входящие - Почта... Сервисы Яндексса Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндексса Начальная страница Яндекс Bitcoin Wallet - Blockc...

Все объявления в Санкт-Петербурге / Транспорт / Грузовики и спецтехника / Экскаваторы Назад Следующее

Продам мтз - 82 1990 года 340 000 ₽

№ 1347136694, размещено 28 апреля в 22:11 📍 2038 (+16)

★ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку



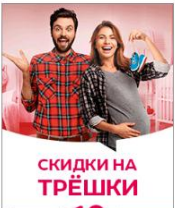
8 962 706-56-82

Написать сообщение

Сергей
Продавец
На Avito с 27 апреля 2018

5 объявлений пользователя

Адрес
Санкт-Петербург



Трактор возил опилки, чистил снег. В хорошем рабочем состоянии. Торг.

javascriptvoid(0);

https://agroservers.ru/b/tractor-case-mxm-190-901398.htm

AGROSERBER.ru
российский агропромышленный сервер

ГЛАВНАЯ ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА РАБОТА В АПК НОВОСТИ, СОБЫТИЯ АГРО TOP СТАТЬИ ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ ЕЩЕ

главная > Товары и услуги > Тракторы сельскохозяйственные > Трактор CASE MXM 190

Трактор CASE MXM 190

цена: 2 190 000 руб / шт.

Судьин Андрей Олегович

Тюмень, Тюменская обл., Россия

Проверить поставщика

+7 (902) 622-88-12 Отправить сообщение

Товары продавца

Продам трактор год выпуска 2007 наработка 4970 мч, состояние хорошее. мощность двигателя 190 л.с. Торг при осмотре

Дополнительные изображения:

https://agroservers.ru/rk/get-url-bxt/2275/11527423407

TERRION ATM-3180. В ОТЛИЧНОМ СОСТОЯНИИ! ЖМИ!!

ТЕРРИОН АТМ3180, В ОТЛИЧНОМ СОСТОЯНИИ И ПО ОТЛИЧНОЙ ЦЕНЕ! 3600 м/часов. После большого ТО. АБСОЛЮТНО БЕЗ ВЛОЖЕНИЙ! Завёл и в поле! ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС!

ИП Мельниченко Александр Юрьевич

+7 (051) 822-62-82

Почта Mail.Ru x трактор case ih mxm 155 цена x Продажа Трактора Case IH M155

https://www.agriaffaires.ru/ru/тракторы/19264626/case-ih-mxm-155.html

Трактор Case IH MXM 155

Подробнее объявления		Связаться с продавцом	
Тип объявления:	Продажа / Предложение		
Рег. номер:	CASE MXM155 MAT7572		
Марка:	Case IH		
Модель:	MXM 155		
Состояние:	ВУ - хорошее		

1 959 799 р.

Похоже, Mozilla Firefox стал слишком... медленно... запускаться...


Узнайте, как его ускорить Больше мне об этом не сообщать

Почта Mail.Ru X трактор case ih mxm 155 цен X Продажа Трактора Case IH Mx155 X

https://www.agriaffaires.ru/by/тракторы/20656766/case-ih-mxm-155-pro.html

На предыдущую страницу Щелкните правой кнопкой или потяните вниз для показа истории

Трактор Case IH Mxm 155 pro



2 104 969 р.

Посмотреть обзоратель цен NEW

Создать оповещение по электронной почте

Взять в аренду

Продать мой

Организовать транспортировку этой техники

Связаться с продавцом

Тип объявления: Продажа / Предложение

Марка: Case IH

Модель: Mxm 155 pro

Состояние: БУ - хорошее

Соединение с cms.quantserve.com...

Похоже, Mozilla Firefox стал слишком... медленно... запускаться...

Узнайте, как его ускорить

Больше мне об этом не сообщать X

Навесной оборотный плуг X Полуприцеп тракторный са... X Прицеп тракторный ОЗТП 957 X

https://agroru.com/doska/pritsep-tractornyj-oztp-9557-2410.htm

ГЛАВНЫЕ ВЫЖИВАНИЕ: СТС С ЭТИМ СПРАВИТСЯ!

Прицеп тракторный ОЗТП 957

200 000,00 р. **Заказать**

за Шт

Контакты продавца

ДМИТРИЙ (частник)

подключите аккаунт ПРО

8-904-497-30-67

Тюмень

он-лайн переписка

отправить запрос

Продам прицеп ОЗТП 9557 1991 г.в., состояние хорошее, всё работает, полностью комплектный, г/л 9 тн. Документы есть.

Платные объявления

Как добавить

сахар от 20 т. Сделка через биржу. 100% гарантии.

26.00 р. / Кг

Картофель оптом

Эффективная защита подсолнечника, сои и кукурузы от комплекса грибных заболеваний

ОПТИМО® Полная корзина здоровых семян

РОСТСЕЛЬНАШ

https://agroru.com/doska/prodam-sahar-3881.htm

heavycars.ru/pritsepy-i-polupritsepy/polupritsep-samosvalnyy-9-5-t-proizvoditel-oztp-6c

Главная страница Ян... (3) Входящие - Почта... Сервисы Яндекса Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекса Начальная страница Яндекс Bitcoin Wallet - Blockc...

Гость [вход в личный кабинет](#) [регистрация](#)

HeavyCars.ru
информационный портал

поиск товаров и услуг... [найти](#)

например, [бульдозер](#)

ГЛАВНАЯ ТОВАРЫ И УСЛУГИ СПРОС КОМПАНИИ КАТАЛОГ САЙТОВ ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ ЕЩЕ ▾

[Главная](#) > [Товары и услуги](#) > [Прицепы и полуприцепы](#) > [Полуприцеп самосвальный 9.5 т.производитель ОЗТП](#) [+ Разместить объявление](#)

Полуприцеп самосвальный 9.5 т.производитель ОЗТП

Продается Тракторный полуприцеп ОЗТП - 9554 (ПТС-9) для трактора Т-150 9.5 т, производитель Орский завод тракторных прицепов, новый в работе не был после покупки, все время стоял в ангаре сельхоз предприятия, документы утеряны. осмотр в Домодедовском р-не. 15000р

[Роман ▾](#)

Товар не в наличии [Пожаловаться на объявление](#)

- [Цены на прицепы и полуприцепы в Москве \(15 \)](#)
- [Цены на прицепы и полуприцепы, поставщики \(55 \)](#)
- [Спрос на прицепы и полуприцепы, покупатели \(1 \)](#)

Скажи боли - НЕТ, а чистым рукам - ДА **НОВИНКА**

ПОДРОБНЕЕ

Товарный знак принадлежит или используется Группой Компаний ГласкоСинтКлайн. РУ №П 016030/01 от 09.09.2009. СНРУС/СНВОЛТ/0043/18. АО «ГласкоСинтКлайн Хелскер» 123112, Пресненская наб., д.10, тел. 8 495 777 98 50

ИМЕЮТСЯ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ. ПЕРЕД ПРИМЕНЕНИЕМ НЕОБХОДИМО ПРОКОНСУЛЬТИРОВАТЬСЯ СО СПЕЦИАЛИСТОМ

Самосвальный полуприцеп OZGUL TRAILER
цена: 1 850 000 руб / шт.

zavod-tex.ru/katalog/oborudovanie-b-u/polupritsepy-tractorny-e-sarmat-9557-i-oztp-9554

Главная страница Ян... (3) Входящие - Почта... Сервисы Яндекса Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекса Начальная страница Яндекс Bitcoin Wallet - Blockc...

Производство строительной и сельскохозяйственной техники [Заказать звонок](#) [Скачать прайс](#)

Каталог | [Акции](#) | [Каталог](#) - | [Услуги](#) - | [Запчасти](#) - | [Прайс](#) | [Оборудование б/у](#) - | [Оплата и доставка](#) | [Контакты](#) -

Главная / Каталог / Оборудование б/у / Полуприцепы тракторные «Сармат 9557» и «ОЗТП 9554»

Полуприцепы тракторные «Сармат 9557» и «ОЗТП 9554»

Цена: 180 000 руб. за шт. (с документами)
[Заказать](#)

Полуприцеп тракторный «Сармат 9557»

Наименование продукции: Полуприцеп тракторный самосвальный «Сармат 9557»
Завод производитель: ОАО «Орский завод тракторных прицепов «Сармат»
Год выпуска: 1991
Конструкционная масса, кг: 3300

Отправьте нам сообщение

Оставьте свое сообщение в этой форме, и мы получим его на e-mail и обязательно ответим!

Ваше сообщение*

Ваше имя

Ваш телефон

Ваш e-mail

[ОТПРАВИТЬ](#)

Почта Mail.Ru | Прицеп самосвальный Miedema | Продажа прицепов самосвал | Полуприцеп-самосвал (Miedema) | Продажа Трактора Case IH M... |

https://autoline.by/-/auktion/pricepy-samosvaly/MIEDEMA-HST-125--18053001331610090300

Главная > Аукционы по продаже прицепов > Аукционы по продаже прицепов самосвалов > Аукционы по продаже прицепов самосвалов MIEDEMA > Прицеп самосвал MIEDEMA HST 125

Продам прицеп самосвал MIEDEMA HST 125 с аукциона

Стартовая цена:
2 500 €
 Цена без НДС
 ≈ 2 917 \$
 ≈ 5 903 BYN

сделать ставку


Связаться с продавцом

Марка:	MIEDEMA
Модель:	HST 125
Тип:	прицеп самосвал
Год выпуска:	1990
Место расположения:	Голландия Ternaard

Соединение с cms.quantserve.com...


Похоже, Mozilla Firefox стал слишком медленно... запускаться...

Узнайте, как его ускорить | Больше мне об этом не сообщать



6/7

Пожоие объявления



MIEDEMA - +/- 6,5 TON KIPWAG...
2 500 €
 прицеп самосвал
 Голландия, Wierden

Запчасти для прицепов

Курс доллара США (USD) на | Прицеп самосвальный Miedema | Продажа прицепа самосвала | Полуприцеп-самосвал (Miedema) | Продажа Трактора Case IH M... |

https://autoline.by/-/pricepy-samosvaly/MIEDEMA-6-5-TON-KIPWAGEN--180329152936163975

Главная > Прицепы > Прицепы самосвалы > Прицепы самосвалы MIEDEMA > Прицеп самосвал MIEDEMA +/- 6,5 TON KIPWAGEN

Прицеп самосвал MIEDEMA +/- 6,5 TON KIPWAGEN

2 500 €
 Цена без НДС
 ≈ 2 917 \$
 ≈ 5 903 BYN

сделать ставку


Связаться с продавцом

Марка:	MIEDEMA
Модель:	+/- 6,5 TON KIPWAGEN
Тип:	прицеп самосвал

Ожидание ответа от googleads.g.doubleclick.net...


Похоже, Mozilla Firefox стал слишком медленно... запускаться...

Узнайте, как его ускорить | Больше мне об этом не сообщать



1/2

Пожоие объявления



CEBECO CE70 8-TONS KIPWAGEN
2 000 €
 прицеп самосвал

Курс доллара США (USD) X Прицеп самосвальный X yandex.ru/clck/jsredir7bu X Продажа прицепа само X Полуприцеп-самосвал X Продажа Трактора Case X

https://autoline.by/-/pricepy-samosvaly/CEBECO-CE70-8-TONS-KIPWAGEN--1803291529136519

Главная страница Ян... (3) Входные - Почта... Сервисы Яндекса Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекса Начальная страница Яндекс Bitcoin Wallet - Blockc...


Главная > Прицепы > Прицепы самосвалы > Прицеп самосвал CEBECO CE70 8-TONS KIPWAGEN

Прицеп самосвал CEBECO CE70 8-TONS KIPWAGEN

2 000 €
Цена без НДС
≈ 2 334 \$
≈ 4 722 BYN

[Связаться с продавцом](#)

Тип: **прицеп самосвал**

Место расположения:  Голландия
Wierden

Дата размещения: **более 1 месяца**

Autoline ID: **PR14805**




1/3 

Фото: прицеп самосвал CEBECO CE70 8-TONS KIPWAGEN

Похожие объявления


МIEDEMA - +/- 6,5 TON KIPWAG...
2 500 €
прицеп самосвал
Голландия, Wierden

 **Запчасти для прицепов**

Ожидание ответа от ms.yandex.ru...

Похоже, Mozilla Firefox стал слишком... медленно... запускаться... [Узнайте, как его ускорить](#) [Больше мне об этом не сообщать](#) X

Документы на объект оценки


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия НА № 01255545 , дата выдачи 01.08.2006

Дата выдачи: "29" января 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи нежилого здания - коровника, удостоверил нотариус Дмитровского нотариального округа Московской области Тягло Л.В. 02.06.2006г., реестровый номер 7198

Субъект (субъекты) права: Крестьянское (фермерское) хозяйство Бружукова Юрия Ивановича, ИНН 5007003338, ОГРН 1025001099771, зарегистрировано : Решением Исполнительного комитета Дмитровского городского совета народных депутатов Московской области № 3160/33 от 28.11.1991г.; адрес местонахождения: Россия, Московская область, Дмитровский район, с.Трехсвятское

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание - коровник, общая площадь 1334,70кв.м, инв.№ 10-20155, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогачевское с/п, с.Трехсвятское

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-04/005/2005-413

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" августа 2006 года сделана запись регистрации № 50-50-04/031/2006-481


Честнова И. В.
МП (подпись)

Регистратор

50-АДН 690918

Яндекс.И Яндекс.К Объем К Здание К Строительство Проект с Проект К Объем К Продаж Продаж Продаж Минюст В Киеве Спра X

Federal Service Of State Registr... (RU) | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_servic 120%

Главная страница Ян... (3) Входящие - Почта... Сервисы Яндекса Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекса Начальная страница Яндекс Bitcoin Wallet - Block...

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	50:04:0080104:292
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.07.2012
Площадь ОКС'а:	2577,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	15384139,76
Дата внесения стоимости:	07.12.2015
Дата утверждения стоимости:	30.11.2015
Дата определения стоимости:	01.08.2015
Адрес (местоположение):	Московская область, Дмитровский р-н, с Трехсвятское
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, нежилое здание- коровник)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) Завершение строительства:	1970
Дата обновления информации:	29.10.2017

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер:	023-010-20155
--------------------	----------------------

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АА № 349121 , дата выдачи 21.07.2010

Дата выдачи:

"29" января 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 15.04.2010 №457

Субъект (субъекты) права: Крестьянское (фермерское) хозяйство Бружукова Юрия Ивановича, ИНН 5007003338, ОГРН 1025001099771, зарегистрировано : Решением Исполнительного комитета Дмитровского городского совета народных депутатов Московской области № 3160/33 от 28.11.1991г.; адрес местонахождения: Россия, Московская область, Дмитровский район, с.Трехсвятское

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 26195 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Большерогоачевское с/п, в р-не с.Трехсвятское

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0080104:126

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" июля 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-04/029/2010-418

Регистратор

Честнова И.В.



(Подпись)

50-АДН 690917

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о регистрации машины

ВМ 008207 Категория **D**

на **ТРАКТОР CASEIH**
(наименование машины)

Государственный регистрационный знак
тип **3**, код **50**, серия **ОК**, № **4291**

Марка **МХМ155(МХ55Р) Д-402**, Диска **2007**

Зав. № машины (рамы) **АСМ286706**

Двигатель № **НА190434** Коробка
передат № **ОТСУТСТВУЕТ** Основной
ведущий мост (мосты) № **ОТСУТСТВУЕТ**


Цвет **Красный**

Владелец **БРУЖУКОВА Ю.И. КФХ**
(фамилия, имя, отчество)

Московская обл., Дмитровский р-н
или наименование организации – собственника машины)

АЛЕКСАНДРОВО Д.
(адрес)

Свидетельство выдано на основании паспорт
269305 ТА Договор SMKSK 0633

М. П.  **Разин В.А.**
(главный государственный инженер-инспектор)
гостехнадзора)

20 **08** г.

ВВ 465246

ПАСПОРТ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ И ДРУГИХ ВИДОВ ТЕХНИКИ

Наименование и марка машины **Полуприцеп тракторный самосвальный ОЗПП-9557**
 Предприятие-изготовитель **ОАО «Орскский завод тракторных прицепов»**
 Адрес **462432 Оренбургская обл. г. Орск, 7 мр-н.**
 Сертификат соответствия № _____ от _____
 Выдан **20.09.2007** год выпуска **1988**
 Акт технического № _____ от **2328Ю**
 Заводской № машины (рамы)
 Двигатель №
 Коробка передач №
 Основной ведущий мост (мосты) №
 Цвет
 Вид двигателя **колесный**
 Мощность двигателя кВт (л. с.) **3300**
 Конструкционная масса кг
 Максимальная конструктивная скорость км/час **6200 х 2500 х 2550**
 Габаритные размеры, мм
 Наименование (ф. и. о.) покупателя (собственника) машины **Клизов «НОВАЯ ЖИЗНЬ»**
 Адрес **Гвардейская обл., Васьеговский р-он, с. Кесьма**
 Дата выдачи паспорта **19 октября 2007 г.**
 М. П. _____ Подпись _____

Серия _____ Не выдавалось
 КО № **13 87**
 Дата регистрации **25.04.1988** Выдано государственной инспекцией
 гостехнадзора **Васьеговского района**
 М. П. _____ Подпись _____
 Дата снятия с учета **19 октября 2007 г.**
 М. П. _____ Подпись _____
 Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) **Александров Александр Александрович 1978**
 Адрес **Васьеговский р-он Александровское**
 Дата продажи (передачи) **19.03.08**
 М. П. _____ Подпись _____
 Наименование (ф. и. о.) владельца **Терехин Евгений Александрович**
 Адрес **Васьеговский р-он Александровское**

Особые отметки

Выдана на **основания технического паспорта И. П. Н.**

Весьеговского р-она

Свидетельство о регистрации № _____

Выдано _____

Свидетельство о регистрации

Серия № _____ серия № _____
 Дата регистрации _____ Выдано государственной инспекцией
 гостехнадзора _____
 М. П. _____ Подпись _____
 Дата снятия с учета _____
 М. П. _____ Подпись _____
 Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
 Адрес _____
 Дата продажи (передачи) _____
 М. П. _____ Подпись прежнего собственника
 или владельца
 Наименование (ф. и. о.) владельца
 Адрес _____

УЧЕТ РАБОТЫ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ

К моменту выдачи паспорта отработано _____ моточасов (километров)

Год	Моточасы или км пробега	Подпись ответственного лица и печать владельца или подпись индивидуального владельца машины

Свидетельство о регистрации Серия № <u>500507</u> Гос. регистрационный знак код <u>011</u> серия № <u>1576</u> Дата регистрации <u>02.05.1999</u> Выдано государственной инспекцией гостехнадзора <u>Самарской области</u> М. П.  Дата снятия с учета _____ М. П. _____ Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) _____ Адрес _____ Дата продажи (передачи) _____ М. П. _____ Наименование (ф. и. о.) владельца _____ Адрес _____	Свидетельство о регистрации Серия № _____ Гос. регистрационный знак код _____ серия № _____ Дата регистрации _____ Выдано государственной инспекцией гостехнадзора _____ М. П. _____ Дата снятия с учета _____ М. П. _____ Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) _____ Адрес _____ Дата продажи (передачи) _____ М. П. _____ Наименование (ф. и. о.) владельца _____ Адрес _____
Свидетельство о регистрации Серия № _____ Гос. регистрационный знак код _____ серия № _____ Дата регистрации _____ Выдано государственной инспекцией гостехнадзора _____ М. П. _____ Дата снятия с учета _____ М. П. _____ Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) _____ Адрес _____ Дата продажи (передачи) _____ М. П. _____ Наименование (ф. и. о.) владельца _____ Адрес _____	Свидетельство о регистрации Серия № _____ Гос. регистрационный знак код _____ серия № _____ Дата регистрации _____ Выдано государственной инспекцией гостехнадзора _____ М. П. _____ Дата снятия с учета _____ М. П. _____ Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) _____ Адрес _____ Дата продажи (передачи) _____ М. П. _____ Наименование (ф. и. о.) владельца _____ Адрес _____

Особые отметки
*Свидетельство о регистрации
СА 4901429
выдано бывшим
управляющим
30.06.2014*

Свидетельство о регистрации
 Серия № _____ серия № _____
 Гос. регистрационный знак код _____ Выдано государственной инспекцией
 Дата регистрации _____
 гостехнадзора М. П. _____
 Дата снятия с учета _____
 М. П. _____
 Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) _____
 Адрес _____
 Дата продажи (передачи) _____
 М. П. _____
 Наименование (ф. и. о.) владельца _____
 Адрес _____

**ПАСПОРТ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ
 И ДРУГИХ ВИДОВ ТЕХНИКИ**

Наименование и марка машины Полуприцеп тракторный
 самосальный ОЗПП-9557
 Предприятие-изготовитель ОАО «Орский завод тракторных
прицепов»
 Адрес 462432 Оренбургская обл. г. Орск, 7 мр-н.
 Сертификат соответствия № _____ от _____
 Выдан 20.09.2007 год выпуска 1988
 Акт гостехосмотра № _____ от _____
 Заводской № машины (рамы) 1352E
 Двигатель № _____
 Коробка передач № _____
 Основной ведущий мост (мосты) № _____
 Цвет колесный
 Вид двигателя _____
 Мощность двигателя, кВт (л. с.) 3300
 Конструкционная масса, кг _____
 Максимальная конструктивная скорость, км/час _____
 Габаритные размеры, мм 6200 x 2500 x 2550
 Наименование (ф. и. о.) покупателя (собственника) машины
Колхоз «НОВАЯ ЖИЗНЬ»
 Адрес Тверская обл, Весьегонский р-он, с. Кесьма
 Дата выдачи паспорта 19 октября 2007 г.
 М. П. _____ Подпись _____

УЧЕТ РАБОТЫ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ
 К моменту выдачи паспорта отработано (пройдено) _____ моточасов (километров)

Год	Моточасы или км пробега	Подпись ответственного лица и печатать владельца или подпись индивидуального владельца машины

Свидетельство о регистрации
 Серия № НЕ выдввалось КО № 1381
 Гос. регистрационный знак код _____ серия _____
 Дата регистрации 25.04.1988г. Выдано государственной инспекцией
 гостехнадзора Весьегонского района
 М. П. _____ Подпись _____
 Дата снятия с учета _____
 М. П. _____ Подпись _____
 Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) Бригиттов Иван Иванович
 Адрес Ивановская обл. Дмитровский р-он
 Дата продажи (передачи) 04.03.08г.
 М. П. _____ Подпись прежнего собственника
 или владельца _____
 Наименование (ф. и. о.) владельца Новая Жизнь
 Адрес Тверская обл. Весьегонский р-он

Особые отметки
 Выдан на основании _____
 технического талона ИГТН _____
 Весьегонского р-она
 Свидетельство о регистрации не выдввалось

© Пермская печатная фабрика Гомлака, г. Пермь, 2004 г., уровень «В», 173950.

Свидетельство о регистрации
 Серия _____ № _____ код _____ серия _____ № _____
 Гос. регистрационный знак _____ Выдано государственной инспекцией
 Дата регистрации _____
 гостехнадзора _____
 М. П. _____
 Подпись _____

Дата снятия с учета _____
 М. П. _____
 Подпись _____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
 Адрес _____
 М. П. _____
 Подпись прежнего собственника
 или владельца _____

Наименование (ф. и. о.) владельца _____
 Адрес _____

Особые отметки
*Счет ордера
 СЧ 890130
 выдан в связи
 с регистрацией
 26.01.2015*

Свидетельство о регистрации
 Серия _____ № _____ код _____ серия _____ № _____
 Гос. регистрационный знак _____ Выдано государственной инспекцией
 Дата регистрации _____
 гостехнадзора _____
 М. П. _____
 Подпись _____

Дата снятия с учета _____
 М. П. _____
 Подпись _____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
 Адрес _____
 М. П. _____
 Подпись прежнего собственника
 или владельца _____

Наименование (ф. и. о.) владельца _____
 Адрес _____

Особые отметки

Свидетельство о регистрации
 Серия _____ № _____ код _____ серия _____ № _____
 Гос. регистрационный знак _____ Выдано государственной инспекцией
 Дата регистрации _____
 гостехнадзора _____
 М. П. _____
 Подпись _____

Дата снятия с учета _____
 М. П. _____
 Подпись _____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
 Адрес _____
 М. П. _____
 Подпись прежнего собственника
 или владельца _____

Наименование (ф. и. о.) владельца _____
 Адрес _____

Особые отметки

**ПАСПОРТ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ
И ДРУГИХ ВИДОВ ТЕХНИКИ**

АА № 403422

Наименование и марка машины камаз

Предприятие-изготовитель Сарский г-оу муромского кумура

Адрес _____ от _____

Сертификат соответствия № _____ от _____

Выдан _____ от _____

Акт гостехосмотра № _____ от _____

Год выпуска 1994

Заводской № машины (рамы) 318

Двигатель № ар-сум-св.р.

Коробка передач № ар-сум-св.р.

Основной ведущий мост (мосты) № ар-сум-св.р.

Цвет зеленый

1. Паспорт выдается на машины, подлежащие регистрации в органах гостехнадзора.

2. Наличие паспорта, заполненного в установленном порядке, является обязательным условием для регистрации машин и допуска их к эксплуатации.

3. Копии паспортов, в том числе фотокопии и светокопии, не могут служить заменой подлинников.

4. Паспорта хранятся у собственников машин и предоставляются в государственную инспекцию гостехнадзора при регистрации, изменении регистрационных данных и снятии с учета машин.

5. Об утрате паспорта владелец машины должен немедленно заявить в органы внутренних дел по месту утраты и в государственную инспекцию гостехнадзора по месту ее учета.

6. Бланки паспортов относятся к документам строгой отчетности.

7. Государственные инспекции гостехнадзора и предприятия-изготовители машин, осуществляющие выдачу паспортов, обязаны обеспечить их сохранность.

8. Учет и инвентаризация хранящихся в инспекциях гостехнадзора и на предприятиях-изготовителях паспортов проводятся в порядке, установленном для других материальных ценностей и документов строгой отчетности.

9. Предприятия-изготовители при утрате бланков паспортов немедленно ставят в известность о сериях и номерах утраченных документов государственную инспекцию гостехнадзора, на территории которой они находятся.

Вид двигателя многоцилиндрный

Мощность двигателя, кВт (л. с.) _____

Конструкционная масса, кг 2400

Максимальная конструктивная скорость, км/ч 20

Габаритные размеры 5700 x 2400 x 2150

Наименование (ф. и. о.) покупателя (собственника) машины Ульяновские

Адрес г. Ульяновск, Бульваровский район, М. П.

Дата выдачи паспорта 13.06.94

М. П. _____

Владельческие данные заполняются предприятием-готовителем (Владельцы, собственники или государственной инспекцией госехнадзора.)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О РЕГИСТРАЦИИ

Наименование (ф. и. о.) нового собственника Ульяновско-фермерское

Серия А.А. № 170362

Государственный регистрационный знак Ульяновский район

Кол. 50 Серия МВ № 9443 адрес Ульяновский район

Дата регистрации 13.06.94 Дата продажи (передачи) 13.06.94

Выдана государственной инспекцией ад. ул. 03

М. П. _____ Подпись прежнего собственника или владельца _____

Наименование (ф. и. о.) владельца К/х Бульваровский

Адрес Ульяновский район, г. Ульяновск

М. П. _____

AA № 403422	
СВИДЕТЕЛЬСТВО О РЕГИСТРАЦИИ	
Серия <u>BB</u> № <u>323334</u>	Наименование (ф. и. о.) нового собственника _____
Государственный регистрационный знак	инка _____
Код <u>50</u> Серия <u>AE</u> № <u>74-86</u>	Адрес _____
Дата регистрации _____	Дата продажи (передачи) _____
Выдано государственной инспекцией гостехнадзора	М. П. _____ <i>Подпись прежнего собственника или владельца</i>
М. П. _____	Наименование (ф. и. о.) владельца _____
Дата снятия с учета _____	Адрес _____
М. П. _____	Подпись _____
4	5

ПАСПОРТ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ И ДРУГИХ ВИДОВ ТЕХНИКИ

ВА 468773

Наименование (тип) машины, мототехники, самовальный

МИДЕМА

Предприятие (фирма)

ГОЛАНДИЯ

Адрес

Сертификат соответствия № _____ от _____

Выдан _____

Акт гостехосмотра № _____ от 1990

Заводской № машины (рамы) 01662

Двигатель № _____

Коробка передач № _____

Основной ведущий мост (мосты) № _____

Цвет ОРАНЖЕВЫЙ

Вид двигателя _____

Мощность двигателя, кВт (л. с.) 3100

Конструкционная масса, кг 30

Максимальная конструктивная скорость, км/ч 2500

Габариты: длина, мм _____

ширина, мм _____

высота, мм _____

Наименование (ф. и. о.) покупателя (собственника) машины

КЕСТВЕНХДЕ ХОЗЯЙСТВО БРУЖУКОВЫХ

Мастовской обл. А. АЛЕКСАНДРОВО

д. 9. С. 8. 2000

Подпись _____

Свидетельство о регистрации

Серийный № 245273

Гос. регистрационный знак, код 50 серия МХ № 7528

Дата регистрации 20.08.01

Выдано государственной инспекцией

района Московская обл.

г. Барков В.В. /

Подпись _____

Наименование (ф. и. о.) этого собственника (владельца)

Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии

Адрес 2-й Физтехский пр-д, 9, Бюро Бюро

д. 1. 8. 03

М. П.

Подпись прежнего собственника

или владельца

Наименование (ф. и. о.) владельца К. В. Димитровых

Адрес Вул. Гурьевская, район г. Барков

Особые отметки

Свидетельство о регистрации

Серия № _____ серия № _____
 Гос. регистрационный знак код _____ Выдано государственной инспекцией
 Дата регистрации _____
 госнадзора _____
 М. П. _____ Подпись _____

Дата снятия с учета _____
 М. П. _____ Подпись _____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)

Адрес _____

Дата продажи (передачи) _____

М. П. _____

Наименование (ф. и. о.) владельца _____

Адрес _____

УЧЕТ РАБОТЫ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ

К моменту выдачи паспорта отработано (пройдено) _____ моточасов (километров)

Год	Моточасы или км пробега	Подпись ответственного лица и печать владельца или подпись индивидуального владельца машины

ППФ Госзнак-2000 - 173850

Свидетельство о регистрации
 Серия № _____ код _____ серия № _____
 Дата регистрации _____ Выдано государственной инспекцией
 гостехнадзора _____
 М. П. _____
 Дата снятия с учета _____
 М. П. _____
 Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
 Адрес _____
 Дата продажи (передачи) _____
 М. П. _____
 Наименование (ф. и. о.) владельца _____
 Адрес _____

Подпись
Подпись
Подпись прежнего собственника или владельца

Особые отметки

Свидетельство о регистрации
 Серия № _____ код _____ серия № _____
 Дата регистрации _____ Выдано государственной инспекцией
 гостехнадзора _____
 М. П. _____
 Дата снятия с учета _____
 М. П. _____
 Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
 Адрес _____
 Дата продажи (передачи) _____
 М. П. _____
 Наименование (ф. и. о.) владельца _____
 Адрес _____

Подпись
Подпись
Подпись прежнего собственника или владельца

Особые отметки



**ПАСПОРТ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ
И ДРУГИХ ВИДОВ ТЕХНИКИ**

Наименование и марка машины **ТРАКТОР БЕЛАРУС**
МТЗ-82

Предприятие-изготовитель **ОАО "Минский тракторный завод"**

Адрес **Беларусия, г. Минск, ГСП**

Сертификат соответствия № _____ от _____

Выдан **_____** от **1990** года выпуска

Акт гостехосмотра № **298061**

Заводской № машины (рамы) **644177**

Двигатель № **356227**

Коробка передач № **134833/643593**

Основной ведущий мост (мосты) № **Синий**

Цвет **Колесный**

Вид двигателя **57.4 (78.0)**

Мощность двигателя, кВт (л.с.) **3370**

Конструкционная масса, кг **33**

Максимальная конструктивная скорость, км/час **2770х3815х1970**

Габаритные размеры, мм

Наименование (ф. и. о.) владельца (собственника) машины **П. П. ДМИТРОВСКИЙ (с/б. в. в. в.)**

Адрес **М. П. ДМИТРОВСКИЙ (с/б. в. в. в.)**

Дата выдачи паспорта **02.03.2010**

Место выдачи **Барков В.В./**

Свидетельство о регистрации
Серия **М** № **368821** Ом

Гос. регистрационный знак кол. № **6005**

Выдано государственной инспекцией **Дмитровский р-н**

Дата снятия с учета **_____**

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) **М. П. ДМИТРОВСКИЙ**

Адрес **М. П. ДМИТРОВСКИЙ**

Дата продажи (передачи) **29 января 2010**

Наименование (ф. и. о.) владельца **М. П. ДМИТРОВСКИЙ**

Адрес **М. П. ДМИТРОВСКИЙ**

К моменту выдачи паспорта отработано (пройдено) _____ моточасов (километров)

Год	Моточасы или км пробега	Подпись ответственного лица и печать владельца или подпись индивидуального владельца машины

Особые отметки

УЧЕТ РАБОТЫ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ

ОАО "Контакт-Знак", ул. Ленин, 51, Москва 2006 г.

Свидетельство о регистрации
 Серия ММ № 368851 код 50 серия 04 № 1563
 Гос. регистрационный знак ММ 368851 Выдано государственной инспекцией
 Дата регистрации 15.08.2015 М. П. Иванов И.И. Попись
 гостехнадзора М. П.
 Дата снятия с учета М. П.
 Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
 Адрес
 Дата продажи (передачи) М. П.
 Попись **Попись прежнего собственника**
 или владельца
 Наименование (ф. и. о.) владельца Адрес

Особые отметки

Свидетельство о регистрации
 Серия № _____ код _____ серия № _____
 Гос. регистрационный знак _____ Выдано государственной инспекцией
 Дата регистрации _____ М. П. _____ Попись
 гостехнадзора М. П.
 Дата снятия с учета М. П.
 Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
 Адрес
 Дата продажи (передачи) М. П.
 Попись **Попись прежнего собственника**
 или владельца
 Наименование (ф. и. о.) владельца Адрес

Особые отметки

Свидетельство о регистрации
 Серия № _____ код _____ серия № _____
 Гос. регистрационный знак _____ Выдано государственной инспекцией
 Дата регистрации _____ М. П. _____ Попись
 гостехнадзора М. П.
 Дата снятия с учета М. П.
 Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
 Адрес
 Дата продажи (передачи) М. П.
 Попись **Попись прежнего собственника**
 или владельца
 Наименование (ф. и. о.) владельца Адрес

Особые отметки

ПАСПОРТ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ И ДРУГИХ ВИДОВ ТЕХНИКИ

Наименование и марка машины ТРАКТОР ВЕНАРУС
 МТЗ-82
 Предприятие-изготовитель МТЗ-82
 "ОАО "Минский тракторный завод" ЛП
 Адрес Беларусия, г. Минск, ТСН
 Сертификат соответствия № _____ от _____
 Выдан _____
 Акт гостехосмотра № _____ от _____ Год выпуска 1992
 Заводской № машины (рамы) 350979
 Двигатель № 982851
 Коробка передач № 614927
 Основной ведущий мост (мосты) № 45517
 Цвет Синий
 Вид двигателя Колесный
 Мощность двигателя, кВт (л.с.) 57.4 (78.0)
 Конструкционная масса, кг 3370
 Максимальная конструктивная скорость, км/час 33
 Габаритные размеры, мм 2770x3815x1970
 Наименование (ф. и. о.) покупателя (собственника) машины ИСХАКОВА К. С.
 Адрес МОСКОВСКАЯ ОБЛ. ДМИТРОВСКИЙ Р-Н
 Дата выдачи паспорта 25.03.2010
 М. П. Подпись / Барков В.В. /

Свидетельство о регистрации
 Серия ВМ № 366893 серия ОН № 1564
 Гос. регистрационный знак код 50 Выдано государственной инспекцией
 Дата регистрации _____ М. П. _____
 гостехнадзора Московская обл. Дмитровский р-н
 М. П. Подпись / Барков В.В. /
 Дата снятия с учета _____
 М. П. Подпись

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
КОН. БРЕНДИСЬ Я. Ю. И.
 Адрес МОСКОВСКАЯ ОБЛ. ДМИТРОВСКИЙ Р-Н, г. Тихово-Артюсово
 Дата продажи (передачи) 21 Марта 2010г.
 М. П. _____
 Наименование (ф. и. о.) владельца _____
 Адрес _____

Особые отметки

 ВЕ **236283**

УЧЕТ РАБОТЫ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ

К моменту выдачи паспорта обработано (проедено) _____ моточасов (километров)

Год	Моточасы или км пробега	Подпись ответственного лица и печать владельца или подписи индивидуального владельца машины

Свидетельство о регистрации
 Серия _____ № _____ серия № _____
 Гос. регистрационный знак код _____ Выдано государственной инспекцией
 Дата регистрации _____ М. П. _____
 гостехнадзора _____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) _____
 Адрес _____
 Дата продажи (передачи) _____ М. П. _____
 Наименование (ф. и. о.) владельца _____
 Адрес _____

Особые отметки

ЗАО "Концерн Знат", ул. Ленинская, 57, Москва 2008 г.

Свидетельство о регистрации
 Серия ММ № 36803 серия Р4 № 1505
 Гос. регистрационный знак код 50 Выдано государственной инспекцией
 Дата регистрации 28.05.2019 гостехнадзора
 М. П. Иванов И.И. **Подпись**
 М. П. **Подпись**
 Дата снятия с учета _____
 М. П. _____
 Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) _____
 Адрес _____
 Дата продажи (передачи) _____
 М. П. _____ **Подпись прежнего собственника**
 или владельца _____
 Наименование (ф. и. о.) владельца _____
 Адрес _____

Особые отметки _____

Свидетельство о регистрации
 Серия _____ № _____ серия _____ № _____
 Гос. регистрационный знак код _____ Выдано государственной инспекцией
 Дата регистрации _____ гостехнадзора
 М. П. _____ **Подпись**
 М. П. **Подпись**
 Дата снятия с учета _____
 М. П. _____
 Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) _____
 Адрес _____
 Дата продажи (передачи) _____
 М. П. _____ **Подпись прежнего собственника**
 или владельца _____
 Наименование (ф. и. о.) владельца _____
 Адрес _____

Особые отметки _____

Свидетельство о регистрации
 Серия _____ № _____ серия _____ № _____
 Гос. регистрационный знак код _____ Выдано государственной инспекцией
 Дата регистрации _____ гостехнадзора
 М. П. _____ **Подпись**
 М. П. **Подпись**
 Дата снятия с учета _____
 М. П. _____
 Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) _____
 Адрес _____
 Дата продажи (передачи) _____
 М. П. _____ **Подпись прежнего собственника**
 или владельца _____
 Наименование (ф. и. о.) владельца _____
 Адрес _____

Особые отметки _____

ПАСПОРТ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ И ДРУГИХ ВИДОВ ТЕХНИКИ

Наименование и марка машины **ТРАКТОР БЕЛАРУС-1021** ТА 147770

Предприятие-изготовитель **МИНСКИЙ ТРАКТОРНЫЙ ЗАВОД**

Адрес **БЕЛАРУСЬ, 220666, Г. МИНСК, УЛ. ДОГОВОРОДСКАЯ Д.29**

Сертификат соответствия № **РОСС ВУ.МС03.В01041 04.07.2005**

Выдан **ГНИТИН**

Акт технического № _____ от _____ 2005
Заводской № машины (рамы) **10001256**

Двигатель № **100608**

Коробка передач № **013951**

Основной ведущий мост (мосты) № **313013/017224**

Цвет **КРАСНЫЙ**

Вид двигателя **КОЛЕСНЫЙ**

Мощность двигателя, кВт (л. с.) **74 (100)**

Конструктивная масса, кг **4400**

Максимальная конструктивная скорость, км/час **33**

Габаритные размеры, мм **4050x2250x2840**

Наименование (ф. и. о.) покупателя (собственника) машины _____

Адрес продавца (ф. и. о.) _____

СЛУЖБА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЯ

Гос. регистрционный знак код _____ серия _____ № _____

Дата регистрации _____ М. П. _____

Выдано государственной инспекцией гостехнадзора _____

М. П. _____

Дата снятия с учета _____ М. П. _____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) _____ *КФХ "Полесье"*

Адрес _____ *сер. и. ш. ш. Навасицк*

Дата _____ *с. Пухавичское*

Наименование (ф. и. о.) владельца _____ *Полесье прежнее*

Адрес _____ *с. Пухавичское*

Особые отметки

Свидетельство о регистрации

Серия _____ № _____ серия _____ № _____

Гос. регистрационный знак код _____ Выдано государственной инспекцией гостехнадзора _____

М. П. _____ *Подпись*

Дата снятия с учета _____ М. П. _____ *Подпись*

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) _____

Адрес _____

Дата продажи (передачи) _____ М. П. _____ *Подпись прежнего собственника или владельца*

Наименование (ф. и. о.) владельца _____

Адрес _____

Особые отметки

УЧЕТ РАБОТЫ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ

К моменту выдачи паспорта отработано (пройдено) _____ моточасов (километров)

Год	Моточасы или км пробега	Подпись ответственного лица и печать владельца или подпись индивидуального владельца машины

ЗАО «Копилка» Минск, Беларусь.
ЛПФБ Гомель, 2001, 173950.

Свидетельство о регистрации		Серия № _____	№ _____	серия _____	№ _____	Особые отметки
Гос. регистрационный знак код _____		Выдано государственной инспекцией				
Дата регистрации _____		гостехнадзора _____				
М. П. _____		Подпись _____				
Дата снятия с учета _____		М. П. _____				
Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) _____		Подпись _____				
Адрес _____		Подпись прежнего собственника				
Дата продажи (передачи) _____		М. П. _____				
Наименование (ф. и. о.) владельца _____		или владельца _____				
Адрес _____		Адрес _____				
Свидетельство о регистрации		Серия № _____	№ _____	серия _____	№ _____	Особые отметки
Гос. регистрационный знак код _____		Выдано государственной инспекцией				
Дата регистрации _____		гостехнадзора _____				
М. П. _____		Подпись _____				
Дата снятия с учета _____		М. П. _____				
Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) _____		Подпись _____				
Адрес _____		Подпись прежнего собственника				
Дата продажи (передачи) _____		М. П. _____				
Наименование (ф. и. о.) владельца _____		или владельца _____				
Адрес _____		Адрес _____				

Свидетельство о регистрации		Серия № 333	№ 488409	серия 5.0	№ 3340	Особые отметки
Гос. регистрационный знак код _____		Выдано государственной инспекцией				
Дата регистрации 14.03.02		гостехнадзора № 10-03-02-001				
М. П. _____		Подпись _____				
Дата снятия с учета _____		М. П. _____				
Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) _____		Подпись _____				
Адрес _____		Подпись прежнего собственника				
Дата продажи (передачи) _____		М. П. _____				
Наименование (ф. и. о.) владельца _____		или владельца _____				
Адрес _____		Адрес _____				
Свидетельство о регистрации		Серия № _____	№ _____	серия _____	№ _____	Особые отметки
Гос. регистрационный знак код _____		Выдано государственной инспекцией				
Дата регистрации _____		гостехнадзора _____				
М. П. _____		Подпись _____				
Дата снятия с учета _____		М. П. _____				
Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) _____		Подпись _____				
Адрес _____		Подпись прежнего собственника				
Дата продажи (передачи) _____		М. П. _____				
Наименование (ф. и. о.) владельца _____		или владельца _____				
Адрес _____		Адрес _____				

<p>Свидетельство о регистрации Серия _____ № _____ серия _____ № _____ Гос. регистрационный знак _____ код _____ Выдано государственной инспекцией Дата регистрации _____ гостехнадзора _____ М. П. _____ Подпись _____ Дата снятия с учета _____ М. П. _____ Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) _____ Подпись _____ Адрес _____ Дата продажи (передачи) _____ М. П. _____ Подпись прежнего собственника или владельца _____ Наименование (ф. и. о.) владельца _____ Адрес _____</p>	<p>ПАСПОРТ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ И ДРУГИХ ВИДОВ ТЕХНИКИ Наименование и марка машины ТРАКТОР БЕЛАРУС-1021 ТА 147769 Предприятие-изготовитель МИНСКИЙ ТРАКТОРНЫЙ ЗАВОД Адрес БЕЛАРУССИЯ, 220663 г. МИНСК, УЛ. ДОЛГОВРОДСКАЯ Д. 29 Сертификат соответствия № РОСС ВУ.ИСО3 ВО.041 04.07.2005 Выдан ГНИТИН Акт гостехосмотра № _____ от _____ Год выпуска 2005 Заводской № машины (рамы) 10001240 Двигатель № 100456 Коробка передач № 013924 Основной ведущий мост (мосты) № 312877/017216 Цвет КРАСНЫЙ Вид движителя КОЛЕСНЫЙ Мощность двигателя, кВт (л. с.) 74 (100) Конструкционная масса, кг 4400 Максимальная конструктивная скорость, км/час 33 Габаритные размеры, мм 4050x2250x2840 Наименование (ф. и. о.) покупателя (собственника) машины ЧЕРНЫШОВ ПЕТР ПЕТРОВИЧ Адрес (ф. и. о.) покупателя (собственника) машины БЕЛАРУССИЯ, ЧЕРНЫШОВО ПЕТРОВИЧ, ТОНШАЛОВО УЛ., МЕЛНОРАБОР Д. 1А Дата регистрации _____ М. П. _____ Подпись _____ Гос. регистрационный знак _____ код _____ Дата регистрации _____ М. П. _____ Подпись _____ Выдано государственной инспекцией гостехнадзора _____ М. П. _____ Подпись _____ Дата снятия с учета _____ М. П. _____ Наименование (ф. и. о.) владельца _____ Адрес _____</p>	<p>УЧЕТ РАБОТЫ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ К моменту выдачи паспорта отработано (пройдено) _____ моточасов (километров) _____</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="861 1097 1021 1187">Год</th> <th data-bbox="861 1187 1021 1411">Моточасы или км пробега</th> <th data-bbox="861 1411 1021 1904">Подпись ответственного лица и печать владельца или подпись индивидуального владельца машины</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>	Год	Моточасы или км пробега	Подпись ответственного лица и печать владельца или подпись индивидуального владельца машины																												<p>Особые отметки</p>
Год	Моточасы или км пробега	Подпись ответственного лица и печать владельца или подпись индивидуального владельца машины																															

<p>Свидетельство о регистрации Серия <u>ВВ</u> № <u>488470</u> серия <u>ВА</u> № <u>3341</u> Гос. регистрационный знак код <u>50</u> Дата регистрации <u>14.01.08</u> Выдано государственной инспекцией госнадзора М. П. <u>И.М. П. Рубенко</u> Дата снятия с учета М. П. Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) Адрес Дата продажи (передачи) М. П. Наименование (ф. и. о.) владельца Адрес</p>	<p>Особые отметки</p>
<p>Свидетельство о регистрации Серия № _____ серия № _____ Гос. регистрационный знак код _____ Выдано государственной инспекцией госнадзора М. П. _____ Дата снятия с учета М. П. _____ Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) Адрес Дата продажи (передачи) М. П. _____ Наименование (ф. и. о.) владельца Адрес</p>	<p>Особые отметки</p>
<p>Свидетельство о регистрации Серия № _____ серия № _____ Гос. регистрационный знак код _____ Выдано государственной инспекцией госнадзора М. П. _____ Дата снятия с учета М. П. _____ Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) Адрес Дата продажи (передачи) М. П. _____ Наименование (ф. и. о.) владельца Адрес</p>	<p>Особые отметки</p>

Свидетельство о регистрации Серия № 368734 Гос. регистрационный знак код серия № 5380 Дата регистрации 06.08.2015 Выдано государственной инспекцией гостехнадзора М. П. <i>Полпись</i> Дата снятия с учета М. П. <i>Полпись</i> Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) Адрес Дата продажи (передачи) М. П. <i>Полпись прежнего собственника или владельца</i> Наименование (ф. и. о.) владельца Адрес	Особые отметки
Свидетельство о регистрации Серия № Гос. регистрационный знак код серия № Дата регистрации Выдано государственной инспекцией гостехнадзора М. П. <i>Полпись</i> Дата снятия с учета М. П. <i>Полпись</i> Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) Адрес Дата продажи (передачи) М. П. <i>Полпись прежнего собственника или владельца</i> Наименование (ф. и. о.) владельца Адрес	Особые отметки

Свидетельство о регистрации Серия № 368734 Гос. регистрационный знак код серия № 5380 Дата регистрации 06.08.2015 Выдано государственной инспекцией гостехнадзора М. П. <i>Полпись</i> Дата снятия с учета М. П. <i>Полпись</i> Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) Адрес Дата продажи (передачи) М. П. <i>Полпись прежнего собственника или владельца</i> Наименование (ф. и. о.) владельца Адрес	Особые отметки
Свидетельство о регистрации Серия № Гос. регистрационный знак код серия № Дата регистрации Выдано государственной инспекцией гостехнадзора М. П. <i>Полпись</i> Дата снятия с учета М. П. <i>Полпись</i> Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) Адрес Дата продажи (передачи) М. П. <i>Полпись прежнего собственника или владельца</i> Наименование (ф. и. о.) владельца Адрес	Особые отметки

Фотографии объектов оценки









Документы ООО «Гранд Эксперт»



**Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 6725
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

10.06.2015 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Трушин Фёдор Михайлович

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков 10.06.2015 года за регистрационным номером № 1692 (нужное подчеркнуть)

Исполнительный директор

М.О. Ильин





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10.06.2015 г.

№ 1692

**Трушин
Фёдор Михайлович**

Паспорт 45 10 273587, выдан Отделением по району Марьиный парк ОУФМС
России по г. Москве в ЮВАО. Дата выдачи 30.07.2009 г. Код подразделения 770-107

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 10.06.2015 г. за № 1692

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 04.06.2015 г.

Исполнительный директор

М.О. Ильин



001692

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

240008551



Диплом является документом установленного образца

Регистрационный номер **2563**

Город **Москва**

20 **13** г.

« **25** » **апреля**

Настоящий диплом выдан

Трушину Федору Михайловичу

в том, что он(а) окончил(а)

**курсы профессиональной переподготовки
оценщиков по специализации**

**«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
с 15 октября 2012 г. по 25 апреля 2013 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)**

**федеральном государственном бюджетном
образовательном учреждении высшего
профессионального образования**

**«Московский государственный машиностроительный
университет (ММИ)»
Решением от**

25 апреля 2013 года

удостоверяет право (соответствие квалификации)

Трушина Федора Михайловича

на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель комиссии

Директор (директор)

Секретарь

000-747-1 Москва, 2012 г. Формат А4, 150х210 мм

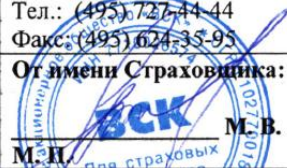
**ПОЛИС (ДОГОВОР) №1700SB4002981
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.08.2014Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Трушин Фёдор Михайлович	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2017 года по «31» мая 2018 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2017 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2018 года по «31» мая 2019 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2018 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2019 года по «31» мая 2020 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2019 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2017 г. по «31» мая 2020 г.	
<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2017 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p>		
Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».		
Особые условия страхования:		
1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.		

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел.: (495) 727-44-44 Факс: (495) 624-35-95</p>	<p>Трушин Фёдор Михайлович</p> <p>Дата рождения: 25.06.1989 Место рождения: г. Москва Паспорт: 45 10 273587, выдан Отделением по району Марьинский парк ОУФМС России по г. Москве в ЮВАО. Дата выдачи 30.07.2009 г. Код подразделения 770-107 Адрес регистрации: 109451, г. Москва, ул. Братиславская, д.21, к.1, кв. 48</p>
<p>От имени Страховщика:</p> <p> М. В. Агаджанова</p>	<p>Ф. М. Трушин</p>

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 23.05.2017 г.