

Отчет

Обоснование наиболее эффективного использования земельного участка.

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Разрешенное использование: для животноводства.

Площадь: хх кв.м.

Адрес (местоположение): Самарская область, хх

Кадастровый номер: хх

Заказчик:

Исполнитель: ИП Шачнев Н.В

Дата отчета: 2016

Основание работ: Договор №___ от

Сопроводительное письмо

Уважаемый, хх

Сообщаю Вам, что по результатам проведенных работ наиболее эффективным вариантом использования земельного участка площадью хх кв. м, расположенного по адресу: Самарская область, хх является использование под садоводство.

____ Шачнев Н.В.

ОБРАЗЕЦ

1. Основные факты и выводы	6
1.1 Общая информация, идентифицирующая земельный участок	6
1.2 Результаты обоснования наиболее эффективного использования земельного участка	6
2. Задание на проведение работ	7
2.1. Сведения о Заказчике	8
2.2. Сведения об Исполнителе	8
2.3. Допущения и ограничительные условия, использованные Исполнителем при проведении работ	8
3. Применяемые методы и стандарты анализа	8
4. Описание земельного участка	9
4.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики	9
4.2. Количественные и качественные характеристики земельного участка.	9
4.3. Описание расположения Объекта	10
5. Анализ рынка земли сельскохозяйственного назначения Самарской области	13
6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	16
6.1. Описание метода анализа	16
6.2. Описание процесса анализа	16
6.3 Анализ юридической допустимости	17
6.4. Отбор вариантов использования	21
6.4.1 Анализ рынка молока	21
6.4.2. Анализ рынка говядины	25
6.4.3. Анализ рынка свинины	27
6.4.4. Прогноз развития отрасли животноводства	28
6.4.5. Состояние животноводства в Самарской области	32
6.4.6. Конкуренция на рынке Самарской области	33
6.4.7. Анализ рынка земельных участков под садоводство	33
6.5 Анализ физической осуществимости	35

6.5.1. Анализ физической осуществимости для молочного животноводства	35
6.5.2. Анализ физической осуществимости для использования под садоводство	37
6.6. Анализ финансовой осуществимости для молочного животноводства	38
6.6.1 Статьи и суммы вложений для строительства молочной фермы	38
6.6.2. Сроки финансирования для молочного животноводства	42
6.6.3 Источники и стоимость финансирования для молочного животноводства	42
6.7. Анализ финансовой осуществимости для использования под садоводство	43
6.7.1 Статьи и суммы вложений для организации садоводства	43
6.7.2. Сроки финансирования для организации садоводства	46
6.7.3 Источники и стоимость финансирования для организации садоводства	46
6.8. Экономическая целесообразность	47
6.8.1. Экономическая целесообразность для молочного животноводства	47
6.8.2 Экономическая целесообразность для организации садоводства	49
6.9. Максимальная эффективность	51
6.9.1. Период прогнозирования.	51
6.9.2. Принятые ставки	52
6.9.3. Прочие допущения.	52
6.9.4 Прогноз экономической эффективности	52
6.10. Обоснование наиболее эффективного использования	53
8. Приложения	55
1. Договор xxx	55
2. Свидетельство о государственной регистрации права xxx. выданное xxx	55
3. Кадастровый паспорт земельного участка xxx выданный Федеральное государственное бюджетное учреждение «xxx	55
4. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане. Утв. Постановлением администрации xxx	55
5. Ситуационный план xxx	55
6. Распределение земельного фонда области по категориям земель и угодьям на 01.01.2015 г. (тыс. га)	55

7. **Карта границ населённых пунктов, входящих в состав сельского поселения ххх**
55
8. **Карта функциональных зон сельского поселения ххх** **55**
9. **Карта градостроительного зонирования сельского поселения ххх** **55**
10. **Пан Отчет о прибылях и убытках** **55**
11. **Пан Отчет о движении денежных средств** **55**
12. **Приложение Словарь терминов** **55**

ОБРАЗЕЦ

1. Основные факты и выводы

1.1 Общая информация, идентифицирующая земельный участок

Объект: Земельный участок. Категория: земли сельскохозяйственного назначения.

Разрешенное использование: для животноводства. Площадь: xxx кв.м. Адрес (местоположение): Самарская область, xxx

Кадастровый номер: xxx

Подробная характеристика Объекта представлена в разделе «Описание земельного участка».

1.2 Результаты обоснования наиболее эффективного использования земельного участка

В процессе проведенных работ получены следующие результаты.

Таблица Результаты выбора наиболее эффективного использования земельного участка

Критерий	Вариант использования	
	Использование под молочное животноводство	Использование под садоводство
Юридическая допустимость		
Физическая осуществимость		
Финансовая осуществимость		
Экономическая целесообразность		
Максимальная эффективность		

Наиболее эффективным вариантом использования земельного участка площадью xx кв. м, расположенного по адресу: Самарская область, xxx (Кадастровый номер: xxx) является использование под садоводство.

2. Задание на проведение работ

№ п./п.	Наименования обязательного реквизита Задания	Информация
1	Объект	Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для животноводства. Площадь: xxx кв.м. Адрес (местоположение): Самарская область, xxx Кадастровый номер: xxx
2	Состав Объекта	Объект рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.
3	Характеристики объекта и его частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	xxx
4	Имущественные права на Объект	xxx
5	Учитываемые права	xxx
6	Цель работ	Обоснование наиболее эффективного использования земельного участка
7	Предполагаемое использование результатов и связанные с этим ограничения	Для принятия решения собственником о наиболее эффективном использовании земельного участка. Отчет не может быть использован для иных целей.
8	Дата отчета	
9	Срок проведения работ	

№ п./п.	Наименования обязательного реквизита Задания	Информация
11	Допущения и ограничения, на которых основывается работа	<p>Работа выполняется в соответствии со следующими допущениями и ограничениями, если иное дополнительно не зафиксировано в отчете:</p> <ul style="list-style-type: none"> Исполнитель, использовал при выполнении работ копии документов по состоянию на, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты, указанной в документах и до даты отчета, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло. <p>Прочие допущения и ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.</p>

2.1. Сведения о Заказчике

ФИО	xxx
Местонахождение:	xxx
Паспортные данные	xxx

2.2. Сведения об Исполнителе

Наименование	xxx
Юридический адрес	xxx
Тел./факс	xxx
ИНН/КПП	xxx
ОГРН	xxx
ОКПО	xxx
Банковские реквизиты	xxx

2.3. Допущения и ограничительные условия, использованные Исполнителем при проведении работ

Допущения и ограничительные условия, использованные Исполнителем, за исключением указанных в Задании, при проведении работ не установлены.

3. Применяемые методы и стандарты анализа

Обоснование наиболее эффективного использования земельного участка выполнялось с применением следующих стандартов и методов:

- Метод предполагаемого использования земельного участка
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков разработаны Минимуществом России. Утверждено распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611;

4. Описание земельного участка

4.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики

В ходе проведения работ Исполнителю были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта. Основными источниками информации являлись:

1. xxx

4.2. Количественные и качественные характеристики земельного участка.

Таблица Количественные и качественные характеристики земельного участка.

Параметр	Значение параметра	Источник информации
Имущественные права и обременения		
Имущественные права на Объект	xxx	xxx
Существующие ограничения (обременения) права:	xxx	
Физические свойства объекта оценки		
Общая площадь, м ²	xxx	xxx
Форма	xxx	
Рельеф	xxx	xxx
Наличие улучшений	xxx	xxx
Коммуникации		
Характеристики местоположения и окружения		
Адрес Объекта	xxx	xxx.
Район	xxx	xxx
Плотность застройки	xxx	xxx

Параметр	Значение параметра	Источник информации
Тип застройки окружения	xxx	
Характеристика доступности	xxx	
Благоустройство территории	xxx	
Прочие характеристики Объекта оценки		
Кадастровый номер	xxx	xxx
Категория земель	xxx	
Разрешенное использование	xxx	
Текущее использование	xxx	xxx
Кадастровая стоимость, руб.	xxx	xxx
Удельный показатель кадастровой стоимости на дату оценки руб./м ²	xxx	
Балансовая стоимость	Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком, так как земельный участок не стоит на балансе Заказчика. Информация о балансовой стоимости не влияет на результаты обоснования.	
Информация об износе		
Не подвержен износу		
Информация об устареваниях		
Не подвержен устареваниям		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
Объект не имеет элементов		

4.3. Описание расположения Объекта

xxx

Рисунок. ... Схема местоположения Объекта в Самарской области

Рисунок... Схема расположения Объекта и его границ

Рисунок... Вид со спутника

Рисунок Фотография вид на Объект с юго-восточной стороны

Рисунок... Вид на объект с северо-западной стороны

Объект расположен в южной части ххх Самарской области и входит в сельское поселение ххх. Административный центр сельского поселения - ххх.

С запада и севера Объект окружают жилые дома ххх. С восточной стороны - расположены незастроенные земли сельскохозяйственного назначения. С северо-востока - лесной массив. С юга – проходят автомагистраль регионального значения, соединяющая город ххх. С юго-запада от участка - проходит автомагистраль ххх

Расстояния от Объекта до города ххх, до города ххх, до города ххх, до поселка ххх

Природные и климатические характеристики Объекта характерны для южной части ххх района. Климат района континентальный, с резкими температурными контрастами, короткими переходными сезонами, холодной зимой, жарким летом, дефицитом влаги, богатым солнечным освещением и большой вероятностью весенних и осенних заморозков. Ежегодная сумма осадков колеблется от 483 мм до 504 мм. Среднегодовая температура воздуха изменяется по территории от +4,40 С до +4,80 С. Климат лесостепной зоны с продолжительным и теплым летом, холодной зимой, залеганием снежного покрова до 140-160 дней и оптимальным соотношением тепла и влаги. Преобладающие ветры в зоне расположения объекта - южные метелевые и прочие.

На рисунке.. .представлена роза ветров для района расположения Объекта.

Рисунок ... Роза ветров

В поселке ххх и на северо-востоке от объекта расположены естественные озера. С северо-востока и с востока Объект закрыт от ветров лесополосой шириной 150-200 метров. На юге от Объекта начинаются лесостепная зона.

Рисунок Озеро в поселке ххх

Транспортная доступность объекта обеспечивается указанными автомагистралями: ххх С городом ххх Объект связан автобусами маршрутов ххх следующими до ххх ххх. Время в пути от автостанции до Объекта на общественном транспорте составляет – ххх. На личном автотранспорте в город можно попасть через ххх

Схема транспортной доступности представлена на рисунке ...

Рисунок Транспортная доступность Объекта

Социальная инфраструктура в районе расположения Объекта достаточна и представлена предприятиями социальной сферы поселка ххх. В поселке расположены: поликлиника, детский сад и школа. На рисунке ... указано схематичное расположение объектов.

Рисунок .Расположение объектов социальной сферы.

Предприятия торговли и сферы обслуживания представлены ххх». Кроме того, на расстоянии ххх расположен ххх, ххх км от объекта расположен гипермаркет ххх а на ххх – торговый центр «ххх

Спортивные сооружения в месте расположения Объекта представлены спортивной площадкой в ххх, а также современным спорткомплексом «ххххх от Объекта и фитнес-клубом ххх в ххх. Помещение ххх

Расположение коммерческих и спортивных объектов представлено на рисунке...

Рисунок... Расположение коммерческих и спортивных объектов

До ххх года в поселке ххх были зарегистрированы и работали такие промышленные и сельскохозяйственные предприятия, как ххх.

Не смотря на ххх. Производится застройка частными лицами дачного массива в южной части поселка и по правому берегу ххх

В рамках проекта ххх» произведено функциональное зонирование и межевание территории. Сформированы ххх очереди освоения. Общая площадь 1 очереди составляет — ха, размежеванных на х участков. Общая площадь 2 очереди составляет — х, размежеванных на х участков. ххх» реализует земельные участки без подряда. На сегодняшний день все участки первой очереди проданы. Идет реализация участков второй очереди. Цены за участки во 2 очереди освоения составляет от х тыс. руб. в зависимости от расположения участка относительно водохранилища, лесопосадок, автотрассы.

Договоры купли-продажи земельного участка регистрируются в Управлении Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области. В течение 1 недели Покупатель получает свидетельство о праве собственности. Юридическое сопровождение сделки входит в стоимость земельного участка.

Коммуникации не входят в стоимость земельного участка и оплачиваются отдельно. Согласно информации с ххх Для первой очереди поселка прокладку газопровода до границ участков планируется осуществить не позднее ххх года. Льготная цена подключения для собственников земельных участков составляет ххх оплата осуществляется в рассрочку. Стоимость подключения электричества составляет ххх Стоимость подключения водопровода — ххх Сбор за строительство дорог (щебеночное покрытие) — ххх

Кроме того, xxx стимулировали интерес населения к xxx Активно осваиваются xxx

На рисунке ... представлены места x с активной застройкой.

Рисунок ... Расположение строящихся пригородных микрорайонов

Приведенные данные позволяют сделать вывод, что экологическая обстановка, транспортная доступность и обеспеченность инфраструктурой местоположения Объекта способствуют процессам ре-урбанизации. Границы города расширяются, и местоположение Объекта становится зоной перспективной застройки.

5. Анализ рынка земли сельскохозяйственного назначения Самарской области

Согласно данным информационно-консультационной службы Самарской области Государственное бюджетное учреждение дополнительного профессионального образования «Самара – аграрная региональная информационная система» (Самара-АРИС)¹ особенности климата Самарской области определяют деление территории области на четыре почвенно-ландшафтные зоны, с постепенным изменением биоклиматических факторов с севера на юг: лесостепную, переходную от лесостепной к степной, степную и сухостепную. Эти зоны существенно отличаются ценностью сельскохозяйственных земель.

В лесостепной зоне преобладают черноземы типичные и выщелоченные, среднегодовое количество осадков – 500 мм (зона повышенного увлажнения), гидротермический коэффициент – 1,1-1,0.

Буферная зона (переходная от лесостепной к степной) характеризуется преобладанием в почвенном составе черноземов обыкновенных. Среднегодовое количество осадков – 470 мм, гидротермический коэффициент – 1,0-0,9. Это зона умеренного увлажнения.

В степной зоне распространены черноземы обыкновенные и южные. Это зона пониженного увлажнения. Среднегодовое количество осадков – 430 мм, гидротермический коэффициент – 0,8-0,7.

Сухостепная зона характеризуется устойчивым дефицитом влажности. Среднегодовое количество осадков – 350 мм, гидротермический коэффициент – 0,7-0,6. Почвенный покров представлен черноземами южными и темно-каштановыми почвами.

Общее количество почвенных разновидностей в Самарской области достигает нескольких сотен наименований, однако в практическом земледелии учитываются различия только между основными типами почв.

¹ <http://xxx-oblasti>

Агрономическая ценность почв области неодинакова. Наиболее ценными являются типичные, выщелоченные и оподзоленные черноземы, с содержанием гумуса в пахотном слое до 8%. Содержание гумуса у черноземов обыкновенных варьирует в интервале 5-6,6%, у черноземов южных – 4,5-5,3%. Темно-каштановые почвы содержат 3-3,6% гумуса.

Несмотря на значительный объем сельскохозяйственных земель, предложения продажи на рынке ограничены. Это вызвано рядом причин: во-первых, особенностями правового режима земель сельхозназначения, ограничивающего их свободный оборот; во-вторых, невысоким спросом; в-третьих, практически полным отсутствием в СМИ информации о предложениях к продаже так называемых земельных паев (земельных участков в составе земель общей долевой собственности). В отношении таких участков сложилась особая ситуация: желающих продать такие объекты очень много - приехав в село можно без особых проблем найти продавца. Но право обладатели земельных долей в силу возраста, а также проживания в сельской местности не размещают предложения в Интернете или СМИ.

Фактически рынок земель сельскохозяйственного назначения начал формироваться в 2005-2006 гг. Поначалу предложения на рынке были единичны, но с 2007 г. ситуация на рынке стала меняться. В период с 2007 г. по 2011 г. на долю таких предложений приходилось около 4% рынка, с 2012 г. по 2015 г. – около 6%. Меняется и качество предложений. Если в период с 2005 г. по 2011 г. основная часть приходилась на, так называемые, «паи», то есть участки в составе земель общей долевой собственности, не выделенные в натуре, то с 2012 г. на рынке экспонируются земельные участки на праве собственности, сформированные путем выдела из земель долевой собственности. Такие участки, разумеется, стоят дороже. Так, к примеру, в 2015 г. земельные пай, не выделенные в натуре, предлагаются к продаже в среднем по xxxx руб. за 1 га. Если же участки выделены из общей долевой собственности и их границы установлены на местности, цена предложений вырастает как минимум, в xxx раза.

Информация, полученная из текстов объявлений и опроса продавцов, выявила следующие тенденции.

В случаях, когда земельные участки примыкают к населенным пунктам, автотрассам, водным объектам, и юридически возможен перевод их в категорию земель населенных пунктов или земель промышленности, цены предложений превышают xxx тыс. руб./га. Верхняя граница предложений в текущем году – более xxx тыс. руб./га.

Довольно высокий уровень цен отмечается по участкам, расположенным в местах с хорошей транспортной доступностью, в радиусе до 40-50 км от Самары/Тольятти. Как правило, продавцы таких участков позиционируют свой товар как «участки для СНТ», то есть садовых некоммерческих товариществ.

Цены предложений варьируют в диапазоне ххх тыс. руб./га, если участки расположены вблизи Самары или Тольятти, для удаленных от крупных населенных пунктов участков цены ниже – ххх тыс. руб./га. Размеры таких участков невелики – от 2 до 100 га. В большинстве случаев такие участки сформированы путем выдела долей из земель общей долевой собственности бывших сельскохозяйственных предприятий.

Наиболее «дорогие» предложения встречаются по участкам, приуроченным к крупным транспортным магистралям. По всей видимости, их продавцы предполагают, что такие участки могут быть использованы для размещения объектов придорожной инфраструктуры. Кроме того, высокие цены предложений встречаются по участкам, примыкающим к черте городов (Самары, Тольятти, Сызрани).

Если же альтернативное использование сельскохозяйственных угодий невозможно (причины: удалены от населенных пунктов, имеют значительные размеры, непригодны для перевода в иные категории), уровень цен на них низкий – в пределах ххх тыс. руб./га. В случаях, когда участки не выделены в натуре, то есть являются землями общей долевой собственности, цена их колеблется в пределах ххх. руб./га. Встречаются и более дешевые предложения.

Анализ массива данных по предложениям к продаже сельскохозяйственных угодий в Самарской области в 2013-2015 гг., выполненный специалистами Самара-АРИС², демонстрирует следующие показатели.

По виду права:

- участки в общей долевой собственности («паи»), не выделенные в натуре ххх
- участки в собственности граждан и юридических лиц: ххх .

По площадям:

- от 1 га до 20 га - ххх
- от 20 га до 100 га -ххх
- от 100 га до 500 га – 1ххх
- от 500 га до 1000 га ххх
- свыше 1000 га ххх

По ценам:

- в пределах 10-50 тыс. руб./га – ххх
- 100-300тыс. руб./га-ххх
- 400-500 тыс. руб./га -1ххх
- свыше 500 тыс. руб./га – ххх

² <http://www.xxx>

6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

6.1. Описание метода анализа

Анализ наилучшего использования - это определение способа наиболее эффективного использования собственности. Под наилучшим использованием подразумевается законное использование собственности, которое обеспечит ей наивысшую текущую стоимость. Основной задачей данного вида работ является проведение сравнительного анализа финансовых показателей возможных вариантов использования Объекта, что позволяет выявить наиболее оптимальный вариант использования.

Каждый рассматриваемый вариант наиболее эффективного использования определяется взаимодействием ряда факторов:

1. Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
2. Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.
3. Экономическая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта, насколько вариант использования объекта «разумно возможен» с учетом характера соотношения на данном рынке спроса и предложения.
4. Финансовая осуществимость. Рассмотрение принципиальной возможности обеспечения финансирования проекта с привлечением заемного капитала.
5. Максимальная эффективность. Рассмотрение того, какое из экономически целесообразных использований будет приносить максимальный чистый доход.

6.2. Описание процесса анализа

Процесс анализа наилучшего использования включает в себя последовательное выполнение следующих этапов.

- 1) Анализ юридической допустимости. На данном этапе будут проанализированы Кадастровый паспорт Объекта, Генеральный план ххх, Положение о территориальном планировании ххх, Правила землепользования и застройки сельского ххх карта границ населённых пунктов, входящих в состав сельского поселения ххх, карта функциональных зон сельского поселения ххх области в части ххх. На основании разрешенного вида использования Объекта будет дано заключение о юридически допустимых вариантах использования.
- 2) Отбор вариантов использования объекта. На этом этапе в рамках юридически допустимых видов использования будет проведен анализ рынка, позволяющий сделать заключение об

уровне спроса и предложения, и целесообразности реализации каждого вида использования объекта с рыночной точки зрения.

- 3) Анализ физической осуществимости. На этом этапе по каждому из отобранных вариантов использования Объекта будут сформулированы технологические и административные требования в соответствии с действующей нормативно-правовой документацией. Полученные критерии будут сопоставлены с имеющимися возможностями и ресурсами Объекта и его окружения. На основании проведенных изысканий будет дано заключение о физической реализуемости каждого из вариантов.
- 4) Анализ финансовой осуществимости. На данном этапе будут определены статьи и суммы вложений для реализации каждого варианта использования Объекта. На основании стандартных моделей организации бизнеса будут определены сроки и графики финансирования. Для оценки стоимости финансирования будут определены возможные источники и условия привлечения денежных средств.
- 5) Анализ экономической целесообразности. На этом этапе, на основании стандартных моделей организации бизнеса и данных анализа рынка, по каждому из вариантов использования будут определены прогнозные доходы и расходы, а также дано заключение о доходности или убыточности вариантов.
- 6) Анализ максимальной эффективности. На данном этапе будут проведены следующие работы и расчеты.
 - Определение периода прогнозирования деятельности по каждому из вариантов использования.
 - Определение ставки дисконтирования для расчета стоимости денежных потоков.
 - Составление финансовой модели функционирования бизнеса.
 - Расчет чистого денежного потока и финансовых показателей по каждому варианту.
 - Сравнение вариантов по доходности

6.3 Анализ юридической допустимости

Согласно кадастровому паспорту земельного участка, Объект принадлежит к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для животноводства.

Согласно Генеральному плану сельского ххх и Положению о территориальном планировании ххх Объект не входит в границы ххх. Схема расположения границ представлена в Приложении...

Согласно карте функциональных зон сельского ххх области Объект расположен в зоне сельскохозяйственного использования (Приложение ...)

Согласно Правилам землепользования и застройки сельского ххх объект расположен по границе зоны, предназначенной для ведения садоводства СХ4. Это видно при нанесении границ участка на Карту градостроительного зонирования сельского поселения ххх области (Приложение ...)

Согласно Правилам землепользования и застройки сельского ххх муниципального района ххх ³ Зона Сх1 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий сельскохозяйственных угодий. Градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Основные виды разрешенного использования:

- сельскохозяйственные угодья (пашни, пастбища, сенокосы, залежи);
- многолетние насаждения.

Условно разрешённые виды использования:

- площадки для мусоросборников;
- огородные участки;
- объекты, предназначенные для предупреждения и защиты населения от чрезвычайных ситуаций;
- объекты, предназначенные для обеспечения пожарной безопасности (средства пожаротушения, гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы).

Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках в зоне Сх1 не устанавливаются.

Зона Сх4 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, отдыха при соблюдении видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования:

- садовые участки;
- огородные участки;
- аптечные организации;
- магазины, иные объекты розничной торговли;

³ Правила землепользования и застройки ххх Утверждены решением ххх

- некапитальные строения объектов общественного питания (кафе, закусочные и т.п.);
- пункты оказания первой помощи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- жилые строения на садовых участках;
- оранжереи, палисадники;
- надворные постройки (сарай, бани, туалеты и т.п.);
- резервуары для хранения воды;
- постройки для содержания домашних животных, скота и птицы;
- скважины для забора воды, колодцы;
- гаражи и открытые стоянки легкового автотранспорта;
- площадки для мусоросборников;
- детские площадки, площадки для отдыха и спортивных занятий;
- хозяйственные площадки;
- объекты, предназначенные для обеспечения пожарной безопасности (средства пожаротушения, гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы);
- объекты здравоохранения по оказанию первичной медико-санитарной помощи;
- объекты, предназначенные для предупреждения и защиты населения от чрезвычайных ситуаций.

Установленный Кадастровым паспортом вид использования – «для животноводства» относится к зоне СХ2.

Согласно Правилам землепользования и застройки сельского ххх ⁴

Зона Сх2 выделена в целях формирования объектов и комплексов, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Сочетание различных видов разрешенного использования допускается при соблюдении нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

- объекты сельскохозяйственного производства;
- склады, хранилища сельскохозяйственных продуктов, объектов, используемых в сельскохозяйственном производстве;

⁴ Правила землепользования и застройки ххх

- гаражи (отдельно стоящие, встроенные, подземные, многоуровневые), паркинги и открытые стоянки легкового и грузового автотранспорта;
- станции технического обслуживания легковых, грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники;
- объекты по оказанию ветеринарных услуг;
- зеленые насаждения специального назначения;
- пожарные депо;
- объекты, предназначенные для обеспечения пожарной безопасности (средства пожаротушения, гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы);
- объекты, предназначенные для предупреждения и защиты населения от чрезвычайных ситуаций;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации;
- участковые пункты полиции.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

- офисные и бытовые здания и помещения предприятий;
- магазины, иные объекты розничной торговли;
- проектные, научно-исследовательские организации, связанные с обслуживанием предприятий, включая лаборатории;
- объекты бытового обслуживания персонала предприятий;
- объекты общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием персонала предприятий;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);
- артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, очистные сооружения;
- транспортные, энергетические и другие объекты, связанные с предприятием, а также коммуникации, обеспечивающие внутренние и внешние связи объектов сельскохозяйственного назначения;
- гаражи (отдельно стоящие, встроенные, подземные, многоуровневые), паркинги и открытые стоянки легкового и грузового автотранспорта;
- пункты оказания первой помощи;
- склады горюче-смазочных материалов;

- площадки для мусоросборников;
- автозаправочные станции для заправки легкового автотранспорта жидким топливом, в том числе с объектами обслуживания (магазины, кафе);
- объекты, предназначенные для обеспечения пожарной безопасности (средства пожаротушения, гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы);
- общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования земельных участков:

- магазины, иные объекты розничной торговли;
- гостиницы, отели, дома приема гостей;
- парки грузового автомобильного транспорта.

Рекомендуется обратить внимание на указанные факты и провести дополнительную юридическую экспертизу.

Для целей дальнейшего анализа в работе будет применяться юридический разрешенный вид использования, установленный Кадастровым паспортом и Свидетельством о государственной регистрации права собственности – «для животноводства». В качестве альтернативного вида использования Объект будет отнесен к землям, входящим в зону СХ4 «Садоводство».

6.4. Отбор вариантов использования

Отбор вариантов наиболее эффективного использования объекта производится на основании анализа рынков, связанных с вариантами. В соответствии с разрешенным видом использования будет произведен анализ основных рынков продукции животноводства: рынок молока, рынок говядины, рынок свинины. Для оценки привлекательности альтернативного варианта использования под земли садоводства, будет проведен анализ рынка земель под садоводство в Самарской области

6.4.1 Анализ рынка молока

Молоко по своим физическим и химическим качествам должно соответствовать требованиям ГОСТ 13264-88: «Молоко белого или слабо – кремового цвета без осадка и хлопьев. Не содержит ингибирующих и нейтрализующих веществ (антибиотиков, аммиака, соды, перекиси водорода и др.). Наличие в молоке тяжелых металлов, мышьяка, афлатоксина М1 не превышает допустимого уровня, утвержденного Минздравом. Плотность молока – не менее 1027 кг/кубометр».

Молочная отрасль России сегодня находится в крайне непростом положении. Девальвация национальной валюты привела к удорожанию кредитных ресурсов заморозке

инвестиционных проектов повышению себестоимости снижению доходности производителей и переработчиков молока.

По итогам 2015 года в хозяйствах всех категорий произведено xxx тыс. т молока. В 2014 году за тот же период было произведено xxx тыс. т.⁵

На рисунке ... отражена динамика и структура производства сырого молока в Российской Федерации.

Рисунок 1 Динамика и структура производства сырого молока в Российской Федерации

В региональном разрезе максимальный относительный прирост производства в хозяйствах всех категорий отмечен в xxx

Наибольшее снижение объемов производства (в относительном выражении) в 2015 году произошло в xxx

На рисунке отражен рейтинг из десяти лидирующих регионов по приросту и по снижению производства молока в РФ в 2015 году.

Рисунок 2. Рейтинг регионов по производству молока в РФ.

По итогам 2015 года xxx всего объема молока в РФ произведено xxx. На рисунке отражено распределение производства молока по регионам РФ в 2015.

Рисунок . Объемы производства молока по регионам РФ

Поголовье коров в целом по Российской Федерации сократилось в 2015 году на xxx тыс. голов. Снижение поголовья отмечено в хозяйствах всех категорий кроме К (Ф) X и ИП: в xxx

На рисунке отражена динамика и структура поголовья коров в РФ.

Рисунок . Динамика и структура поголовья коров в РФ

Наибольшее снижение поголовья коров xxx

Сокращение поголовья коров в хозяйствах всех категорий, в регионах являющихся крупнейшими производителями молока на фоне повышения общего объема производства молока в этих регионах свидетельствует об интенсификации производства и повышении молочной продуктивности коров. Планомерное увеличение молочной продуктивности коров в различных категориях хозяйств отмечается уже на протяжении нескольких лет при этом xxx демонстрируют наибольшие темпы. За период с 2009 по 2014 годы средняя продуктивность

⁵ xxx

коров в ххх выросла ххх, в то время как в хозяйствах населения интенсификации производства не отмечается. В среднем по РФ (хозяйства всех категорий) за тот же период рост составил ххх кг/год. Однако сложное экономическое положение большинства сельхозтоваропроизводителей не позволяет осуществлять модернизацию и интенсификацию производства в настоящее время. Повышение затрат на корма ремонт и обслуживание импортного оборудования на фоне удорожания и недоступности кредитных средств приводят к необходимости снижения себестоимости производства всеми доступными способами. В результате снижается качество кормов, ухудшаются условия содержания животных, падает молочная продуктивность коров.

По итогам 2015 года увеличение средней молочной продуктивности 1 коровы (по всем категориям хозяйств), по предварительным оценкам, продолжится, но темпы снизятся. В результате производство молока от одной коровы может составить в среднем ххх

На рисунке отражена динамика продуктивности коров по видам хозяйств.

Рисунок . Динамика продуктивности коров

Введение с августа 2014 года специальных экономических мер в отношении ряда стран способствовало существенному сокращению импортных поставок молокопродуктов в Россию. За период с сентября по декабрь 2014 года объем импортных поставок молокопродуктов (в пересчете на молоко) сократился ххх тыс. т. При этом с российского рынка ушли страны, обеспечивавшие ранее до хххх всего импорта. Среди них: ххх и другие страны.

Это позволило в целом снизить долю импорта на российском молочном рынке с ххх г. с учетом того, что ограничения были введены лишь в августе. По итогам 11 месяцев 2015 года совокупный импорт молока и молокопродуктов снизился на ххх т в пересчете на молоко на общую сумму ххх) однако, в сравнении с аналогичным периодом 2014 года, импорт из так называемых «внесанкционных» стран остается выше примерно ххх то есть некоторый объем импорта "заместился" не внутренним производством, а импортом из других стран.

На рисунке графически отражено соотношение производства, импорта и дефицита молока на рынке РФ.

Рисунок Производство, импорт и дефицит молока в РФ.

Экспорт молочной продукции из России остается сравнительно небольшим и ориентирован главным образом на ххх. За период с января по ноябрь 2015 года из России было экспортировано ххх тыс. т молочной продукции в пересчете на молоко ххх на общую сумму ххх млн. USD. По итогам 2015 года объем экспорта молока и молокопродуктов (в пересчете на молоко) может составить ххх млн. USD.

На рисунке представлена динамика экспорта молока и молокопродуктов РФ.

Рисунок. Динамика экспорта молочной продукции из РФ

Ценовая конъюнктура молочного рынка обуславливается фундаментальными и конъюнктурными факторами, действующими в отрасли. Существующие тенденции на рынке молока и молокопродуктов способствуют планомерному повышению цен. Вместе с тем, цены на сырое молоко подвержены высокой волатильности в зависимости от времени года. Переработчики сталкиваются с проблемой избытка сырья в летние месяцы (сезон «большого молока») и недостатка — в зимний период, что отражается на уровне закупочных цен.

По данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат) в декабре 2015 г. в сравнении с декабрем 2014 года индекс цен сельхозпроизводителей на сырое молоко составил xxx. Причиной повышения цен на молоко-сырье в осенне-зимний период является влияние сезонного фактора, а ценовая дельта с уровнем прошлого года обусловлена увеличением себестоимости производства молока в связи с девальвацией национальной валюты.

В декабре 2015 г. в России средняя цена сельхозпроизводителей на молоко сырое крупного рогатого скота составила xxx.

На рисунке представлена динамика цен на сырое молоко в РФ за период 2013-2016 г.г.

Рисунок Динамика цен на сырое молоко в РФ за период 2013-2016 г.г.

Для характеристики сезонности производства молока используют следующие показатели:

- а) коэффициент (индекс) сезонности – отношение надоя молока в центнерах за месяц (ТМ) к среднемесячному за год (Т);
- б) распределение годового надоя молока по месяцам - отношение надоя молока за каждый месяц к сумме надоя молока за год, принимаемый за 100%;
- в) амплитуда колебаний - разность между максимальными и минимальными значениями надоя молока.

В таблице приводится расчет индекса сезонности производства молока.

Таблица. Расчет индекса сезонности производства молока⁶

По данным таблицы можно сделать вывод, что от времени года (от сезона) зависит уровень удоя молока. В теплые месяцы года он возрастает, с наступлением холодов постепенно начинает снижаться. Так с января по июнь удой начинает расти, в июле он достигает своего максимального значения, а уже с августа по декабрь начинает уменьшаться.

На рисунке графически отражено изменение индекса сезонности.

⁶ СТАТИСТИЧЕСКОЕ ИЗУЧЕНИЕ xxx

Рисунок Изменение индекса сезонности в производстве молока

По мнению аналитиков портала Агровести⁷, повышение уровня цен на рынке сырого молока в осенне-зимний период является традиционным и объясняется возрастающими затратами сельхозтоваропроизводителей, связанными с производством сырого молока содержанием животных в холодное время года увеличением затрат на корма а также со снижением продуктивности животных. Ценовая разница между уровнем 2015 и 2014 года также вполне объяснима: инфляционные процессы, усугубляемые девальвацией национальной валюты и повышением затрат на ремонт и обслуживание импортного оборудования привели к значительному увеличению себестоимости производимого молока, при этом, многие сельхозтоваропроизводители, в этой связи, находятся на грани рентабельности или являются убыточными, а недоступность кредитных ресурсов (как краткосрочных так и инвестиционных) не позволяют осуществлять модернизацию производства и оптимизацию затрат.

6.4.2. Анализ рынка говядины

Мясо говядины должно соответствовать требованиям ГОСТ Р 54315-2011 «Крупный рогатый скот для убоя. Говядина и телятина в тушах полутушах и четвертинах. Технические условия»

Химический состав мяса взрослого скота средней и высшей упитанности следующий: вода – 58,5-66,3%; белок – 17,7 - 20%; жир – 10,7 - 23%; зола – 0,9 - 1%. Показателем качества мяса является соотношение белков и жиров. Это соотношение должно быть в пределах 1:1 - 1:0,7; то есть 18-21% белка и 12-18% жира

Говядина делится на 3 сорта. К высшему сорту относится спинная и грудная части филе оковалок кострец и огузок; к первому - лопаточная и плечевые части, а также пашина; ко второму - зарез передняя и задняя голяшка. Для тушения и жарения лучше всего использовать мясо высшего сорта, а для приготовления супов и бульонов - первого. Мясо второго сорта часто используется для студня.

Полутуши - продукт, получающийся в результате симметричного разруба целой туши по центру каждого шейного грудного поясничного и крестцового позвонков и по центру грудины и седалищно-лобкового сращения. Полутуша должна включать переднюю часть со всеми костями и зарезом, причем шейная часть и реберный край лопаточной части должны насчитывать более 10 ребер.

⁷ <http://xxx-v-xxx-2-7>

Всего в 2015 году в России произведено xxx. тонн говядины (включая субпродукты) - xxx году.⁸

На рисунке представлены данные по производству говядины в РФ.

Рисунок Производство говядины и полуфабрикатов в РФ, тонн

Традиционно лидирующими территориями в производстве мяса остаются xxx.

На рисунке представлено распределение производства говядины по регионам РФ.

Рисунок. Структура производства говядины по округам (по итогам 2015 года)

Анализ объемов производства в производстве говядины показал, что в отрасли также присутствует влияние сезонности.

В таблице представлены данные о динамике объемов производства говядины по месяцам.

Таблица Производство говядины (включая субпродукты), тонн⁹

Наращивание производства происходит в период с января по декабрь с незначительными колебаниями в начале лета и в конце осени. Это объясняется циклом выращивания, и выбраковки животных разных категорий, а также тем, что предприятия стремятся выровнять эти циклы в течение года.

На рисунке графически изображена сезонность производства говядины внутри года.

Рисунок Динамика производства говядины по месяцам

Продуктами, замещающими мясо говядины на уровне потребления являются свинина и мясо птицы. По данным газеты «Крестьянские ведомости» население стало потреблять меньше мяса. В связи с кризисными явлениями в экономике и девальвацией рубля, население меняет свою структуру потребления и переходит на курицу как на более дешевый продукт. Птица составляет xxx% в рационе из всех видов мяса.¹⁰

По данным информационного агентства «РБК», из-за снижения доходов населения потребление мяса в России уже два года снижается: в 2015 году оно по сравнению с прошлым годом сократилось примерно на xxxx%, хотя до этого начиная с 2009 года непрерывно росло. По

⁸ http://xxx_xxx.html

⁹ Портал «SoyaNews»

⁹ <http://soyanewxxx>

¹⁰ <http://kvxxx-krizis-rossiyxxx.html>

некоторым видам мяса падение особенно заметно: например говядины в 2015 году россияне стали покупать примерно на xxx% меньше.¹¹

На рисунке представлена структура и динамика потребления мяса в РФ.

Рисунок ... Структура и динамика потребления мяса в РФ.

Другой фактор, влияющий на конкуренцию на рынке мясных продуктов – импорт мяса.

Всего с начала года за тридцать восемь недель импорт охлажденной говядины в Россию сократился по отношению к аналогичному периоду 2014 года на xxx. тонн замороженной говядины — xxx тыс. тонн говяжьих субпродуктов — на xxx тыс. тонн. Так за указанный период импорт говядины составил xxx. тонн, что на xxx меньше аналогичного периода прошлого года.¹²

Такая ситуация на рынке в совокупности с государственной поддержкой мясного скотоводства создают благоприятные условия для развития отрасли и наращивания производства. Однако возросшие затраты и стоимость кредитных ресурсов на фоне падения платежеспособного спроса могут не позволить остановить затянувшуюся стагнацию.

6.4.3. Анализ рынка свинины

По данным В.В. Лабинова, директора Департамента животноводства и племенного дела Минсельхоза России¹³, в настоящее время отмечается достаточно устойчивый прирост производства свинины в хозяйствах всех форм собственности в целом по России.

За 2015 год в России производство свиней на убой в живом весе во всех категориях хозяйств РФ составило xxx. тонн, увеличение на xxx (xxx тыс. тонн) относительно 2014 года, в том числе в сельскохозяйственных организациях xxx

Таблица Производство свинины (включая субпродукты), тонн *

Среди позитивных факторов следует отметить, что прирост фиксируется во всех федеральных округах, где созданы условия для развития отрасли.

Рисунок Динамика производства свинины по регионам РФ

xxx округ.

Необходимо отдать должное xxx области, которая является безусловным лидером в объемах производства свинины по xxx

¹¹ xxx<http://www.xxxx30>

¹² <http://kvedxxxdiny-v-xxaxxxl>

¹³ В.В. xxx-xxx.html

Есть аутсайдеры с отрицательной динамикой производства. К сожалению, в их число попадают xxx

Ценовая конъюнктура на рынке живых свиней на протяжении последних лет складывается с одной стороны стабильно, с другой – благоприятно для развития отрасли свиноводства. И хотя в последнее время у нас есть предпосылки к некоторому росту стоимости зерна на рынке, в условиях текущего валового сбора зерна в России, у нас нет оснований прогнозировать развитие ситуации по драматичному сценарию.

Объем импорта продукции свиноводства сократился на xx% по отношению к предыдущему году. Сокращаются поставки и переработанной продукции. Экономический показатель отрасли свиноводства в последний год выглядит неплохо на фоне себестоимости производства свинины – xxx рубль, цена реализации – xxx рубль, рентабельность отрасли свиноводства по России достигла значения xxx

Анализ объемов производства свинины по месяцам позволяет сказать, что в отрасли присутствует характерное для животноводства наращивание объемов к концу года.

Рисунок ... Динамика цен на свинину в 2013 – 2015 г.г. по месяцам

6.4.4. Прогноз развития отрасли животноводства

xxx подготовил стратегический прогноз развития животноводства на период 2015-2025г.г.¹⁴ Прогнозные расчеты проводились с использованием программных продуктов, разработанных xxx

Таблица... Прогнозные показатели продуктивности сельскохозяйственных животных в РФ (в хозяйствах всех категорий)

Продукция выращивания (прирост, привес, приплод) крупного рогатого скота и свиней в расчете на 1 гол. к 2025 году увеличится, соответственно, на xxx к уровню 2014 г. и составит xxx

При анализе трендовых рядов было установлено, что к 2025 году численность крупного рогатого скота к уровню 2014 года сократится на xxx в том числе, коров – на xxx составит, соответственно, xxx.

Таблица Прогнозные показатели численности сельскохозяйственных животных и птицы в РФ (в хозяйствах всех категорий)

¹⁴ ФГБНУ xxx
<http://vnxxxg..pdf>

В статистических материалах в графу в т.ч. коров входят коровы как молочного, так и мясного направлений.

Таблица Прогнозные показатели валового производства животноводческой продукции в РФ (в хозяйствах всех категорий)

Во все прогнозируемые периоды валовое производство молока будет находиться на уровне – xxx млн. т, т.е. практически останется на уровне 2014-2015 гг. Ожидаемое снижение производства молока при уменьшении поголовья коров будет полностью компенсироваться за счет качественного обновления стада и повышения продуктивности коров. Значительное сокращение валового производства молока прогнозируется в личных (подсобных) хозяйствах населения.

Полное удовлетворение потребностей населения страны в молоке может быть достигнуто за счет его производства на отечественных предприятиях в xxx млн.т в год. Однако достижение этих показателей возможно только при принятии соответствующей программы развития молочного скотоводства РФ, стимулирующей рост поголовья и продуктивности дойного стада. В настоящее время отмечается тенденция постепенного сокращения численности низкопродуктивного скота красной степной породы с их заменой на высокопродуктивные породы черно-пестрого, голштинского и симментальского скота.

Уровень реализации цельного молока товаропроизводителями зависит в основном от количества молока, используемого на выращивании телят в молочный период.

Используемые в настоящее время схемы кормления предусматривают выделение на выпойку одного теленка не xxx цельного молока. Этого количества молока достаточно для выращивания коров живой массой не более xxx кг, но недостаточно для выращивания коров живой массой xxx кг.

В связи с этим в перспективе необходимо вводить норматив выпойки молока на 1 теленка не менее xxx кг молока.

В 2025 году xxx выходе телят от 100 коров на выпойку телятам потребуется xxx млн. т молока, при этом товарность производства молока в РФ составит xxx

К 2025 году валовое производство мяса свиней по сравнению с 2014 годом увеличится в среднем на xxx%. Производство говядины к 2025 году сократится на xxx что связано с сокращением поголовья молочного скота – основного производителя говядины в прогнозируемый период. Мясное скотоводство РФ находится на отсталом технологическом уровне развития, что объясняется низким удельным весом мясного скота в структуре

скотоводства, а также использованием пород мясного скота с невысокими показателями продуктивности.

Таблица Прогнозные показатели валового производства мяса в убойной массе по отраслям животноводства РФ (в хозяйствах всех категорий)

Основными нормативными показателями продуктивности мясного скота являются:

- средняя живая масса на момент реализации;
- среднесуточные приросты живой массы скота на откорме;
- убойная масса;
- упитанность;
- выход продукции выращивания скота на одну матку;
- выход продукции выращивания скота в процентах к живой массе на начало года.

В структуре восьми основных пород мясного скота, разводимых в РФ, до ххх приходится на долю калмыцкого и казахского скота, менее продуктивного по сравнению с другими мясными породами. Это объясняется тем, что калмыцкая и казахская белоголовая породы скота являются самыми неприхотливыми и не требуют от товаропроизводителей особого внимания к их кормлению и содержанию.

В перспективе племенная работа с мясным скотом в РФ должна быть направлена на улучшение продуктивных качеств отечественных пород скота и создания условий для более широкого распространения герефордской породы, как одной из самых продуктивных импортных пород мясного скота и наиболее приспособленных к различным природно-климатическим зонам РФ.

Таблица Хозяйственные нормативы пород мясного скота

Селекционно-племенная работа имеет ключевое значение в технологическом развитии отрасли животноводства. Опыт завоза импортных высокопродуктивных производителей показал недостатки этой практики – прежде всего они не адаптированы к местным условиям содержания и ветеринарным нормам, что в лучшем случае не позволяет реализовать их потенциал, а в худшем они быстро выбывают из воспроизводства. Известны случаи, когда под маркой племенных животных завозились высокопродуктивные товарные гибриды, не способные передать свои качества потомству. Негативными предпосылками использования импортных животных является также отсутствие четкой нормативно-правовой базы, высокая стоимость, а также сложившаяся в настоящее время мировая политическая конъюнктура. В то же время, закупки племенных животных за рубежом носят вынужденный характер и вызваны

существенным отставанием отечественной селекции в животноводстве. Все это обуславливает актуальность резкого повышения качества отечественной племенной работы и ее интенсификация различными методами.

Анализ прогнозных показателей производства животноводческой продукции в расчете на 1 жителя РФ показал, что потребность населения страны в мясе и мясопродуктах будет полностью удовлетворена за счет собственного производства к 2020 году

Таблица Прогнозные показатели производства продукции животноводства на 1 жителя РФ

Проблемным остается производство на 1 жителя страны молока и молочных продуктов. Для удовлетворения потребностей населения страны в этих продуктах питания требуется их ежегодный импорт в количестве xxx тыс. т (в пересчете на молоко), тогда как ежегодный экспорт останется на уровне xxx тыс. т

Таблица – Прогнозные показатели экспорта и импорта молока и молокопродуктов в РФ

При принятии дополнительных мер по стабилизации поголовья молочных коров (без коров мясного направления) на уровне xx млн. голов и повышении их продуктивности до xxx кг молока, валовое производство молока в 2025 году составит xxxмлн. т, в т.ч. товарное – xxx. т, что удовлетворит потребности населения страны в молоке и молочной продукции за счет собственного производства в соответствии с потребительской корзиной, утвержденной Государственной Думой 21.11.2012 xxx кг на каждого жителя страны). С этой целью необходимо ежегодно вводить в эксплуатацию по xxxвысокотехнологичных молочных модулей на xxx с законченным циклом производства или xxx комплексов на xxx.

Импортозамещение молока и молочных продуктов связано с большими трудностями, основной из которых является низкая инвестиционная привлекательность отрасли молочного скотоводства, связанная с длительностью процессов воспроизводства стада и недостаточной государственной поддержкой.

При повышении господдержки отрасли молочного и мясного скотоводства производство молока и говядины может быть увеличено по сравнению с прогнозируемым уровнем.

6.4.5. Состояние животноводства в Самарской области

По данным Министерства сельского хозяйства Самарской области¹⁵, по состоянию на 10/01/2016 численность поголовья в хозяйствах всех категорий составляет:

- КРС – xxx тыс. голов, из них коров – xxx тыс. голов
- крупного рогатого скота мясного направления – xxx тыс. голов
- свиней – xxx тыс. голов,

На протяжении ряда лет в Самарской области сохраняется положительная динамика ключевых производственных показателей в сфере животноводства¹⁶.

Таблица Показатели развития животноводства в хозяйствах всех категорий на 01.01.2016

Объём производства (реализации) мяса во всех категориях хозяйств в 2015 году составил xxx

Валовой надой молока за 2015 год в хозяйствах всех категорий вырос на xx тыс. тонн, или на xxx% и составил xxx тыс. тонн.

По итогам года рост объема производства молока в сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах составил xxx%. Надой молока в расчете на одну корову увеличился на xxx% и превысил xxx кг. Наибольшие темпы роста в отрасли животноводства демонстрируют крестьянские (фермерские) хозяйства: производство молока увеличилось на xxx производство скота и птицы на убой в живом весе – на xxx. Поголовье коров во всех категориях хозяйств увеличилось на xxx. голов и составило xxx тыс. голов.

Поголовье свиней в хозяйствах всех категорий по сравнению с соответствующим периодом прошлого года выросло на xxx тыс. голов, или на xxx и составило xxx тыс. голов, поголовье птицы выросло xxx тыс. голов (xxx и xxx тыс. голов).

По данным руководителя управления агропродовольственного рынка департамента животноводства и переработки сельскохозяйственной продукции местного министерства сельского хозяйства и продовольствия Рудольфа Ильина¹⁷, сегодня обеспеченность губернии за счет собственного производства мяса xxx молока и молочных продуктов – xxx. Недостаток компенсируется за счет ввоза продовольствия из других регионов России.

¹⁵ <http://xxx/xxx.php>

¹⁶ <http://xxx.xxx/5960/>

¹⁷ <http://www.xxx>

Реализуя мероприятия по снижению дефицита сырого молока в России Правительством разрабатываются стимулирующие программы, направленные на поддержку и мотивацию к развитию сельхозтоваропроизводителей. Виды и ставки субсидий представлены в таблице...

Таблица Виды и ставки действующих субсидий

По указанным направлениям поддержки в 2015 году было выделено xxx млрд. руб. в том числе за счет средств федерального бюджета на условиях софинансирования из бюджетов субъектов РФ xxx. руб. (или 59%) из бюджетов субъектов РФ — xxx млрд. руб. (xxx

6.4.6. Конкуренция на рынке Самарской области

По состоянию на 01.01.2016 г. в Самарской области зарегистрировано xxx сельскохозяйственных организаций, занимающихся животноводством. Крупнейшими производителями молока являются:

Крупнейшими производителями молока являются:

xxx

xxx

xxx xxx

В свиноводстве xxx

6.4.7. Анализ рынка земельных участков под садоводство

Сегмент земельных участков под садоводство в 4 квартале 2015 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает xxx от общего количества предложений в штуках.

Рисунок Структура предложения земельных участков Самарской области по назначению на 4 квартал 2015 года, в % от предложения в шт

В общей структуре земельных участков под садоводство в Самарской области по данным на 4 квартал 2015 года преобладают предложения вне г.о. Самара – xxx от предложения в штуках.

Рисунок Структура предложения земельных участков под садоводство в г. Самара и Самарской области, 4 квартал 2015г., % от предложения в шт

Наибольшее количество участков под садоводство предлагается в Волжском, Красноярском и Ставропольском районах. На них приходится xx% предложений.

Рисунок Структура предложения земельных участков под садоводство Самарской области, выставленных на продажу по районам и городам областного подчинения по состоянию на 4 квартал 2015 г., % от общего количества в шт.

Большинство предложений земель населенных пунктов под садоводство в Самарской области имеют предложение до xxxx. В 4 квартале 2015 года они занимают x% общего объема экспозиции.

Рисунок Структура предложения земельных участков под садоводство Самарской области, выставленных на продажу по общей площади по состоянию на 4 квартал 2015 года % от общего количества в шт.

Среди городов областного подчинения максимальное среднее значение цены предложения земельного участка под садоводство в 4 квартале 2015 года в г. Тольятти (в среднем xxxруб./кв.м).

Рисунок Средние цены на земельные участки под садоводство в городах областного подчинения Самарской области по состоянию на 4 квартал 2015г., руб./кв.м

Наиболее высокие цены на земельные участки под садоводство в административных районах Самарской области в 4 квартале 2015 года зафиксированы в xxx районах (в среднем xxxx /кв.м).

Рисунок Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под садоводство Самарской области по административным районам по состоянию на 4 квартал 2015 г., руб./кв.м

Средняя стоимость земельных участков Самарской области под садоводство в 4 квартале 2015 года составила xxx /кв.м, что на xxx чем в конце 2014 года.

Рисунок Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под садоводство в городах областного подчинения Самарской области за 2014-2015 гг., руб./кв.м

Таблица Сводные данные по стоимости и количеству земельных участков земель населенных пунктов под садоводство в Самарской области

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость земельных участков под садоводство Самарской области, относятся:

- ценовая локальная зона;

- близость водного объекта или лесного массива;
- наличие инженерных коммуникаций на объекте;
- ближайшее окружение объекта;
- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д переезды, мосты, овраги и т.п.).

По результатам проведенного анализа можно сделать вывод о целесообразности отбора следующих вариантов использования Объекта:

Под молочное животноводство. На рынке сырого молока Самарской области есть дефицит продукции. Молокоперерабатывающие предприятия вынуждены закупать недостающее количество молока в других регионах. Этот факт позволит обеспечить стабильный сбыт продукции. Относительный дефицит на рынке говядины позволит обеспечить сбыт выбракованных животных. Существуют государственные программы поддержки производителей.

Реализация земельных участков под садоводство. Сопоставление местоположения объекта, тенденции городского развития и результаты анализа рынка земельных участков под садоводство позволяет сделать вывод о существовании спроса и высоких ценах на данные земли.

От рассмотрения варианта развития свиноводства решено отказаться по причине одновременного роста производства свинины и снижения потребления свиного мяса.

6.5 Анализ физической осуществимости

Критериями физической осуществимости вариантов использования объекта являются:

- Соответствие площадей земельного участка;
- состояние земельного участка;
- местоположение земельного участка;
- обеспеченность земельного участка ресурсами, необходимыми для реализации варианта.

6.5.1. Анализ физической осуществимости для молочного животноводства

Функционирование молочного животноводства невозможно без создания надежной кормовой базы и благоприятных условий содержания животных. Поэтому анализ физической возможности реализации этого варианта использования Объекта следует начинать с изучения нормативных и руководящих документов, определяющих требования к организации животноводства и растениеводства. Выявленные физические и технологические факторы требуется сопоставить с возможностью обеспечить их достаточный уровень.

При проектировании предприятий молочного животноводства в зависимости от количества скотомест руководствуются НП 1-99 НОРМЫ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ КРУПНОГОРОДАТОГО

Количество скотомест определяют исходя из поголовья, которое планируется содержать на ферме. Количество поголовья, в свою очередь, рассчитывают исходя из возможности обеспечения животных кормами. Потребность кормов рассчитывают на основании установленных норм и рационов кормления животных. Объемы производства кормов определяют из площади имеющегося земельного участка и средней урожайности сельскохозяйственных культур.

При интенсивных методах растениеводства, отсутствии пастбищ и высокой степени распаханности сельскохозяйственных угодий для предприятий по производству молока целесообразно иметь следующую структуру посевных площадей²⁰:

- зерновых ххх;
- многолетних трав ххх ;
- однолетних трав и силосных ххх ;
- корнеплодов ххх.

На основе рекомендуемой структуры определены площади основных культур в расчёте на одну условную голову скота:

- зерновых 0ххх;
- многолетних трав на пашне и луговых угодьях 0ххх ;
- однолетних трав и силосных 0ххх;
- корнеплодов 0ххх .

Суммарно, для создания кормовой базы на 1 условную корову требуется не менее ххх гектар.

Согласно типовым проектам, рекомендуемая площадь на одно скотоместо молочной фермы составляет не менее ххх га²¹.

Площадь анализируемого Объекта составляет ххх кв. м.ххх Оптимальное количество поголовья для площади определяется по формуле:

ххх

Где

¹⁸ НТП 1-99 НОРМЫ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ КРУПНОГО РОГАТОГО СКОТА Утверждены и введены в действие Министерством сельского хозяйства Российской Федерации 1 октября 1999

¹⁹ НТП-АПК 1.10.01.001-00 Нормы технологического проектирования ферм крупного рогатого скота крестьянских хозяйств Утверждены и введены в действие Министерством сельского хозяйства Российской Федерации 27 июля 2000 г.

²⁰ <http://xxx.html>

²¹ ххх. ххх/

xxx

Таким образом, оптимальное поголовье для площади объекта составит xxx условных голов.

Полученная численность поголовья по классификации масштабов сельскохозяйственных предприятий xxx х(КФХ). Проектирование ферм крупного рогатого скота крестьянских (фермерских) хозяйств по производству молока и говядины (как вновь организуемых, так и реконструируемых) регламентируется НТП-АПК 1.10.01.001-00

В таблице ... представлен анализ требований Согласно НТП-АПК 1.10.01.001-00, соответствующих критериям физической осуществимости²²

Таблица Анализ требований НТП-АПК 1.10.01.001-00, соответствующих критериям физической осуществимости

Критерий	Требования	Текущее состояние	Соответствие
Площадь земельного участка			
Состояние земельного участка			
Местоположение земельного участка			
обеспеченность земельного участка ресурсами , необходимыми для реализации варианта			

Согласно проведенному анализу физической осуществимости варианта использования Объекта под молочное животноводство определено, что объект не соответствует физическим требованиям варианта по критерию «Местоположение».

6.5.2. Анализ физической осуществимости для использования под садоводство

Организация садовых массивов регламентирована СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения». Согласно СНиП 30-02-97 выделяют следующие критерии физической осуществимости варианта²³

Таблица Анализ требование СНиП 30-02-97

Критерий	Требования	Текущее состояние	Соответствие
Площадь земельного участка			

²² НТП-АПК 1.10.01.001-00 Нормы технологического проектирования ферм крупного рогатого скота крестьянских хозяйств Утверждены и введены в действие Министерством сельского хозяйства Российской Федерации 27 июля 2000 г.

²³ СНиП 30-02-97 Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Введены в действие постановлением Госстроя России от 10 сентября 1997 г. № 18-51. (<http://wxxx/>).

Состояние земельного участка			
Местоположение земельного участка			
обеспеченность земельного участка ресурсами , необходимыми для реализации варианта			

Согласно проведенному анализу физической осуществимости варианта использования Объекта под садоводство определено, что объект соответствует физическим требованиям варианта.

6.6. Анализ финансовой осуществимости для молочного животноводства

6.6.1 Статьи и суммы вложений для строительства молочной фермы

НТП-АПК 1.10.01.001-00²⁴ определяет состав производственных зданий и сооружений, необходимых для функционирования молочной фермы полного цикла. В таблице ... приводится состав таких зданий и сооружений с примерным составом помещений

Таблица Состав помещений согласно НТП-АПК 1.10.01.001-00

Номенклатура основных производственных зданий и сооружений		Примерный состав помещений
1	Фермы по производству молока:	
1.1	Коровник	
1.2	Выгульные площадки (выгульно-кормовые дворы)	

Кроме основных производственных зданий на территории фермы размещают также подсобные производственные и складские здания и сооружения:

- навес или сарай для сена и полстилки;
- траншеи для силоса и сенажа;
- склад для концентратов;
- хранилище для корне-клубнеплодов;
- навес для техники;
- навозохранилище;
- автовесы
- место забоя скота
- закрытый ящик для хранения трупов.

²⁴ НТП-АПК 1.10.01.001-00 Нормы технологического проектирования ферм крупного рогатого скота крестьянских хозяйств Утверждены и введены в действие Министерством сельского хозяйства Российской Федерации 27 июля 2000

Примерный перечень основного технологического оборудования, рекомендуемого в НТП-АПК 1.10.01.001-00²⁵ для семейных ферм крупного рогатого скота. Состав оборудования, приведен в таблице ...

Таблица Примерный перечень основного технологического оборудования, рекомендуемого в НТП-АПК 1.10.01.001-00

Наименование машин и оборудования	Марка, тип
I. Машины и оборудование для приготовления и раздачи кормов	
1	
II. Оборудование для содержания животных	
8	
9	
III. Оборудование для доения и первичной обработки молока	
10	
IV. Оборудование для удаления навоза	
15	
V. Машины и механизмы общеперфермерского назначения	
17	
18	

Обеспечение фермы водой, канализацией, электроэнергией и газом производится на основании соответствующих расчетов и технических условий ресурсоснабжающих организаций.

Подготовка проекта будущего строительства, расчет потребности в ресурсах, планирование сроков и стоимости строительства осуществляется специализированными проектными организациями.

Приобретение стартового поголовья коров возможно как на местном рынке, так и у иностранных специализированных племенных предприятий. Одним из лидеров на рынке племенного разведения молочных коров является ххх» - российское представительство ххх. Преимущество иностранных поставщиков состоит в том, что поставляемые коровы ххх породы являются высокопродуктивными, отличаются крепкими конечностями и пригодностью к машинному доению на современных доильных установках любого типа. ххх

Таким образом, основными статьями вложений при организации молочной фермы являются:

1. Проектирование;

²⁵ НТП-АПК 1.10.01.001-00 Нормы технологического проектирования ферм крупного рогатого скота крестьянских хозяйств Утверждены и введены в действие Министерством сельского хозяйства Российской Федерации 27 июля 2000

2. Строительно - монтажные работы;
3. Закупка оборудования и техники;
4. Закупка стартового поголовья.

Для предварительной оценки стоимости строительства фермы, поставки и монтажа оборудования и поставки стартового поголовья стада используется ххх, головное предприятие группы компаний ххх - ххх, включающий: технико-экономическое обоснование, предпроектные и проектные работы, подбор, поставку, строительство и монтаж, гарантийное и постгарантийное обслуживание.

Все поставляемое оборудование имеет сертификацию России, Казахстана, Украины и произведено в соответствии со стандартами Международной Организации по Стандартизации (ISO).

Согласно расчетам ххх» для строительства фермы площадью ххх кв.м. с поставкой оборудования немецкой компании "ххх" и поголовья на условиях DDP, потребуется ххх руб. с НДС (18%). Состав вложений по статьям представлен в таблице...

Таблица Состав вложений в строительство фермы по статьям

Статья	Сумма
Проектные работы (10% от стоимости строительства)	
Оборудование с доставкой	
Строительство	
Монтаж	
Поголовье	
Итого	
НДС (18%)	
Всего	

Согласно действующим прайс-листам поставщиков стоимость техники составит

Таблица Перечень и стоимость техники

Наименование	Марка	Цена с НДС, руб.
Итого		

Затраты на строительство подсобных зданий и сооружений определяются на основании планируемых объемов строительства и Укрупненных нормативов цен строительства. Исходные данные для расчетов приведены в таблице

Таблица Планируемы подсобные здания и сооружения

Наименование	Размер
Навес или сарай для сена и полстилки, куб. м	
Склад для концентратов, куб. м	
Хранилище для корне-клубнеплодов куб. м	
Траншеи для силоса и сенажа, м куб	
Навозохранилище, т	
Навес для техники, куб. м.	

Расчет стоимости строительства подсобных зданий и сооружений производится на основе объемных показателей и укрупненных показателей восстановительной стоимости сельскохозяйственных зданий и сооружений в соответствии со Сборником УПВС.

xxx

В таблице .. приведен расчет строительства подсобных зданий и сооружений

Таблица Расчет стоимости строительства подсобных зданий и сооружений

Затраты на строительство асфальтированных площадок и ограждения определяются на основании объемов строительства и действующих прайс-листов подрядчиков. В таблице ... представлены затраты на строительство асфальтированных площадок и ограждения. Сводный расчет суммы вложений представлен в таблице

Таблица Расчет стоимости строительства асфальтобетонных площадок и ограждения

Статья	Сумма с НДС, руб.
Строительство фермы, поставка и монтаж оборудования, поставка животных	
Строительство подсобных зданий и сооружений	
Строительство ограждений, площадок и проездов	
Приобретение техники	
Итого	

Таким образом, общая планируемая стоимость вложений составит xxx рублей

6.6.2. Сроки финансирования для молочного животноводства

В соответствии со СНиП 1.04.03-85²⁶, а также с типовыми условиями проектирования и поставки, нормативный срок строительства составит xxx месяцев. В эти сроки входит:

- проектирование – х;
- подготовительный период – xxx;
- выполнение строительных работ – xxx;
- выполнение монтажных работ – xxx;
- пусконаладка и сдача объекта – xxx.

Сроки возврата вложенных средств определяются сроками окупаемости вложений в параграфе «Прогноз экономической эффективности».

6.6.3 Источники и стоимость финансирования для молочного животноводства

Источниками финансирования могут быть собственные средства инвесторов и заемные средства банков. На момент подготовки данного обоснования ОАО «Россельхозбанк» предлагает следующие условия финансирования проектов строительства молочно-товарных ферм.

Таблица Параметры кредитования ОАО «Россельхозбанк»

Параметр	Значение
Сумма, руб.	
Доля собственных средств заемщика в стоимости проекта, %	
Срок, мес	
Ставка, % годовых на остаток задолженности	
Комиссия ежемесячно, % годовых на остаток задолженности	
Обеспечение	
Дисконтирование предмета залога, %	

При анализе финансовой осуществимости варианта на основании условий ОАО «Россельхозбанк» структура финансирования должна иметь следующий вид:

Таблица Структура финансирования проекта

Статья	Сумма, руб.
Стоимость проекта	
Собственные средства инвестора	
Заемные средства	
Необходимая стоимость залога	

На момент подготовки данного обоснования отсутствуют данные о возможном размере финансирования за счет средств инвестора и размере залога. Решение о Финансовой

²⁶ СНиП 1.04.03-85 НОРМЫ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЗАДЕЛА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ПРЕДПРИЯТИЙ, ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ Москва 1991

осуществимости варианта использования Объекта под молочное животноводство принимается Заказчиком.

6.7. Анализ финансовой осуществимости для использования под садоводство

6.7.1 Статьи и суммы вложений для организации садоводства

При использовании объекта для реализации земельных участков под садоводство целесообразно выполнить работы по подготовке объекта к продажам и привести его состояние в соответствие с действующими нормами. Согласно СНиП 30-02-97 Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Введены в действие постановлением Госстроя России от 10 сентября 1997 г. № 18-51. (<http://www.prxxxxxx>) планировка садоводческого массива состоит из земель общего пользования и земель индивидуальных участков. К землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами (в пределах красных линий), пожарными водоемами, а также площадками и участками объектов общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны). Минимально необходимый состав зданий, сооружений, площадок общего пользования приведен в таблице

Таблица Минимально необходимый состав зданий, сооружений, площадок и оборудования общего пользования для малых садоводческих объединений

Объекты	Удельные размеры земельных участков на 1 садовый участок
Сторожка с правлением объединения, м кв	xxx
Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения, м кв	
Площадки для мусоросборников, м кв	
Площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию садоводческого объединения, м кв	
Ограждение, м пог.	
Внутренние дороги и проезды	
Противопожарные резервуары емкостью 3м куб	
Мотопомпа для тушения пожаров	

Объем вложений по статьям рассчитывается на основании планируемой численности индивидуальных участков, объемов строительства и Укрупненных нормативов цен строительства. Исходные данные для расчетов приведены в таблице

Таблица Исходные данные для расчета стоимости строительства

Показатель	Значение
------------	----------

Планируемая площадь одного индивидуального земельного участка, кв м	
Планируемое количество индивидуальных земельных участков	
Периметр садового массива, м	
Укрупненный показатель строительства 02-01-001-01 Административные здания до 5 000, руб. за 1 кв м ²⁷	
Укрупненный показатель строительства 08-05-001-01 Обычная (нескоростная) автомобильная дорога категория V, (покрытие щебень) 1 полосная, руб. за км ²⁸	

Для внутренних проездов садового массива запланировано использование автомобильных дорог 4 категории. Согласно ГОСТ Р 52398-2005 дороги 5 категории по транспортно-эксплуатационным качествам и потребительским свойствам являются дорогами обычного типа (нескоростная дорога), с общим количеством полос – 1, ширина полосы движения – 3 метра. Центральная разделительная полоса - не требуется.

Для перевода укрупненных сметных нормативов 2014 года в текущие цены (2016 года) применяется метод индексации. На основании последовательных индексов изменения сметной стоимости строительства в 2014 и 2016 году по отношению к ценам 2001 года, утвержденных Минстроем РФ рассчитывается коэффициент, отражающий изменение цен в 2016 году по сравнению с 2014. Расчет приведен в таблице...

Таблица Расчет коэффициентов индексации

Показатель	Значение 2014г. к 2001г. ²⁹	Значение 2016г. к 2001г. ³⁰	Значение 2016г. к 2014г.

²⁷ Государственные сметные нормативы Укрупненные нормативы цены строительства НЦС 81-02-02-2014 Часть 2. Административные здания (приложение N 2 к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28 августа 2014 г. N 506/пр)

²⁸ Государственные сметные нормативы Укрупненные нормативы цены строительства НЦС 81-02-08-2014 Часть 8. Автомобильные дороги (приложение N 8 к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28 августа 2014 г. N 506/пр)

²⁹ Индексы изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексы изменения сметной стоимости оборудования рекомендуемые к применению в 1 квартале 2014 года. Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28.02.2014 № 3085-ЕС/08 (индекс на 1 квартал 2014 года)

Индекс изменения сметной стоимости строительства административных зданий			
Индекс изменения сметной стоимости строительства прочих объектов			

Расчет стоимости вложений по статьям приведен в таблице...

Таблица Расчет стоимости вложений по статьям

Статья	Количество	Стоимость за единицу в текущих ценах, рублей	Сумма
Сторожка с правлением объединения, м кв			
Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения, м кв			
Площадки для мусоросборников, м кв			
Площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию садоводческого объединения, м кв			
Ограждение, м пог.			
Внутренние дороги и проезды			
Итого			
НДС (18%)			
Всего			

Стоимость ограждения определена на основании предложения строительства забора из сетки рабицы ххх»³¹.

Таким образом, общая планируемая стоимость вложений составит ххх рублей.

³⁰ Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексы изменения сметной стоимости пусконаладочных работ, индексы изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, индексы изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексы изменения сметной стоимости оборудования рекомендуемые к применению в I квартале 2016 года. Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации № 4688-ХМ/05 от 19.02.2016 (индекс на I квартал 2016 года)

³¹ ххх, ххх тел. +ххх-габика

6.7.2. Сроки финансирования для организации садоводства

Согласно СНиП 1.04.03-85³² сроки строительства для подготовки Объекта к варианту использования под садоводство составят[[[месяцев. Сроки возврата вложенных средств определяются сроками окупаемости вложений в параграфе «Прогноз экономической эффективности».

6.7.3 Источники и стоимость финансирования для организации садоводства

Источниками финансирования могут быть собственные средства инвесторов и заемные средства банков. На момент подготовки данного обоснования ОАО «Россельхозбанк» предлагает следующие условия финансирования проектов строительства молочно-товарных ферм.

Таблица Параметры кредитования ОАО «Россельхозбанк»

Параметр	Значение
Сумма, руб.	
Доля собственных средств заемщика в стоимости проекта, %	
Срок , мес	
Ставка, % годовых на остаток задолженности	
Комиссия ежемесячно, % годовых на остаток задолженности	
Обеспечение	
Дисконтирование предмета залога, %	

При анализе финансовой осуществимости варианта на основании условий ОАО «Россельхозбанк» структура финансирования должна иметь следующий вид:

Таблица Структура финансирования

Статья	Сумма, руб.
Стоимость проекта	
Собственные средства инвестора	
Заемные средства	
Необходимая стоимость залога	

На момент подготовки данного обоснования отсутствуют данные о возможном размере финансирования за счет средств инвестора и размере залога.

Решение о Финансовой осуществимости варианта использования Объекта под садоводство принимается Заказчиком.

³² СНиП 1.04.03-85 НОРМЫ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЗАДЕЛА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ПРЕДПРИЯТИЙ, ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ Москва 1991

6.8. Экономическая целесообразность

6.8.1. Экономическая целесообразность для молочного животноводства

Экономическая целесообразность реализации варианта использования объекта для молочного животноводства заключается в возможности варианта приносить прибыль от деятельности. Для оценки экономической целесообразности необходимо сопоставить выручку от реализации продукции и операционные расходы.

Продукцией в варианте является молоко и мясо крупного рогатого скота в живом весе. Объемы выручки определяются на основании движения поголовья стада, продуктивности животных и текущих цен на продукцию. Движение поголовья стада, продуктивность животных и выход мяса планируется xx Цены для расчета выручки определены на основе информации о цене закупки сырого молока ОАО «Тольяттимолоко» и закупочных цен на мясо в посредников. В таблице .. представлен расчет выручки от реализации варианта для молочного животноводства

Таблица Расчет выручки от реализации варианта для молочного животноводства

Показатель	Значение
Поголовье стада, гол.	
Дойные коровы, гол .	
Продуктивность коров, т/корову	
Годовое производство молока, т	
Норма товарности молока, %	
Товарное молоко в год, т	
Стоимость реализации 1 т молока, руб.	
Выручка от реализации молока, руб / год	
Ежегодная отбраковка коров, гол.	
Живая масса одной коровы, т	
Объем выбраковки коров, т/год	
выход телят на 100 коров, гол.	
выход телят, всего в год, Гол.	
сохранность телят до 20-ти дневного возраста, %	
сохранность телят до 20-ти дневного возраста, гол	
произведено телят в возрасте 4 мес, гол	
Масса реализации телят в возрасте 4 мес, т	
реализация телят в возрасте 4 мес.,т / год	
Всего реализация мяса, т/ год	
Стоимость реализации 1 т мяса КРС, руб.	

Выручка от реализации мяса КРС, руб./год.	
Выручка всего, руб/год	
В том числе НДС (10%)	

Основными статьями операционных расходов являются:

- Затраты на производство и закупку кормов;
- Затраты на воду, электричество и газ;
- Заработная плата работников.

Планирование количества кормов осуществляется на основе оборота стада и потребности в кормах с помощью ххх ». Средняя стоимость кормов получена на основании данных о затратах действующих предприятий животноводства Самарской области . Стоимость затрат на воду, электричество и газ определяется расчетным путем ххх» и текущих цен. Затраты на заработную плату определяются на основании штатного расписания и средней заработной платы в отрасли по Самарской области.

В таблице .. представлено планируемое штатное расписание

Таблица Планируемое штатное расписание варианта для молочного животноводства

Наименование должности	количество	Оклад	Фонд заработной платы
Фермер (руководитель)			
Бухгалтер			
Помощник			
Слесарь			
Итого			

Затраты на ГСМ учтены в стоимости кормов. Накладные расходы планируются в размере х% от общей сметы расходов. Аренда дополнительной техники, амортизация и налоги не учитываются.

В таблице ... представлена смета операционных расходов на год.

Таблица Смета операционных расходов на год варианта для молочного животноводства

Показатель	Значение
Поголовье стада, гол.	
Стоимость кормов на 1 голову, руб./год	
Затраты на корма, руб./год	
Затраты на воду, электроэнергию и газ, руб./год	
Заработная плата	

Итого операционных затрат, руб. /год	
Накладные расходы, %	
Сумма накладных расходов, руб./год	
Всего операционных расходов, руб./год	

Прибыль без учета амортизации, до выплаты процентов и налогов определяется как разница между выручкой и операционными затратами. В таблице представлен расчет прибыли .

Таблица Расчет прибыли варианта для молочного животноводства

Показатель	Значение
Выручка , руб/год	
Операционные затраты, руб./год	
Прибыль (-Убыток) от деятельности, руб/год.	

Анализ экономической целесообразности варианта использования объекта под молочное животноводство показал, что при заданных условиях реализация варианта экономически не целесообразна. Предприятие будет получать убытки в размере xxx рублей в год.

6.8.2 Экономическая целесообразность для организации садоводства

Экономическая целесообразность реализации варианта использования объекта для организации садоводства заключается в возможности варианта приносить прибыль от деятельности. Для оценки экономической целесообразности необходимо сопоставить выручку от реализации продукции и операционные расходы.

Продукцией варианта являются индивидуальные земельные участки, на которые разделяется объект для последующей реализации заинтересованным сторонам. Выручка от реализации определяется на основании данных о площади индивидуальных участков к реализации и стоимости единицы. Площадь индивидуальных земельных участков определяются на основании данных об общей площади объекта и общественной площади, отведенной в соответствии с действующими нормами. Цена реализации за единицу, определяется на основании анализ рынка в параграфе 6.4.7. на уровне средней цены для участков Волжского района.

В таблице .. представлен расчет выручки от реализации

Таблица Расчет выручки от реализации варианта садоводства

Показатель	Значение
Общая площадь объекта, кв. м	
Общественная площадь, кв. м	
Площадь индивидуальных участков, кв. м	
Средняя стоимость в xxx, руб/кв.м.	
Выручка от реализации всего, руб.	

Анализ данных о продажах земельных участков в ххх районе показал, что средний срок экспозиции аналогичных предложений ххх года. Для планирования выручки в течение года принимается допущение, что индивидуальные участки будут продаваться в течение ххх лет в равном количестве. Таким образом, годовая выручка варианта составит ххх .

Кроме того, в конце срока экспозиции планируется реализация здания администрации и хозяйственного блока заинтересованным лицам. По результатам анализа рынка нежилой недвижимости в хххх районе, средняя стоимость реализации 1 кв м составляет ххх рублей. Таким образом, выручка от продажи составит хх = ххх руб.

Операционными расходами для варианта под садоводство являются

- Заработная плата;
- Затраты на рекламу.

Затраты на заработную плату определяются на основании штатного расписания и средней заработной платы по Самарской области.

В таблице .. представлено планируемое штатное расписание

Таблица Планируемое штатное расписание варианта садоводства

Наименование должности	Количество	Оклад	Фонд заработной платы
Руководитель			
Бухгалтер			
Менеджер			
Итого			

Затраты на рекламу планируются на основании экспертной оценки предстоящей рекламной компании состоящей следующих мероприятий

Таблица Расчет затрат на рекламу варианта садоводства

Параметр	Значение
Аренда рекламных баннеров щитов, шт/мес	
Стоимость аренды 1 щита, руб/мес	
Затраты на аренду щитов, руб/мес	
Публикации объявлений , шт/мес	
Стоимость 1 публикации	
Затраты на публикацию, руб./мес	
Продвижение сайта в интернет , руб/мес	
Итого стоимость рекламных мероприятий, руб. мес.	
Всего затрат на рекламу, руб/год	

Затраты на ГСМ учтены в стоимости накладных расходов. Накладные расходы планируются в размере $x\%$ от общей сметы операционных расходов. Налоги не учитываются.

В таблице ... представлен расчет суммы годовых операционных расходов

Таблица Расчет суммы годовых операционных расходов варианта садоводства

Параметр	Значение
Заработная плата, руб./год	
Затраты на рекламу, руб./год.	
Итого операционных затрат, руб/ год	
Накладные расходы, %	
Сумма накладных расходов, руб/ год	
Всего операционных расходов, руб./ год	

Прибыль без учета амортизации, до выплаты процентов и налогов определяется как разница между выручкой и операционными затратами. В таблице представлен расчет прибыли

Таблица Расчет прибыли варианта садоводства

Параметр	Значение
Выручка от реализации земельных участков, руб.	
Выручка от реализации здания администрации	
Выручка всего, руб.	
Операционные затраты, руб	
Возврат первоначальных вложений, руб.	
Прибыль, руб.	

Анализ экономической целесообразности показал, что вариант использования объекта под садоводство экономически целесообразен.

6.9. Максимальная эффективность

Для оценки экономической эффективности варианта использования объекта под садоводство необходимо произвести расчеты, учитывающие уплату процентов по привлеченным средствам, налоги и стоимость денежных средств приведенных к текущему моменту.

Расчеты производились на основании финансовой модели «xxx

6.9.1. Период прогнозирования.

Период прогнозирования принят в соответствии с общим сроком экспозиции для реализации индивидуальных участков и составляет x года. Планирование производилось с шагом в 1 месяц.

Годовые доходы и расходы распределялись внутри года равномерно.

6.9.2. Принятые ставки

Кроме указанных выше доходов и затрат в финансовой модели учтены следующие параметры:

- Ставка налога на доходы xxx– xxx% от выручки. Выбор ставки определен тем,xxx
- Ставка инфляции – xxx% годовых. Определена на основании данных Центрального банка РФ и служит для формирования ставки дисконтирования денежных потоков.
- Ключевая ставка – xxx % годовых. Определена на основании данных Центрального банка РФ и служит для формирования ставки дисконтирования денежных потоков.
- Ставка дисконтирования денежных потоков xxx% годовых. Определена как сумма ставок инфляции и ключевой ставки Центрального банка РФ.

6.9.3. Прочие допущения.

В финансовой модели приняты условия финансирования ОАО «Россельхозбанк». Сумма кредита сформирована путем подбора кредитных траншей в том размере, чтобы они обеспечивали положительный остаток денежных средств на расчетном счете на период инвестиций. Погашение кредита осуществляется на основе гибкого графика с первого месяца после получения последнего кредитного транша. Уплата процентов осуществляется с первого месяца из выручки.

6.9.4 Прогноз экономической эффективности

Экономическую эффективность характеризуют следующие показатели:

- Чистая приведенная стоимость (NPV)
- Дисконтированный срок окупаемости (PBP)
- Внутренняя норма рентабельности (IRR)

Терминология приводится в Словаре терминов (Приложение..)

В таблице.. Приводятся ключевые показатели проекта и его эффективности

Таблица Ключевые показатели проекта

Показатель	Значение
Чистая приведенная стоимость (NPV), руб.	
Дисконтированный срок окупаемости (PBP), лет	
Внутренняя норма рентабельности (IRR), %	
Сумма вложений, руб.	
Сумма собственных средств инвестора, руб.	
Средства проекта, руб.	
Сумма заемных средств, руб.	
Ставка , % год	

Сумма уплаченных процентов, руб.	
Срок кредитования, месс.	

Расчет показателей эффективности строится на основании следующих планов:

- План инвестиций;
- План финансирования;
- План продаж;
- План операционных затрат;
- План Отчет о прибылях и убытках;
- План движения денежных средств.

План инвестиций сформирован на основании данных параграфа 6.7.1 и 6.7.2. и представлен в таблице...

Таблица План инвестиций

Дата	Сумма
Итого	

План финансирования сформирован на основании плана инвестиций и условий финансирования и представлен в таблице

Таблица План финансирования

Дата	Сумма средств Инвестора	Средства от выручки проекта	Заемные средства

План продаж сформирован на основании данных параграфа 6.8.2 и составляет xxx рублей в месяц.

План операционных затрат сформирован на основании данных параграфа 6.8.2 и составляет xxx рублей в месяц.

Отчет о прибылях и убытка представлен в Приложении ...

Отчет о движении денег представлен в приложении ...

6.10. Обоснование наиболее эффективного использования

Обоснование наиболее эффективного использования Объекта строится на сопоставлении результатов анализа ключевых критериев.

Результаты сопоставления представлены в таблице

Таблица Результаты выбора вариантов использования Объекта

Критерий	Использование под молочное животноводство	Использование под садоводство

Юридическая допустимость		
Физическая осуществимость		
Финансовая осуществимость		
Экономическая целесообразность		
Максимальная эффективность		

Таким образом, наиболее эффективным вариантом использования Объекта при прочих равных условиях является использование под садоводство.

ОБРАЗЕЦ

8. Приложения

- 1. Договор xxx**
- 2. Свидетельство о государственной регистрации права xxx. выданное xxx**
- 3. Кадастровый паспорт земельного участка xxx выданный Федеральное государственное бюджетное учреждение «xxx**
- 4. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане. Утв. Постановлением администрации xxx**
- 5. Ситуационный план xxx**
- 6. Распределение земельного фонда области по категориям земель и угодьям на 01.01.2015 г. (тыс. га)**
- 7. Карта границ населённых пунктов, входящих в состав сельского поселения xxx**
- 8. Карта функциональных зон сельского поселения xxx**
- 9. Карта градостроительного зонирования сельского поселения xxx**
- 10. Пан Отчет о прибылях и убытках**
- 11. Пан Отчет о движении денежных средств**
- 12. Приложение Словарь терминов**