

Отчет № 79/12

по оценке рыночной стоимости права аренды лесного участка общей площадью 745 400 кв.м., предоставленного по договору аренды лесного участка №31 от 04.08.2008г., расположенного по адресу: Свердловская область, МО г. Кушва; ориентир: лесхоз – в границах участка, на землях лесного фонда, включенных в границы государственного учреждения Свердловской области «Кушвинское лесничество», в кварталах 17, 18, 33 Баранчинского участка баранчинского участкового лесничества, в кварталах 62, 63, 64, 92, 93, 94, 95, 96, 124, 125 Кушвинского участка Кушвинского участкового лесничества, категория – земли лесного фонда. Срок аренды до 01.10.2032г.



ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Лесной участок общей площадью 745 400 кв.м., предоставленный по договору аренды лесного участка №31 от 04.08.2008г., расположенный по адресу: Свердловская область, МО г. Кушва; ориентир: лесхоз – в границах участка, на землях лесного фонда, включенных в границы государственного учреждения Свердловской области «Кушвинское лесничество», в кварталах 17, 18, 33 Баранчинского участка баранчинского участкового лесничества, в кварталах 62, 63, 64, 92, 93, 94, 95, 96, 124, 125 Кушвинского участка Кушвинского участкового лесничества, категория – земли лесного фонда. Срок аренды до 01.10.2032г.

ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ:

ООО «Монолит»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Роялти»

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: Договор №62-12 от 22.10.2012г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 22.11.2012г

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 22.10.2012г.

Исх.№ _____ от _____

Конкурсному управляющему ООО «Монолит»
Лисициной Е.В., действующей на основании
Решения Арбитражного Суда Свердловской об-
ласти Дело №А60-35043/2010

Уважаемая Елена Викторовна!

На основании договора на проведение оценки №62-12 от 22.10.2012г. оценщики ООО «Роялти» провели оценку рыночной стоимости права аренды лесного участка общей площадью 745 400 кв.м., предоставленного по договору аренды лесного участка №31 от 04.08.2008г., расположенного по адресу: Свердловская область, МО г. Кушва; ориентир: лесхоз – в границах участка, на землях лесного фонда, включенных в границы государственного учреждения Свердловской области «Кушвинское лесничество», в кварталах 17, 18, 33 Баранчинского участка баранчинского участкового лесничества, в кварталах 62, 63, 64, 92, 93, 94, 95, 96, 124, 125 Кушвинского участка Кушвинского участкового лесничества, категория – земли лесного фонда. Срок аренды до 01.10.2032г.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» - «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ1», в связи с тем, что специалисты оценщики ООО «Роялти» являются членами НП «СМАОс» (Свидетельство №1303 от 27 декабря 2007г., №2302 от 25 апреля 2008г.), а также Федеральными стандартами оценки: ФСО №12, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007г. (редакция от 22.10.2010г.), ФСО №23, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007г. (редакция от 22.10.2010г.), ФСО №34, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 254 от 20 июля 2007г. (Приказ Минэкономразвития России №42 от 30.08.2011г.)5.

Все разделы отчета, посвящены единой цели - определению рыночной стоимости, и не могут трактоваться раздельно, а только в контексте полного текста, с учетом принятых допущений и ограничений.

Проведенное исследование и анализ рынка, по состоянию на дату оценки 22.10.2012г., позволил сделать выводы о том, что рыночная стоимость права аренды лесного участка, в рамках конкурсного производства составляет (без учета НДС):

2 305 354 (Два миллиона триста пять тысяч триста пятьдесят четыре) рубля.

Всю информацию и анализ использованные в оценке Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

С уважением,
Директор ООО «Роялти»

Новгородова А.А.

¹ «УТВЕРЖДЕНО» Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от « 15 » августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 184 от 19 октября 2010 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года
² Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 г. N 10040
³ Зарегистрировано в Минюсте РФ 23 августа 2007 г. N 10045
⁴ Зарегистрировано в Минюсте РФ 20 августа 2007 г. N 10009
⁵ «О внесении изменения в Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254»

арендовать (договор аренды) данные участки.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

3.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Лесной участок общей площадью 745 400 кв.м., предоставленный по договору аренды лесного участка №31 от 04.08.2008г., расположенный по адресу: Свердловская область, МО г. Кушва; ориентир: лесхоз – в границах участка, на землях лесного фонда, включенных в границы государственного учреждения Свердловской области «Кушвинское лесничество», в кварталах 17, 18, 33 Баранчинского участка баранчинского участкового лесничества, в кварталах 62, 63, 64, 92, 93, 94, 95, 96, 124, 125 Кушвинского участка Кушвинского участкового лесничества, категория – земли лесного фонда.

Объект оценки является государственной собственностью и находится в ведомстве у Министерства природных ресурсов Свердловской области, которое в свою очередь заключило договор аренды №31 от 04.08.2008г. на объект оценки с ООО «Монолит» сроком до 1 октября 2032г.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Оцениваемым имущественным правом в настоящем отчете, является - Право аренды

Приобретение права аренды предполагает первоначальный платеж за право заключения договора аренды и последующие периодические арендные платежи, уплачиваемые в соответствии с договором аренды Министерства природных ресурсов Свердловской области

3.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Лесной участок общей площадью 745 400 кв.м., предоставленный по договору аренды лесного участка №31 от 04.08.2008г., расположенный по адресу: Свердловская область, МО г. Кушва; ориентир: лесхоз – в границах участка, на землях лесного фонда, включенных в границы государственного учреждения Свердловской области «Кушвинское лесничество», в кварталах 17, 18, 33 Баранчинского участка баранчинского участкового лесничества, в кварталах 62, 63, 64, 92, 93, 94, 95, 96, 124, 125 Кушвинского участка Кушвинского участкового лесничества, категория – земли лесного фонда.

Согласно Приказу Федерального агентства лесного хозяйства от 09.03.2011г. №61 "об утверждении перечня лесорастительных зон Российской Федерации и перечня лесных районов Российской Федерации", район расположения лесного участка отнесен к Средне-Уральскому району Таежной лесорастительной зоны, лесной район - Средне-Уральский район, Свердловская область, Муниципальный район - Кушвинский.

Функциональное назначение: для строительства и эксплуатации железнодорожных путей для геологического изучения, разведки и добычи строительного камня отвалов №3 и №4 Осокино-Александровского железорудного месторождения.

На момент оценки земельный участок не используется по своему прямому назначению – железнодорожные пути требуют значительного ремонта (частично отсутствуют рельсы, шпалы и другие конструктивные элементы), в связи с тем, что у ООО «Монолит» на данный момент отсутствует лицензия, на отвалах №3 и №4 Осокино-Александровского железорудного месторождения, добыча строительного камня не производится.

Климат района расположения лесного участка- умеренно-холодный и влажный.

Рельеф района расположения лесного участка горный, имеющий характер хребтов.

Преобладающая порода лесных насаждений: хвойные - сосна, ель, пихта, мягколиственные - береза, осина.

Все количественные и качественные характеристики объекта оценки сведены в таблицу, представленную ниже.

Таблица 9

№ п/п	Характеристики объекта оценки	Значения характеристик объекта оценки	Источник информации
1	Объект оценки	Лесной участок	
2	Адрес участка	Свердловская область, МО г.Кушва, ориентир: лесхоз - в границах участка, на землях лесного фонда, включенных в границы государственного учреждения Свердловской области №Кушвинское лесничество", в кварталах 17,18,33 Бранчинского участка Баранчинского участкового лесничества, в кварталах 62,63,64,92,93,94,95,96,124,125 Кушвинского участка Кушвинского участкового лесничества	Договор аренды лесного участка №31 от 04.08.2008г. (с Приложениями №1-а, 1-б, 1-в, 2-а, 2-б, 3, 4, 5, 6)
3	Район расположения лесного участка	Средне-Уральский район Таежной лесорастительной зоны	Приказ Федерального агентства лесного хозяйства от 09.03.2011г. №61 "об утверждении перечня лесорастительных зон Российской Федерации и перечня лесных районов Российской Федерации"
4	Лесной район Российской Федерации	Средне-Уральский район, Свердловская область, Муниципальный район - Кушвинский.	
5	Климат района расположения лесного участка	Континентальный	Данные сайта http://ru.wikipedia.org/
6	Рельеф района расположения лесного участка	горный, имеющий характер хребтов	На основании визуального осмотра
7	Преобладающая порода лесных насаждений	хвойные - сосна, ель, пихта, мягколиственные - береза, осина	
8	Площадь, га	74,54	
9	Кадастровый номер земельного участка, на котором сформирован объект оценки	66:53:0000000:3	Договор аренды лесного участка №31 от 04.08.2008г. (с Приложениями №1-а, 1-б, 1-в, 2-а, 2-б, 3, 4, 5, 6)
10	Категория земельного участка	земли лесного фонда	
11	Функциональное назначение земельного участка	для строительства и эксплуатации железнодорожных путей для геологического изучения, разведки и добычи строительного камня отвалов №3 и №4 Ококино-Александровского железорудного месторождения	
12	Район расположения отвалов	Отвалы №3 и 4 вмещающих пород Осокино-Александровского железорудного месторождения расположены на территории Кушвинского городского округа в 16 км к юго-востоку от города Кушва	Заключение комиссии по запасам общераспространенных полезных ископаемых Свердловской области по рассмотрению материалов технико-экономического обоснования временных разведочных кондиций и подсчета запасов строительного камня отвалов №3 и 4 вмещающих пород Осокино-Александровского железорудного месторождения №7/08 от 27.04.2008г.
13	Площадь отвалов, га	160	
14	Высота отвалов, м	25-30	
15	Годовая производительность по:		
16	- горной массе в плотном теле, тыс. куб.м.	133,5	
17	- выпуску щебня марки 1000, тыс. куб.м.	200	
18	- песка из отсевов дробления, тыс.куб.м.	13,7	
19	Срок службы карьера, лет	215	
20	Арендодатель/Собственник	Министерство природных ресурсов Свердловской области	Договор аренды лесного участка №31 от 04.08.2008г. (с Приложениями №1-а, 1-б, 1-в, 2-а, 2-б, 3, 4, 5, 6)
21	Арендатор/Пользователь	Общество с ограниченной ответственностью "Монолит"	
22	Срок аренды, лет (по договору)	25,16	
23	Стоимость аренды по договору аренды, руб./год на дату оценки	387 514,26	Дополнительное Соглашение №1 от 10.03.2009г. к договору аренды лесного участка от 04.08.2008г. №31.

	Текущее использование участка	<p>На момент оценки земельный участок не используется по своему прямому назначению – железнодорожные пути требуют значительного ремонта (частично отсутствуют рельсы, шпалы и другие конструктивные элементы), в связи с тем, что у ООО «Монолит» на данный момент отсутствует лицензия, на отвалах №3 и №4 Осокино-Александровского железорудного месторождения, добыча строительного камня не производится с 2010года.</p> <p>Добыча строительного камня по годам: 2008г. – 478 807,4тонны, 2009г. – 48 329,0тонн, 2010г. – 2 736,0г. Остатки строительного камня реализованы в 2012г. ООО «СтройДорРесурс» в объеме 11 804,0 т по цене 120,0 рублей за 1 тонну с НДС.</p>	На основании переговоров с Заказчиком, а так же Справки от ООО «Монолит» от 13.11.2012г.
--	-------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------

3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Лесной участок общей площадью 745 400 кв.м., предоставленный по договору аренды лесного участка №31 от 04.08.2008г., расположен по адресу: Свердловская область, МО г. Кушва; ориентир: лесхоз – в границах участка, на землях лесного фонда, включенных в границы государственного учреждения Свердловской области «Кушвинское лесничество», в кварталах 17, 18, 33 Баранчинского участка Баранчинского участкового лесничества, в кварталах 62, 63, 64, 92, 93, 94, 95, 96, 124, 125 Кушвинского участка Кушвинского участкового лесничества, категория – земли лесного фонда.

Участок отдален от городской зоны, находится в городском округе Кушва. Транспортная доступность к объекту оценки – средняя.

Схема расположения приведена ниже.

Рисунок 1

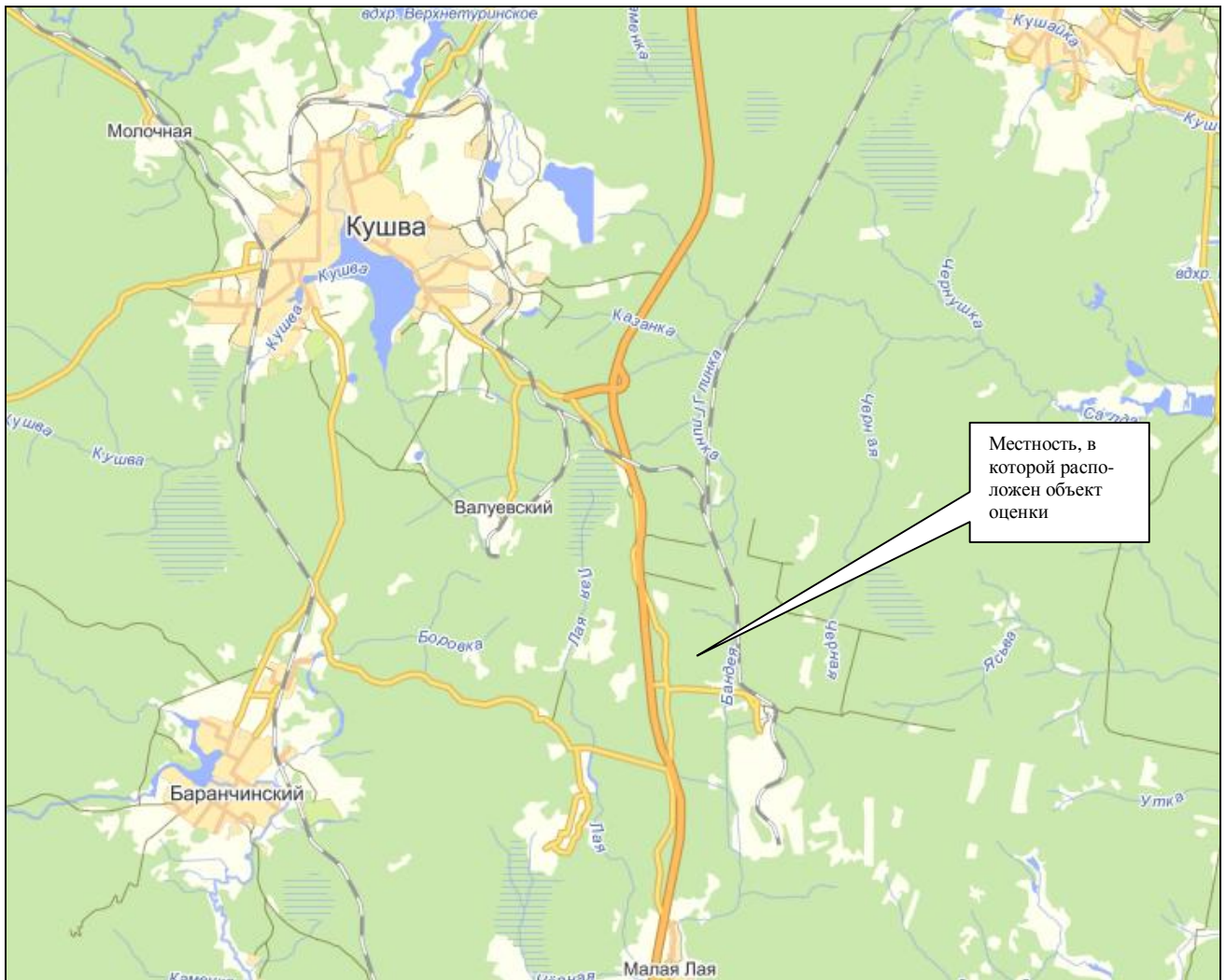


Рисунок 2

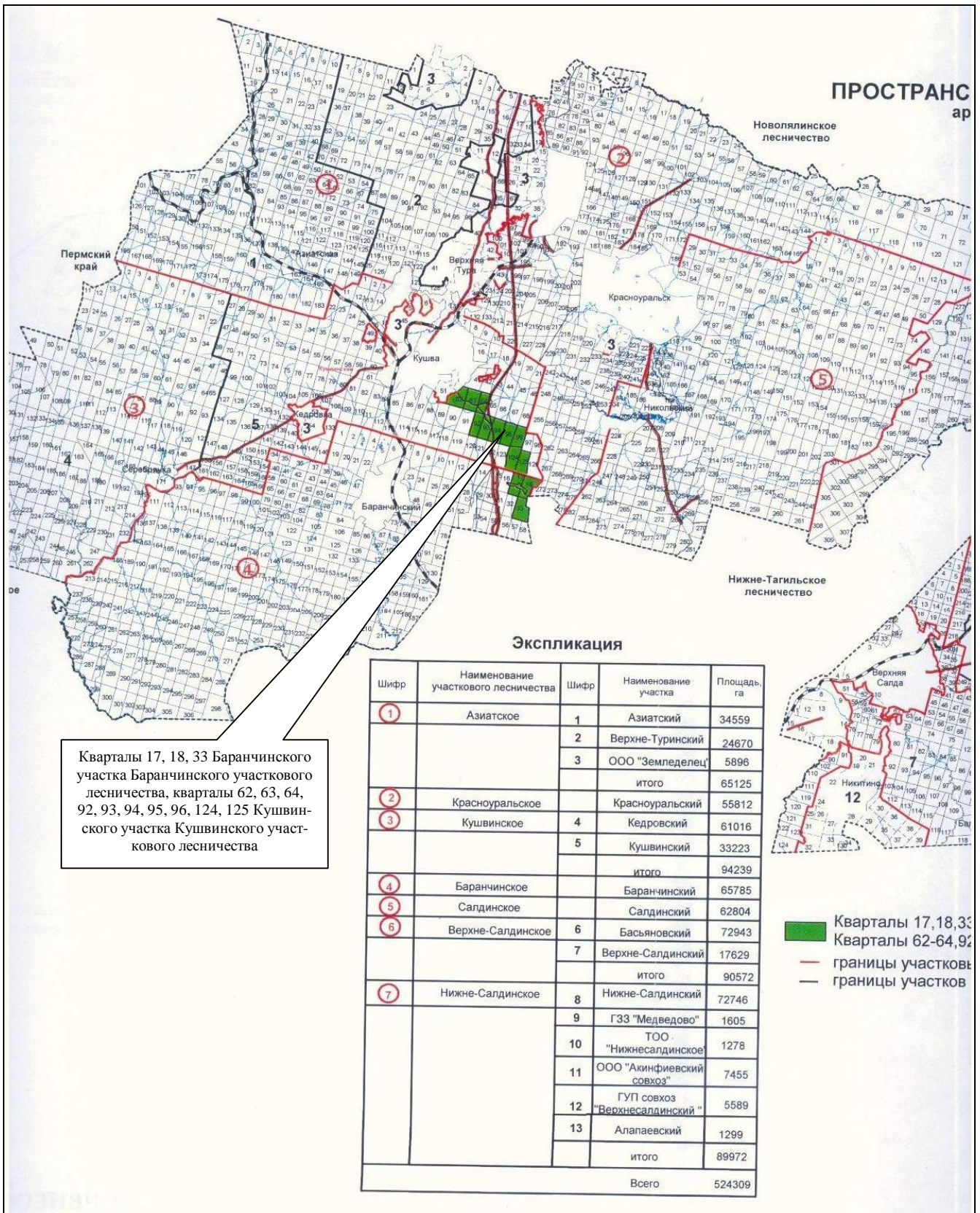
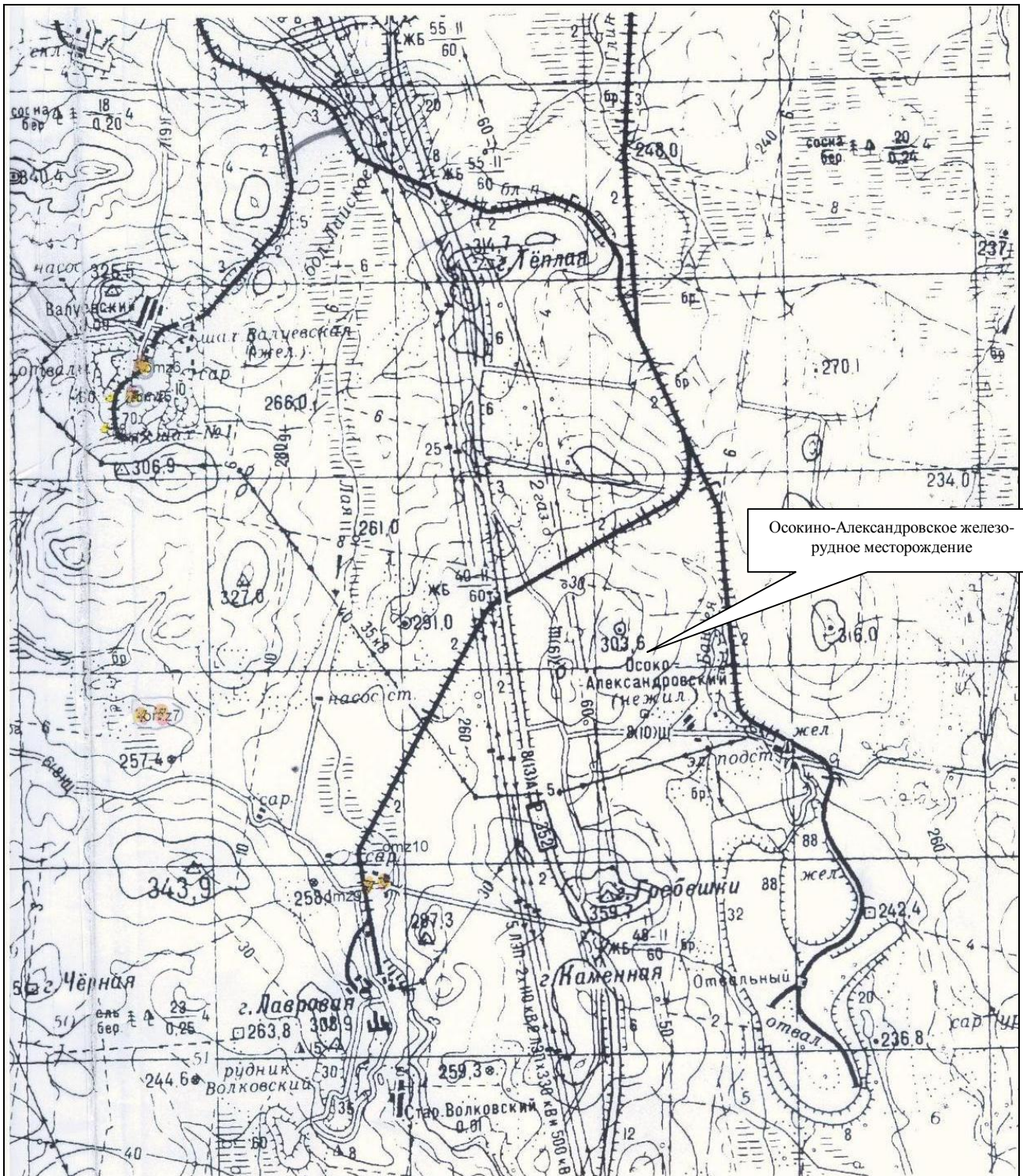


Рисунок 3



На картах видно, что объект оценки расположен, в так называемой, “Зеленой зоне”.

Все характеристики территории и окружения объекта оценки, сведены в таблицу, представленную ниже.

Таблица 10

Общая характеристика окружения территории, на которой расположен объект оценки	
Местоположение	Свердловская область, МО г.Кушва, ориентир: лесхоз - в границах участка, на землях лесного фонда, включенных в границы государственного учреждения Свердловской области №Кушвинское лесничество", в кварталах 17,18,33 Бранчинского участка Баранчинского участкового лесничества, в кварталах 62,63,64,92,93,94,95,96,124,125 Кушвинского участка Кушвинского участкового лесничества
Типичное использование окружающей недвижимости	лесные кварталы
Качество и состояние лесного участка в целом (лес, отвалы)	удовлетворительное
Состояние окружающей среды (локальное)	хорошее
Запыленность и загазованность воздуха	низкая
Близость источников загрязнения среды	автомобильные дороги
Уровень шума	низкий
Интенсивность движения транспорта	низкая
Благоустройство территории	-
Фонарное освещение	-
Подъездные пути	автомобильная дорога без покрытия
Транспортная доступность к объекту	средняя

3.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ФОТОФИКСАЦИИ

Во время осмотра объект оценки Оценщиком был сфотографирован. Фотографии приведены Оценщиком в качестве наглядного пособия для более полного представления об объекте оценки. Дата осмотра – 26.10.2012г. На осмотре объекта оценки в качестве представителей Заказчика присутствовали:

- Шушпанов Николай Иванович – производственный директор ООО «Монолит». Тел.: (343)41-6-96-01, 8-912-677-56-06.
- Сулов Алексей Юрьевич – экономист ООО «Монолит». Тел.: 8-903-084-08-79.







3.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость Оценщиком не обнаружено.

4. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

4.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

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

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

Согласование результатов в соответствии с рассчитанными весовыми коэффициентами приведено в таблицах ниже.

Таблица 19

Наименование объекта оценки	Адрес	Загрязненный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Итого рыночной стоимости объекта оценки, руб.
Право аренды лесного участка общей площадью 745 400 кв.м., предоставленного по договору аренды лесного участка №31 от 04.08.2008г.	Свердловская область, МО г.Кушва, ориентир: лесхоз - в границах участка, на землях лесного фонда, включенных в границы государственного учреждения Свердловской области №Кушвинское лесничество", в кварталах 17,18,33 Бранчинского участка Баранчинского участкового лесничества, в кварталах 62,63,64,92,93,94,95,96,124,125 Кушвинского участка Кушвинского участкового лесничества	-	2 375 052,39	2 235 655,10	2 305 354

9. ВЫВОД ОБ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ

Проведенное исследование и анализ рынка, по состоянию на дату оценки 22.10.2012г., позволил сделать выводы о том, что рыночная стоимость права аренды лесного участка, в рамках конкурсного производства составляет (без учета НДС):

2 305 354 (Два миллиона триста пять тысяч триста пятьдесят четыре) рубля.

10. МЕМОРАНДУМ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Оценщики, выполнившие данную работу, подтверждают, следующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ и заключения учитывают принятые допущения и ограничения и являются нашими личными, независимыми и профессиональными анализом и заключениями;
- у нас не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте;
- наше вознаграждение за проведение оценки никак не связано с результатом оценки;
- результат оценки не предполагал заранее predetermined стоимости или стоимости, определенной в пользу клиента;
- Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г., а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1,2,3), утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №№ 256,255,254 и Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» Оценка Недвижимости, утвержденными Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» 15 августа 2008г., Протокол №78 от 15.08.2008г. (Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол №184 от 19 октября 2010г.).
- Оценщики имеют необходимое для проведения данной оценки образование и достаточный опыт.
- Оценщики произвели наружный и внутренний осмотр оцениваемого имущества, и полностью полагаются на информацию, полученную от Заказчика.
- При составлении Отчета об оценке Оценщики придерживались следующих принципов: существенности, обос-

нованности, однозначности, проверяемости и достаточности.

- В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщикам, подписавшим настоящий отчет.

11. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Нормативные акты:

- Закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”;
- Федеральные стандарты оценки №1 утвержденные приказом № 256 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г.;
- Федеральные стандарты оценки №2 утвержденные приказом № 255 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г.;
- Федеральные стандарты оценки №3 утвержденные приказом № 254 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г.;
- Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» Оценка Недвижимости, утвержденные Решением Совета Партнерства НП “СМАОс” 15 августа 2008г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 30 октября 2001 г.

Научная литература:

- ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. – М.: Стройиздат, 1990г.;
- ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий». – М.:Госстрой, 1990г.;
- Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Экономика недвижимости. учебник. – М.: Информационно-издательский дом «Филинь», 1999г.;
- Технология оценки городской недвижимости - "Экономика строительства" № 11 декабрь 1999г.;
- Каленкевич М.В. Экономика недвижимости. Программа управления объектом смешанного назначения: Учебное пособие. СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1999г.;
- Ю.Дерябин, А.Климов Выбери верный индекс. <http://www.appraiser.ru>;
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости/СПбГТУ, СПб., 1997;
- Оценка недвижимости: Учебник /Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М.: -Финансы и статистика, 2002г.-496с.;
- Сусанов Д. <http://www.rcb.ru/archive/printrcb.asp?aid=2063>, Прогресс-Гарант;
- МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р)
- Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2008г.

Информационно-аналитические материалы:

- Карта Свердловской области - <http://maps.yandex.ru>;
- Информация о экономико-политической ситуации в России (www.economy.gov.ru);

- Информация о рынке недвижимости (<http://www.mprso.ru>).

Данные, предоставленные Заказчиком:

- Договор аренды лесного участка №31 от 04.08.2008г. (с Приложениями №1-а, 1-б, 1-в, 2-а, 2-б, 3, 4, 5, 6)
- Дополнительное Соглашение №1 от 10.03.2009г. к договору аренды лесного участка от 04.08.2008г. №31.
- Заключение комиссии по запасам общераспространенных полезных ископаемых Свердловской области по рассмотрению материалов технико-экономического обоснования временных разведочных кондиций и подсчета запасов строительного камня отвалов №3 и 4 вмещающих пород Осокино-Александровского железорудного месторождения №7/08 от 27.04.2008г.
- Справка ООО «Монолит» от 13.11.2012г.

Оценщик, на основании Решения №1 общего собрания участников ООО "Роялти" от 24.02.2009г.

Новгородова А.А. _____