



Ассоциация СРО
«Национальная коллегия
специалистов оценщиков»

Соколов Сергей Николаевич

ОЦЕНЩИК, рег. № 01065 от 09.01.2008г., ИНН 560901690016

*197342, г.Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д.3, корп.2, к.192
тел.: +7(922)8860158, e-mail: expert-ogs@yandex.ru*

ОТЧЕТ №11/2022

по оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка.

ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ:

Право аренды земельного участка кадастровый номер 56:25:1216001:169, местоположение: Оренбургская Область, Сакмарский район, Светлый сельсовет, участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:25:1216001.

ЗАКАЗЧИК:

ООО «НПО «Южный Урал» в лице конкурсного управляющего Д.П. Максютова Ю/а 462114, Россия, Оренбургская область, Саракташский район, село Черный Отрог ул. Пионерская.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Соколов Сергей Николаевич,
частнопрактикующий оценщик,
ИНН 560901690016

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

25 мая 2022г.



СОКОЛОВ С.Н.

г. Санкт-Петербург, тел.: +73228860158, E-mail: expert-ogs@yandex.ru

25 мая 2022 года

Конкурсному управляющему
ООО «НПО «Южный Урал»
Г-ну Д.П. Максютову

Уважаемый Денис Петрович!

Согласно Договора оказания оценочных услуг №11/2022 от 23 мая 2022г. в соответствии с Заданием на оценку от 23 мая 2022г. (Приложение №01 от 23 мая 2022г. к Договору №11/2022 от 23 мая 2022г.) проведена оценка рыночной стоимости права аренды земельного участка, находящегося в аренде у ООО «НПО «Южный Урал». Предполагаемое использование результатов оценки - установление начальной цены на торгах при продаже имущества в рамках процедуры банкротства.

Объекты оценки, исследуемые в настоящем Отчете, представляет собой «Право аренды земельного участка кадастровый номер 56:25:1216001:169, местоположение: Оренбургская Область, Сакмарский район, Светлый сельсовет, участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:25:1216001». Детальное описание объекта(ов) оценки представлено в разделе «Описание объектов оценки» настоящего Отчета.

Результат проведенной оценки представлен в виде настоящего Отчета. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с 23 мая 2022 года по 25 мая 2022 года. Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводится по состоянию на 23 мая 2022г. (дата оценки).

Проведенные исследования, анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод: по мнению оценщика, по состоянию на дату оценки, **рыночная стоимость объекта(ов) оценки** составляет:

3 900 (три тысячи девятьсот) рублей¹

Выводы, содержащиеся в настоящем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях оценщика, на деловых встречах и переговорах, в ходе которых были получены сведения, используемые при составлении настоящего Отчета. Источники информации, методика расчетов и заключения приведены в соответствующих разделах отчета. Состав использованной исходной информации, сведения общего (в т. ч. методологического и нормативного) характера, перечень источников общего характера (доступ к которым пользователь Отчетом может получить самостоятельно), рассмотренных в ходе работ, приведен в виде текстовых ссылок в скобках, в тексте Отчета в виде списков, а также в приложениях к Отчету.

Оценщик не проводил, как часть этой работы, аудиторскую или иную проверку предоставленной ему информации, используемой в настоящем отчете, поэтому не несет ответственности за достоверность данной информации.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к оценщику.

Благодарю Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,
Соколов С.Н.



¹ Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектами налогообложения налогом на добавленную стоимость; соответствующие изменения внесены в НК РФ федеральным законом от 24.11.2014 № 366-ФЗ.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ.....	4
ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	6
ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	7
ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	8
ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	9
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	9
АНАЛИЗ РЫНКА.....	14
АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ...	26
МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА.....	26
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	27
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	33
ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ.....	34
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.....	35
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	36



ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Оцениваемые объекты²:</i>	Право аренды земельного участка кадастровый номер 56:25:1216001:169, местоположение: Оренбургская Область, Сакмарский район, Светлый сельсовет, участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:25:1216001
<i>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</i>	Договор оказания оценочных услуг №11/2022 от 23 мая 2022г.
<i>Стоимость по затратному подходу</i>	Не применялся
<i>Стоимость по сравнительному подходу</i>	Не применялся
<i>Стоимость по доходному подходу</i>	3 944 руб.
<i>Рыночная стоимость</i>	3 900 руб.
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i>	Настоящий отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями проведения оценки Объекта(ов), а также предполагаемым использованием результатов оценки. В соответствие со ст.12 Федерального Закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в Отчете признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки». Таким образом, стоимость, определенная оценщиком, рекомендована для целей предполагаемого использования результатов оценки и не является обязательной к применению

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

<i>Оцениваемые объекты³</i>	Право аренды земельного участка кадастровый номер 56:25:1216001:169, местоположение: Оренбургская Область, Сакмарский район, Светлый сельсовет, участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:25:1216001
<i>Правообладатель объекта(ов) оценки</i>	ООО «НПО «Южный Урал» в лице конкурсного управляющего Д.П. Максютова. Ю/а 462114, Россия, Оренбургская область, Саракташский район, село Черный Отрог ул. Пионерская
<i>Вид определяемой стоимости:</i>	Рыночная стоимость
<i>Цель оценки:</i>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<i>Предполагаемое использование результатов оценки:</i>	Установление начальной цены на торгах при продаже в рамках процедуры банкротства
<i>Дата оценки:</i>	Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводится по состоянию на 23 мая 2022г.
<i>Оцениваемые права:</i>	Полное право собственности
<i>Местонахождение объектов оценки:</i>	Оренбургская Область, Сакмарский район, Светлый сельсовет, участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:25:1216001.
<i>Форма отчета:</i>	Развернутый письменный отчет
<i>Срок проведения оценки:</i>	с 23 мая 2022г. по 25 мая 2022г.
<i>Дата осмотра:</i>	Учитывая специфику оцениваемого объекта (неизнашиваемость земли, как актива), а также экономическую целесообразность, необходимость осмотра объекта оценки

² Общая информация, идентифицирующая объект(ы) оценки представлена в разделе «Описание объектов оценки» настоящего Отчета

³ Состав объекта(ов) оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, характеристики объекта(ов) оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики представлены в разделе «Описание объектов оценки» настоящего Отчета

	отсутствует.
<i>Дата составления отчета:</i>	25 мая 2022 г.
<i>Используемые стандарты оценки:</i>	<p>Оценка была проведена в соответствии со следующими нормативными актами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98г., - Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. N 297, - Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости» ФСО №2, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ 20 мая 2015 г. N 298, - Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке» ФСО №3, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ 20 мая 2015 г. N 299, - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» ФСО №7, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25.09.2014г. - Стандарты Ассоциации СРО "НКСО". <p>Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.</p>
<i>Сведения о Заказчике</i>	<p>ООО «НПО «Южный Урал» в лице конкурсного управляющего Д.П. Максютова Ю/а 462114, Россия, Оренбургская область, Саракташский район, село Черный Отрог ул. Пионерская ИНН 5609044638 КПП 564301001 ОГРН 1055609004318 от 31 марта 2005 г.</p>
<i>Сведения об Исполнителе (Оценщике)</i>	<p>Соколов Сергей Николаевич, частнопрактикующий оценщик, ИНН 560901690016. Адрес местонахождения: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д.3, корп.2, к.192, тел. +79228860158, e.mail: expert-ogs@yandex.ru СНИЛС №047-648-382-95 Свидетельство № 01065 от 09.01.2008г. о том, что Соколов С.Н. является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», адрес местонахождения: 119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3; Диплом, серия ПП № 026304, выдан 12 сентября 2003г. Оренбургским государственным университетом по программе «Оценка предприятия (бизнеса)»; Квалификационный аттестат по направлению «оценка недвижимости» №025420-1, выдан на основании решения ФБУ ФРЦ №208 от 15 июля 2021г.; Квалификационный аттестат по направлению «оценка движимого имущества» №025419-2, выдан на основании решения ФБУ ФРЦ №208 от 15 июля 2021г.; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщиков №5991R/776/500545/21 от 27 сентября 2021г., выданный АО «АльфаСтрахования» сроком действия с 01 октября 2021г. по 20 декабря 2022г. Аккредитация при Ассоциации СОАУ «Меркурий» с правом оказания оценочных услуг, Свидетельство №95-А/20 от 21.10.2020г. сроком до 21.10.2023г.</p>

ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Терминология

Допущения — гипотетические суждения Оценщика, повлиявшие на результат оценки. Природа формирования допущений заключена в необходимости освобождения Оценщика от излишней ответственности по тем вопросам, которые находятся за пределами его компетенции, и в информировании Заказчика о существенных обстоятельствах, которые могут повлиять на результаты проводимой оценки.

Ограничения (ограничительные условия) — пределы применения полученного результата. Определяются составом законодательно установленных условий, запрещений и правил, а также иных особых обстоятельств, повлиявших на результаты оценки Объекта оценки.

Общие допущения и ограничительные условия.

Приводимые ниже допущения и ограничительные условия, использованные при выполнении работы, носят обычный характер для практики в области оценки и являются неотъемлемой частью Отчета:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривается как достоверная. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

2. В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объектов оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объектов оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

3. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

4. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости. Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные оценщику.

9. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

10. Все расчеты стоимости оцениваемого объекта произведены с использованием расчетных таблиц Excel с учетом значительного количества знаков после запятой. Для округления результатов была использована встроенная функция «ОКРУГЛ». При пересчете указанных в тексте отчета данных, результаты расчета могут незначительно отличаться от приведенных результатов в тексте отчета. Абсолютная погрешность вычислений принимается равной погрешности округления. Данная погрешность не оказывает существенного влияния на итоговые результаты оценки.

Особые допущения и ограничительные условия

1. В соответствии со ст.12 Федерального Закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки». Оцениваемое имущество в рамках процедуры банкротства реализуется на открытых торгах. Т.е., стоимость, определенная оценщиком, рекомендована для установления начальной цены торгов.

2. В соответствии с ФСО № 3 (пункт 11, раздел 4), информация, предоставленная заказчиком, должна быть подписана и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной. Часть исходной информации в рамках работ по Договору представлялась Заказчиком в электронном виде с целью оптимизации процесса сбора исходных данных. Копии документов и исходная информация, использованная при проведении оценки, приведена в приложении к Отчету. Данная информация заверяется Заказчиком непосредственно в Отчете.

3. В соответствии с п.36 Международных стандартов оценки «Рыночная стоимость является расчетной обменной ценой актива безотносительно расходов продавца на совершение продажи и покупателя на совершение покупки и без поправок на какие-либо налоги, подлежащей уплате любой из сторон в результате совершения сделки». Таким образом, с экономической точки зрения, стоимость есть функция конечного спроса и предложения, и на один и тот же товар или услугу не может быть двух его рыночных стоимостей.

4. Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки.

Более частные ограничения и разъяснения, касающиеся применимости использованных допущений, содержатся в тексте Отчета.

ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Определение рыночной стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий. В результате сделки купли-продажи от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Права аренды (leasehold estate) — термин Международных стандартов оценки (МСО), также переводимый иногда как интерес арендатора, интерес сьемщика или интерес лизгольда; — это права распоряжения собственностью, создаваемые условиями договора аренды, в противоположность общим правам собственности на имущество (движимое и недвижимое).

В соответствии со статьей 607 Гражданского кодекса РФ собственник (или иной законный правообладатель) вправе сдать свое имущество в аренду, заключив с арендатором договор аренды. Объектом аренды могут быть любые "не потребляемые" вещи и предметы. К "непотребляемым" вещам закон относит: "...земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования". Свойство "непотребляемости" не распространяется на постепенную утрату потребительских качеств объекта аренды из-за физического износа, ведь у зданий, сооружений, оборудования, транспортных средств и многих других предметов износ приводит к утрате натуральных свойств при использовании этих вещей, но это в корне отличается, например, от использования бензина, электроэнергии или продуктов питания.

Сдача в аренду объектов недвижимости является общепринятой практикой коммерческого использования недвижимости, аренда позволяет эффективно использовать капитал, вложенный в недвижимое имущество, и осуществлять экономическую деятельность, удовлетворяя потребность физических лиц предприятий и организаций в объектах, необходимых для их функционирования. Заключая договор аренды объекта недвижимости арендатор приобретает право пользования объектом, а иногда арендатор получает права пользования и распоряжения, - это зависит от условий договора аренды. Право аренды, точнее совокупность прав, полученных по договору аренды, может быть передано другому лицу в любой законной форме гражданского оборота, в частности, право аренды может быть продано. Но для продажи (или иных форм отчуждения) необходимо установить стоимость этого права, ведь "Закон об оценочной деятельности в РФ" прямо разрешает оценку стоимости не только вещей, но и отдельных прав.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297 применяются следующие термины и определения:

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении *цены объекта* оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении *стоимости* объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

В соответствии с ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298 при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.



При установлении *затрат* определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к *недвижимому имуществу* относятся - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Арендная плата – установленная в договоре аренды имущества годовая (месячная) плата за пользование имуществом. Устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей.

Право аренды земельного участка – это право владения и пользования землей, которое предоставляется на определенное время с возможностью его продления.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки стоимости объекта оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т. п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта.

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1) проведение оценки включает следующие этапы:

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

При выполнении настоящей оценки все перечисленные этапы были выполнены в указанной последовательности.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение объектов оценки определено по адресу расположения земельного участка: Оренбургская Область, Сакмарский район, Светлый сельсовет. Ниже представлена территориальная характеристика месторасположения объектов оценки.

Оренбургская область в современных границах - это одна из крупнейших областей Российской Федерации.

Площадь Оренбургской области составляет 123 700 км², по этому показателю она занимает 29-е место в России. Территория области охватывает юго-восточную окраину Восточно-Европейской равнины, южную оконечность Урала и южное Зауралье. Протяженность области с запада на восток составляет 755 км, с севера на юг — 425 км. Общая протяженность границ составляет 3700 км. Вся западная граница Оренбургской области приходится на Самарскую область. На северо-западе область граничит с Татарстаном, а на юго-западе с Саратовской областью. Северная граница от реки Ик до реки Урал огибает Башкортостан. На северо-востоке область граничит с Челябинской областью.



Вся остальная граница протяженностью 1670 км, восточная и южная — приходится на три области Казахстана: Костанайскую, Актюбинскую и Западно-Казахстанскую.

Половину территории области занимают пашни, 38 % — кормовые угодья, 5 % — леса, 7 % — прочие угодья. В Оренбургской области представлены ландшафтылесостепной полосы России, степей Заволжья и Тургая, лесистых низкогорий Южного Урала, сосново-берёзового лесостепья Западной Сибири.

Ведущие отрасли — топливная промышленность, чёрная и цветная металлургия, химическая, нефтехимическая и пищевая отрасли. На территории Оренбургской области находится крупнейшее в России Оренбургское газоконденсатное месторождение. Ведется добыча нефти (район Предуралья), железных (Халиловское месторождение), медных (Гайское месторождение) и никелевых руд, асбеста (Киембаевское месторождение). Крупнейшие предприятия области — производственные объединения «Оренбургнефть», «Газпром добыча Оренбург», «Орскнефтеоргсинтез», «Оренбургские минералы», акционерные общества «Уральская сталь» (Новотроицк), «Южуралникель» (Орск), Орский завод легких металлоконструкций, Медногорский медно-серный комбинат, Гайский горно-обогатительный комбинат. Сельское хозяйство зерново-животноводческого направления. Оренбургский комбинат пуховых платков. Бальнеогрязевой курорт Гай.

Область занимает четвертое место в списке нефтедобывающих регионов России. Доля добычи в стране -4,5% (2011 год). Топливная промышленность является ведущей отраслью промышленности Оренбургской области. Около 60 % нефти добывается в Курманаевском, Первомайском, Сорочинском районах.

Сакмарский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Оренбургской области России. Административный центр — село Сакмара. Сакмарский район расположен в центральной части Оренбургской области и граничит: с Оренбургским, Переволоцким, Октябрьским, Тюльганским и Саракташским районами области. Площадь территории — 2061 км². По территории района протекают реки: Салмыш, Сакмара и левый приток реки Юшатырь.

Население района 28 642 чел. В Сакмарском районе 47 населённых пунктов в составе 15 сельских поселений.

Экономика района имеет сельскохозяйственную направленность, промышленную продукцию в основном производят малые предприятия и перерабатывающие цеха сельхозпредприятий.

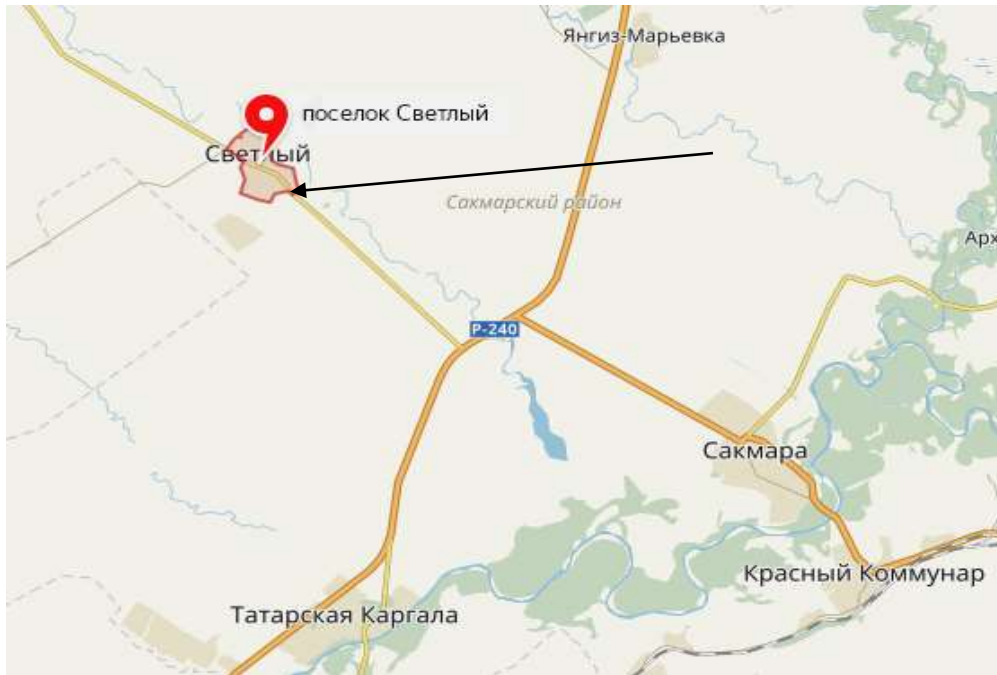
Растениеводство в районе является основной отраслью. Всего производством сельскохозяйственной продукции занимаются 11 сельскохозяйственных предприятий, 184 крестьянско-фермерских хозяйства, более 10 тыс. личных хозяйств. В коллективных и фермерских хозяйствах выращивается поголовье крупного рогатого скота: коровы, свиньи, овцы.

На территории Сакмарского района расположен железнодорожный нефтеналивной комплекс ЗАО "Преображенскнефть" на станции Сакмарская с аккредитованной лабораторией. ЗАО "Преображенскнефть" - крупное нефтедобывающее предприятие Оренбургской области. Занимается промышленной добычей нефти на Колганском месторождении. Предприятие осуществляет полный цикл производства нефти, включая добычу, подготовку и реализацию продукции. Территория лицензионного участка находится в границах трех районов области: Александровского, Октябрьского и Переволоцкого.

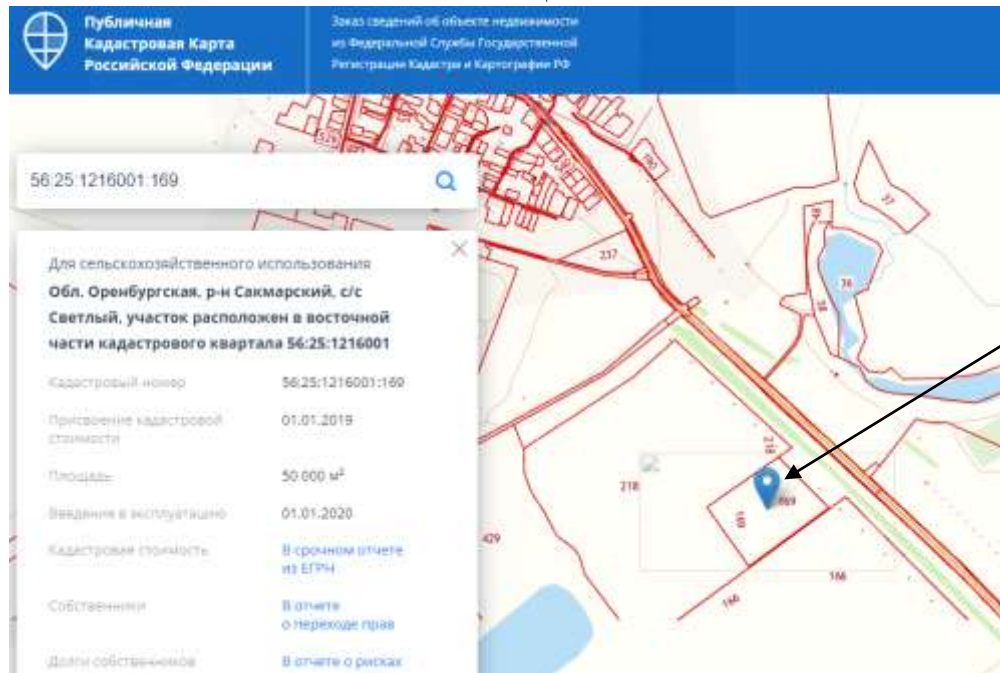
Светлый сельсовет — сельское поселение в Сакмарском районе Оренбургской области Российской Федерации. Административный центр — *посёлок Светлый*. Население поселка 2171чел.

Местоположение на карте относительно областного центра⁴:

⁴ Источник: <https://yandex.ru/maps/>



Локальное местоположение объекта оценки⁵:



ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННО-КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Качественные и количественные характеристики объекта(ов) оценки установлены по следующим документам, предоставленными Заказчиком:

- Инвентаризационная опись №56 от 18.05.2022г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-28763529;
- Договор аренды земельного участка №40 от 05 июля 2010г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка.

⁵ Источник: <https://reestrmap.ru>

Копии указанных документов и материалов, используемых оценщиком, представлены в Приложении к настоящему отчету.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

АНАЛИЗ ТРЕБОВАНИЯ ДОСТОВЕРНОСТИ И ДОСТАТОЧНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Оценщику были представлены копии документов и информация, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки. В целях уточнения характеристик оценщик руководствовался информацией, полученной из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика и во время общения с продавцами по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам. Полученные данные отражены в разделе «Описание объекта оценки». В процессе подготовки Отчета об оценке Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы предоставленных документов на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточно однородной, собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Оценщик полагает, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект представляет собой право аренды земельного участка по Договору аренды земельного участка №40 от 05 июля 2010г., находящегося в аренде у сельскохозяйственной организации ООО «Научно-производственное объединение «Южный Урал». Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 03.11.2016 г. по делу № А47-2861/2014 Общество с ограниченной ответственностью "Научно-производственное объединение "Южный Урал" признано несостоятельным (банкротом), введена процедура конкурсного производства. Таким образом, оцениваемое имущество является имуществом должника и подлежит вынужденной реализации в рамках процедуры банкротства.

Детальное описание объекта(ов) оценки представлено в таблице ниже:

Табл. Описание объекта(ов) оценки

№ пп	Наименование объекта оценки	Кадастровый № земельного участка	Площадь, кв.м.	Срок аренды по договору, лет	АП по договору, руб./год
1	Право аренды земельного участка кадастровый номер 56:25:1216001:169, местоположение: Оренбургская Область, Сакмарский район, Светлый сельсовет, участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:25:1216001	56:25:1216001:169	50 000	5	350 (на 2010 год)

Ниже представлены характеристики земельного участка в соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком и данными публичной кадастровой карты⁶.

⁶ <https://pkk.rosreestr.ru>

Табл. Характеристика земельного участка

№ пп	Земельный участок, кадастровый номер	Адрес местонахождения	Площадь, кв.м.	Категория земель/ разрешенное использование	Форма участка в плане
1	56:25:1216001:169	Оренбургская Область, Сакмарский район, Светлый сельсовет, участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:25:1216001	50 000	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного использования	приближена к прямоугольной

Текущее использование земельного участка – луга⁷.

Правообладатели объекта(ов) оценки и зарегистрированные обременения

Рассматриваемый земельный участок принадлежит Администрации Сакмарского района Оренбургской области. Объект оценки (право аренды) принадлежит ООО «НПО «Южный Урал» на основании Договора аренды земельного участка №40 от 05 июля 2010г. (Сроком аренды истек, однако на основании п.6.2 Договора «при отсутствии письменных возражений Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок».

Понятие ограничения (обременения) дано в п. 1.ст.1 Закона о государственной регистрации прав. Это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

По состоянию на дату оценки зарегистрированные обременения не выявлены.

Оценка ликвидности оцениваемых объектов

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности с понятием ликвидационной стоимости — «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. В работе М.А. Федотовой «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации» предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Менее 1	1 -2	2-4	4-6	Более 6

В соответствие с данными СтатРиэлт⁸ срок экспозиции аналогичных объектов недвижимости:

- «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» - от 9 до 19 мес. Среднее значение интервала 14 мес. Ликвидность характеризуется как «низкая».

⁷ Информация предоставлена Заказчиком

⁸ <https://statielt.ru>

Предполагаемое дальнейшее использование объекта оценки – использование по прямому функциональному назначению.

АНАЛИЗ РЫНКА

1. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ

Утром 24 февраля 2022г. по приказу президента России началась так называемая «специальная военная операция на Украине». Этому предшествовало сосредоточение российских войск у украинской границы и кризис в отношениях России с западными странами, США и Украиной. 21 февраля 2022г. Россия признала самостоятельность Донецкой Народной Республики и Луганской Народной Республики. Жизнь российского народа и мира в целом разделилась на «до» и «после». В данной ситуации целесообразно дать краткую характеристику экономики «до» указанных событий и «после».

Общее состояние экономики в РФ по итогам 2021г.⁹

Инфляция. На 2021 год пришелся многолетний пик роста потребительских цен. Глава Центробанка Эльвира Набиуллина сообщила, что инфляция по итогам года превысила ожидания вдвое — к концу года она составила 8,4% против ожидаемых 4%. Продукты питания в среднем подорожали на 10%, овощи и фрукты — практически на 20%. Рост инфляции назвал проблемой даже президент России Владимир Путин и поручил в следующем году вернуть показатель к 4%. По данным ЦБ, половина россиян оценила инфляцию более чем в 16% — в два раза выше официальной оценки. Наиболее высокой ее назвали респонденты, не имеющие сбережений. Такая оценка связана с тем, что за год резко подорожали популярные продукты: куриное мясо — на 30%, картофель — на 74%, а капуста — практически вдвое, на 87%. Также значительно прибавили в цене сигареты, телевизоры и отечественные автомобили.

Власти связывают резкий рост инфляции с мировым повышением цен. Пресс-секретарь президента Дмитрий Песков заявил, что повышение цен в России зависит от ситуации, складывающейся на внешних рынках, и от «посткризисной волатильности». Теперь власти ужесточают кредитно-денежную политику, пытаясь сдерживать цены. В середине декабря Центробанк повысил ключевую ставку в седьмой раз за год — до 8,5% годовых. Кроме того, для ряда товаров правительство вводит регулирование цен и квоты на экспорт.

За год значительно выросли цены на недвижимость — в среднем на 20%, однако в разных регионах ситуация различается. Так, стоимость квадратного метра в новостройке эконом-класса в Москве увеличилась на 30%, в элитном сегменте — на 43%. В Новой Москве квадратный метр жилья стал стоить больше на 18%, в Петербурге на 24,5%, а на Урале — на 12%.

Кроме того, осенью в Москве резко выросли цены и на съемное жилье. По данным сайтов, размещающих объявления о сдаче недвижимости, средняя стоимость однокомнатных квартир повысилась на 20–30%, в премиум-сегменте — на 50%.

Аналитики связывают рост цен с тем, что льготное кредитование прекратило действовать на прежних условиях, повысилась стоимость рабочей силы и подорожали стройматериалы. По данным Минстроя, в строительной отрасли не хватает около трех миллионов работников из-за оттока иностранных рабочих в связи с пандемией.

Еще весной 2020 года Путин принял решение о реализации программы льготной ипотеки под 6,5% годовых для покупателей жилья в новостройках. Несмотря на локдаун, процесс пошел — уже летом увеличили максимальные суммы кредита и сдвинули дедлайн для обращения за ним. С июля 2021 года выгодные условия по ипотеке закончились: базовую ставку повысили до 7%, а максимальную сумму займа ограничили.

По данным агентства «Национальные кредитные рейтинги», за 2021 год длительность ипотечных кредитов выросла на два года. В сентябре в России не осталось регионов, где средний срок взятой ипотеки составлял бы менее 18 лет, хотя еще год назад таких регионов было 38.

⁹ Источники: Росстат; Министерство экономического развития РФ; ЦБ РФ; Центр экономической экспертизы НИУ ВШЭ; Институт стратегического анализа компании ФБК Grant Thornton.

Вырос и средний чек ипотеки: средняя сумма кредита в январе составляла 2,65 млн рублей, а после ноября превысила 3 млн рублей. С 2019 года рост средней суммы ипотечной сделки составил более 40%, а срока — более 20%. Кредиты на жилье стали дороже, долгосрочнее и менее популярны.

Бюджет. Цены на нефть и газ после обвала в пандемию 2020 года обновили максимумы. В конце декабря стоимость тысячи кубометров газа в Европе впервые превысила 2000 долларов, а осенью цена нефти марки Brent превысила 80 долларов. Федеральный бюджет с января по сентябрь получил профицит 1,4 триллиона рублей, однако это не укрепило рубль и не улучшило благополучие граждан. Нефтегазовые сверхдоходы традиционно идут в Фонд национального благосостояния (ФНБ). В октябре его объем достиг рекордных 13,9 триллиона рублей, или \$197 миллиардов. Правительство рассчитывает, что энергетические доходы продолжат расти, и в 2024 году объем ФНБ увеличится почти вдвое. На этом фоне власти решили выделить из фонда около \$35 миллиардов на инфраструктурные проекты — в том числе на строительство завода по переработке газа. Однако, по информации агентства Bloomberg, дальнейшие расходы президент поручил ограничить. Издание утверждает, что на социальное обеспечение средства планируют выделять «умеренно».

Для России высокие цены на нефть и газ означают приток валюты и дополнительную прибыль для сырьевых компаний. Но если мы посмотрим, что происходило с точки зрения курса рубля, то рубль не укреплялся так, как должен был бы укрепляться при таких ценах. Почему это происходит? Здесь есть два фактора.

Первый связан с «геополитической премией» — ситуация с Украиной и так далее. Иностранные инвесторы пересмотрели риски и в последние месяцы уходили из российских активов. Второй связан с тем, что российские крупные компании-экспортеры придерживали валюту и пытались сохранить ее у себя, а не продавать на рынке. То есть они получают дополнительную прибыль, но при этом не конвертируют эту выручку в валюту. И это тоже противодействует укреплению рубля.

Банкротство бизнеса. С начала 2021 года число банкротств граждан возросло до 137,5 тысячи, что практически в два раза больше, чем год назад. За все время существования процедуры потребительского банкротства с 2015 года ей воспользовались более 400 тысяч граждан. С 1 сентября в России также появился внесудебный порядок признания банкротами граждан, долги которых не превышают полмиллиона рублей.

Число корпоративных банкротств с начала года также превысило показатели прошлого года и составило 7409 случаев с января по сентябрь. Однако доля компаний, которые нуждаются в господдержке, выросла до 80%. Бизнес-омбудсмен Борис Титов обратился к премьеру Михаилу Мишустину в связи с тем, что региональные коронавирусные ограничения значительно сокращают выручку в учреждениях общепита, досуга и спорта. По оценке Титова, необходимо предпринять ряд мер, в ином случае около половины компаний будут вынуждены увольнять сотрудников.

Реальные доходы граждан падают, и даже у тех, у кого номинальные доходы немножко растут, во многом они съедаются инфляцией. Коронавирус по всем ударил.

Сам факт увеличения формальных банкротств объясняется двумя причинами. Первая причина связана с объективно плохой ситуацией с доходами. А вторая причина — в том, что в России долгое время не было понятия банкротства физических лиц, хотя потребность в таком инструменте была.

Тот объем банкротств, который мы наблюдаем в последние два года, — это отчасти накопленный эффект за долгое время, который реализуется сейчас. Есть ощущение, что в будущем эта доля будет сокращаться. Условно, сейчас банкротятся те, у кого проблемы с финансовой самостоятельностью были и раньше, просто не было такой возможности.

С другой стороны, действительно ситуация с доходами обстоит так себе, доля закредитованных очень большая.

Вывод: 2021 год был богатым на экономические события. Россияне стали еще беднее из-за растущей инфляции, цены на недвижимость взлетели до небес, больше ста тысяч человек официально обанкротились, а российский бюджет получил очередные сверхдоходы от



подорожавших нефти и газа. Социально-экономические показатели в стране и регионе находятся на нестабильном кризисном уровне, уровень рисков при продаже товаров, проведении работ, оказании услуг с отсрочкой платежа находится на высоком уровне.

Общее состояние экономики в РФ после 24 февраля 2022г

В ответ на действия российских вооруженных сил на территории Украины правительства и бизнес развитых стран ввели обширные санкции в отношении РФ. Их масштаб беспрецедентный, и затронут они, в отличие от ограничений, введенных в предыдущие годы, не только отдельные личности и организации, а всю экономику. Разного рода административные и экономические ограничения в отношении России уже приняли более 30 стран, составляющие примерно половину мировой экономики: США, члены Евросоюза, Швейцария (до этого сохранявшая нейтралитет более 200 лет), Великобритания, Канада, Австралия, а также союзники Запада в Азии — Япония, Южная Корея и Тайвань.

Первым итогом войны, который с первого ее дня почувствовало большинство жителей России, — обесценивание национальной валюты, рост цен практически на весь спектр товаров. Люди в ответ на финансовый шок, как и раньше, ринулись в банкоматы снимать наличные, начали скупать электронику и бытовую технику, а также автомобили и другие товары.

Российский фондовый рынок получил такую встряску, какой не видел ещё даже на пике предыдущих санкций. Акции российских компаний рухнули в цене. Индекс Мосбиржи в течении одного дня упал на 40%. Капитализация трёх крупнейших российских компаний («Газпрома», «Роснефти» и Сбербанка) за один день снизилась более чем на 6,6 трлн рублей. Торги на Московской бирже остановились, следом за ней торги приостановила Санкт-Петербургская биржа. Торговля ценными бумагами российских компаний продолжается на биржах Лондона и Нью-Йорка. Депозитарные расписки крупнейших эмитентов потеряли в цене 40-78%, достигнув исторических минимумов, хотя незначительно отыграли падение на следующие сутки. Как показали следующие дни, это было не дно. 2 марта стоимость расписок «Сбербанка» на Лондонской бирже рухнула до 1 цента (\$0,01), хотя еще в начале года за них давали около \$16.

Волна санкций накрыла банковскую систему России. Но если ранее ограничения накладывали на коммерческие банки, то в этот раз ввели жесткие санкции в отношении Банка России. Власти стран, которые присоединились к санкциям, запретили операции, связанные с резервами ЦБ и любыми представляющими его юрициями. Запрет также относится к Минфину и Фонду национального благосостояния (ФНБ). Кроме того, у Банка России больше не будет доступа к своим активам, размещенным в иностранных банках, и возможности покупать иностранные валюты. В начале февраля, по официальным данным, сумма всех резервов ЦБ РФ составляла \$630 млрд. Из них более половины оказалось «заморожены». Карты банков из санкционного списка перестали работать в мобильных платежных сервисах Apple Pay и Google Pay. Банковские карты Visa и Master card прекратили свое действие за границей.

Второй блок санкций касается внешнего долга России. К нему относятся облигации, которые продает государство инвесторам из других стран для привлечения капитала.

Полный эффект от санкций еще предстоит выяснить, но некоторые ограничения уже начали действовать или вступят в силу в ближайшее время. «Банковская блокада» неизбежно отразится на российской экономике. Например, отключение от SWIFT может повлечь за собой нарушение цепочек поставок, из-за чего взлетят цены на импорт, а некоторые товары неизбежно станут дефицитными.

С российского рынка уходят большинство иностранных компаний. Большинство компаний делают это в формате временной приостановки своей работы. Сохранить еще не порванные связи, восстановить нарушенные можно лишь при мирном сценарии на Украине. Иначе ситуация будет усугубляться — вплоть до инфраструктурных проблем.

Международные бренды опасаются, что их начнут осуждать на домашних рынках, бойкотировать их товары. А эти рынки — Европы или США — гораздо более емкие, чем российский. Для многих уходящих из нашей страны компаний Россия — всего 10–15% от общего объема продаж. А то и меньше: IKEA — 7%, «Макдоналдс» — под 10%. Для них потерять такой процент выручки — больно, обидно, но не фатально. А не уйти из России,

остаться работать — значит получить бойкот потребителей, которые не захотят покупать продукцию у коллаборантов.

Не менее серьезными, чем финансовые санкции, могут стать ограничения как на ввоз, так и на импорт товаров. Речь о морских грузоперевозках. Без дополнительных указаний со стороны государств от работы с Россией отказываются логистические компании. Одни из крупнейших в мире контейнерных перевозчиков, Maersk и MSC, прекращают прием заявок на перевозки как в, так и из России. Британская компания BP отменила погрузки нефти в черноморском порту Тамань. Британия закрыла свои порты для судов из России, и аналогичные действия ожидают от стран ЕС.

Самые чувствительные перемены — в топливно-энергетическом комплексе (ТЭК). Из России уходят крупнейшие нефтегазовые компании, которые инвестировали в ТЭК миллиарды долларов: BP, которая объявила о планах продать 20-процентную долю в «Роснефти», а также Shell — последняя выйдет из проектов по разработке газовых месторождений на Сахалине. За ними следуют шведская компания Equinor и американская ExxonMobil. Инвестиции в Россию заморозил один из крупнейших сырьевых трейдеров в мире Trafigura: ему принадлежит 10% крупного месторождения «Восток Ойл», которое разрабатывает «Роснефть». Отказ западных энергетических компаний от инвестиций в российский ТЭК может привести к банкротству проекта газопровода Nord Stream 2 — одного из важнейших проектов «Газпрома» и Кремля в Европе. Достроенный в прошлом году трубопровод стоимостью почти 10 млрд евро так и не ввели в эксплуатацию.

Это далеко не все последствия, которые наступили для российской экономики, ее отдельных отраслей и компаний. Россия начинает жить в новых экономических условиях. Фактически, Запад и его союзники рвут с Москвой все экономические связи, хотя именно эта группа стран еще со времен СССР была ее главным внешнеторговым партнером. В Кремле заявляют о том, что выстоят в экономическом конфликте. В ответ на санкции, обвал рубля и падение рынков российские власти предприняли ряд не менее резких шагов. Впрочем, они, судя по всему, будут иметь неоднозначный эффект.

Чтобы поддержать фондовый рынок, власть решила задействовать ФНБ, направив из него 1 трлн рублей (около \$8,5 млрд на текущий момент) на выкуп акций российских компаний. Отметим, что структуру не использовали даже в очень тяжелое для экономики время пандемии 2020 года. Чтобы остановить вывод капитала из банков, ЦБ поднял ключевую ставку с 9,5% сразу до 20%. После этого часть финучреждений перестала выдавать «льготную ипотеку». По мнению экспертов, объем ипотечных кредитов в России может сократиться в 5-10 раз. Пострадает и кредитование бизнеса. Так, ставка по потребительским кредитам выросла до 40% годовых.

Валютные ограничения затронули и обычных людей: банки и брокеров обязали продавать валюту с обязательной комиссией в 30%, которую позднее снизили до 12%.

Дальнейшие сценарии развития экономической ситуации эксперты сегодня предсказать не берутся. Небывалый кризис в России вызван исключительно политическими причинами и разрешить его только экономическими мерами в условиях глубокой международной кооперации и интеграции невозможно. Спасти экономику от полного краха может лишь политическое урегулирование конфликта.

2. АНАЛИЗ РЫНКА В СЕГМЕНТЕ, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Определение сегмента рынка

Сегментирование рынка – это один из важнейших инструментов исследования рынка.

Существует целый ряд критериев и признаков, по которым можно проводить сегментирование рынка. Объектами сегментирования являются покупатели, сам товар и участники рынка – коммерческие организации и предприниматели. Таким образом, признак сегментирования – это фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка.

Оцениваемый объект представляет собой объект недвижимого имущества, сегмент – земельные участки, подсегмент – земельные участки сельскохозяйственного назначения. Далее приведен анализ соответствующего сегмента рынка оцениваемых объектов в регионе расположения и в целом по России.

Структура земельного фонда.

Категория земель – это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. Отнесение земель к категориям осуществляется согласно действующему законодательству в соответствии с их целевым назначением и правовым режимом. Земельный кодекс предусматривает 7 категорий земель:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земли населенных пунктов используются как места проживания и осуществления производственной деятельности людей и удовлетворения их культурно-бытовых и иных нужд. Населенные пункты области включают в себя застроенные территории, находящиеся под площадями, улицами, переулками, проездами, промышленными зонами, коммуникациями, лесами, парками, скверами, бульварами, водоемами, используемые для сельскохозяйственного производства и иных целей.

На сегодняшний день рынок земли является более «закрытым» по сравнению с другими секторами рынка недвижимости. Во многом это связано с пробелами в области земельного законодательства, отсутствием разработанных планов зонирования территорий в большинстве муниципальных образований области, наличием ограничений на свободный оборот земельных участков и т.д.

Более 15-ти лет, с начала 1990-х годов, в России фактически не велось никакой работы по территориальному планированию. Изменения начались лишь с принятия в 2004 году Градостроительного кодекса РФ. Отсутствие законодательных нормативов наглядно отражает незрелость земельного рынка, его хаотичность.

Основными ценообразующими факторами на данном рынке являются:

- категория и вид разрешенного использования участка (стоимость земли существенно различается в зависимости от категории и вида функционального использования земли). Вклад данного фактора в стоимость зависит как от временных издержек (потребуется время на проведение публичных слушаний и необходимых согласований) так и от финансовых, величину которых предугадать практически невозможно;
- местоположение (район локального расположения, близость к центру и т.д.). Так рыночная стоимость участков земли в близлежащих к областному центру районах выше, чем в отдаленных. Участки, расположенные по близости от промышленных объектов (газавод, асфальтобетонный завод) пользуются меньшим спросом;
- правовой статус (земля в собственности дороже аналогичного земельного участка в статусе долгосрочной аренды или аренды на инвестиционных условиях). Вклад данного фактора в стоимость трудно поддается оценке, поскольку определяется специфическими условиями каждого конкретного договора аренды;
- наличие или возможность инженерного обеспечения. Вклад данного фактора в стоимость определяется затратами на подключение к инженерным сетям, с учетом необходимых мощностей для функционирования объекта;

- транспортная доступность (близость транспортных магистралей, удобных развязок, общественного транспорта, расположение на первой или второй линии, относительно трассы и т.д.). Вклад данного фактора в стоимость земельного участка может достигать 10-15%;

- наличие ограничений или обременений (цены на земельные участки существенно различаются в зависимости от ограничений, накладываемых на использование земельных участков и возможных объемов строительства, разрешенных параметров застройки). Необходимо отметить, что обременения в виде охранных зон ЛЭП, водопроводных, канализационных и др. сетей - это охранные зоны подземных сетей, которые не препятствуют использованию земельных участков большой площади, пригодные для благоустройства территории или создания улично-дорожной сети. Кроме того, зачастую, площади обремененных частей земельных участков крайне малы по сравнению с площадью самих участков. Таким образом, охранные зоны подземных сетей в данном факторе не учитываются;

- размер участка (цена за единицу площади крупного участка при прочих равных условиях может отличаться в меньшую сторону от стоимости единицы площади участка меньшей площади. Как правило, разница между удельными показателями стоимостей участков может составлять от 5 до 35%;

- наличие/отсутствие улучшений. В зависимости от качества улучшений, они могут удешевлять или делать объект дороже. Удешевление может происходить за счет того, что само улучшение больше не пригодно для использования, следовательно, становится вопрос о сносе его и вывозе мусора, что влечет за собой дополнительные затраты.

Рынок земельных участков состоит из двух основных направлений: первичного и вторичного. Так, например, вторичный рынок в основном представлен земельными участками для малого бизнеса и индивидуального строительства, садоводства и огородничества. Земельные участки с иными видами целевого применения (первичное направление) продаются из государственной и муниципальной собственности, через торги или открытые аукционы. Начальная цена определяется на основании компетентного заключения независимого оценщика.

Объекты аренды и ее ограничения

Как и все прочие виды аренды, аренда государственных земель подтверждается заключением договора. Право на долгосрочную аренду на землю может быть предоставлено гражданину как напрямую, так и в ходе аукционных торгов. Арендаторами могут быть как юридические, так и физические лица, в том числе иностранные граждане и лица без гражданства, являющиеся резидентами РФ.

Аренда любого вида земли имеет временные ограничения, которые зависят от цели ее использования и местоположения. Однозначного определения долгосрочности в законодательстве не предусмотрено. На практике под этим предполагаются сроки, превышающие 5 лет. В таблице представлены возможные цели использования, их минимальные и максимальные сроки¹⁰.

¹⁰ Источник: <http://zakonguru.com/nedvizhimost/zemelnyj/arenda-2/sroki/osobennosti-dolgosrochnoj-arendy-zemly.html>



Цель	Минимальный срок	Максимальный срок
Строительство и восстановление зданий и сооружений, за исключением типов зданий, указанных ниже	3 года	10 лет
Строительство линейных объектов (инфраструктура и коммуникации)	Неопределен	49 лет
Строительство индивидуального жилья в пределах населенных пунктов	20 лет	20 лет
Личное подсобное хозяйство	20 лет	20 лет
Ведение дачного хозяйства юридическим лицом	3 года	5 лет
Использование земных недр	Неопределен	Срок, не превышающий срока действия договора использования более чем на два года
Предоставления земли арендатору, имеющему на ней в собственности недвижимость	Неопределен	49 лет
Сельскохозяйственное производство (кроме сенокосшения и выпаса животных)	3 года	49 лет

Земельные участки сельскохозяйственного назначения

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения в Оренбургской области имеет на сегодняшний день низкую стадию развития. Предложения на продажу таких земельных участков иногда публикуются как в рекламе риэлтерских фирм, их интернет-сайтах, так и посредством частных объявлений. При этом предложения можно условно разделить на ряд категорий в зависимости от местонахождения и возможного использования:

- земельные доли (паи) в бывших сельскохозяйственных предприятиях области принадлежащие пайщикам, стоимость их колеблется в зависимости от степени информированности продавца, его местонахождения и т.д. В среднем величина доли (пая) составляет от 3 Га до 11 Га. Объявления о продаже данных паев публикуются в местных (районных) органах информации а так же на интернет досках объявлений;

- выкупленные и оформленные сельскохозяйственные угодья (от 30 Га до 400 Га). Данные типы угодий выставляются, как правило, на продажу сельскохозяйственными предприятиями в процессе банкротства или с целью погашения долгов;

- земельные участки сельхозназначения вдоль оживленных магистралей (федерального и регионального назначения.). Величина данных участков может составлять от 3-5 Га до 150Га. Данные участки торгуются (приобретаются) прежде всего с целью инвестиций. Расположенные вдоль оживленных магистралей данные участки представляют интерес с коммерческой точки зрения. Участки до 5 Га представляют интерес для компаний занимающихся строительством АЗС, стоянок большегрузного транспорта, мотелей, кафе и т.д. Участки большего размера, расположенные вблизи крупных транспортных развязок имеющие поблизости подъездные ж/д пути и находящиеся на расстоянии не более 10-15 км. от крупных населенных пунктов представляют интерес прежде всего для транспортных и логистических компаний. Развитие транспортно-складских терминалов в области еще не развито, однако ее выгодное географическое расположение, говорят в пользу развития бизнеса данной направленности. Однако покупка таких и участков и последующее перепрофилирование (перевод в другую

категорию) требует больших вложений и длительных сроков реализации. Более простым решением представляется строительство на таких участках комплексов по переработке сельхозпродукции (что не влечет за собой перевод земель в другую категорию);

- земельные участки сельхозназначения расположенные вблизи крупных населенных пунктов. Данный вид земельных участков представляет интерес прежде всего с инвестиционной точки зрения. Данные земли чаще всего после переводятся в земли предназначенные по ИЖС (индивидуальное жилищное строительство).

Сделки купли-продажи в данном сегменте совершаются редко. Рынок земельных участков характеризуется следующими факторами:

- появление новых предложений на рынке, исчезновение старых;
- средний уровень цен не имеет четких пределов и имеет большую дифференциацию цен;
- факторы, влияющие на цену в большую либо меньшую сторону, имеют невыраженный характер;
- данный район является зоной неактивного рынка, о чем можно судить по большому сроку экспозиции подобных объектов.

Эти признаки подтверждают небольшой спрос на землю в данном сегменте, а также то, что рынок купли-продажи неактивен и сделки на нем осуществляются редко.

В качестве ценообразующих факторов для объектов в сегменте вторичного рынка сделок земельных участков сельскохозяйственного назначения выявлены следующие:




























- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, банкротство, иные условия);
- вид разрешенного использования в соответствии с действующим законодательством;
- плодородность почв (балл бонитета);
- размер земельного участка;
- вид разрешенного использования;
- конфигурация.



Из представленных объектов аналогов Оценщиком не выявлена зависимость цены от местоположения. Анализ рынка земельных участков показывает, что местоположение для земель сельскохозяйственного назначения не является основным ценообразующим фактором, если не предполагается перевод земельного участка в другую категорию.

Информация по продаже прав аренды земельных участков на рынке практически отсутствует. В тоже время, по данным ресурса Авито и torgi.gov.ru по состоянию на дату оценки в регионе расположения объектов оценки оценщиком проанализированы предложения по аренде земельных участков сельхозназначения, сходных по характеристикам с оцениваемыми объектами. При анализе рынка учитывались назначение, площадь и местоположение объектов.

Наиболее типичные предложения представлены в таблице:

Типичные аналоги	Арендная плата за 1 кв.м., руб. в год
-------------------------	--

  	МЕСТНАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КВАРКЕНСКИЙ РАЙОН	100322/0199377/01 Лот 1 (Аренда) 5 326 351 м ² Договор аренды	область, Кваркенский район, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:13:0, площадью 5 326 351,0 кв.м., кадастровый номер 56:13:0000000:1568, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование земельного участка – для сельскохозяйственного использования (пастбище).	Оренбургская обл, Кваркенский р-н	Ежегодная арендная плата	64 614 руб.	0,012
  	МЕСТНАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КВАРКЕНСКИЙ РАЙОН	100322/0199377/01 Лот 2 (Аренда) 1 926 488 м ² Договор аренды	область, Кваркенский район, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:13:0606001, площадью 1 926 488,0 кв.м., с кадастровым номером 56:13:0606001:69, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование земельного участка – для сельскохозяйственного использования (сенокос).	Оренбургская обл, Кваркенский р-н	Ежегодная арендная плата	27 294 руб.	0,014
  	АДМИНИСТРАЦИЯ ИЛЕКСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ	110322/0001650/01 Лот 1 (Аренда) 1 523 769 м ² Договор аренды		Оренбургская обл, Илекский р-н, Димитровский п	Ежегодная арендная плата	22 856,54 руб.	0,014
  	АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ШАРЛЫКСКИЙ РАЙОН"	190222/0128201/01 Лот 1 (Аренда) 978 426 м ² Договор аренды		Оренбургская обл, Шарлыкский р-н, Новоархангельское с	Ежегодная арендная плата	31 800 руб.	0,032
  	АДМИНИСТРАЦИЯ ГРАЧЕВСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ	170222/0320166/01 Лот 1 (Аренда) 185 000 м ² Договор аренды		Оренбургская обл, Грачевский р-н	Ежегодная арендная плата	6 180 руб.	0,033
  	АДМИНИСТРАЦИЯ ТЮЛЬГАНСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ	070222/0967001/01 Лот 4 (Аренда) 673 500 м ² Договор аренды		Оренбургская обл, Тюльганский р-н, Екатеринбург с	Ежегодная арендная плата	16 400 руб.	0,024
  	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КУРМАНАЕВСКИЙ РАЙОН ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ	250222/1711348/01 Лот 7 (Аренда) 1 067 792 м ² Договор аренды		Оренбургская обл, Курманаевский р-н	Ежегодная арендная плата	73 500 руб.	0,069
  	АДМИНИСТРАЦИЯ ТОЦКОГО РАЙОНА	210222/0076464/01 Лот 4 (Аренда) 759 556 м ² Договор аренды	Российская Федерация, Оренбургская область, р-н Тоцкий	Оренбургская обл, Тоцкий р-н	Ежегодная арендная плата	24 000 руб.	0,032
  	АДМИНИСТРАЦИЯ ИЛЕКСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ	170222/0001650/01 Лот 1 (Аренда) 300 000 м ² Договор аренды		Оренбургская обл, Илекский р-н, Илек с	Ежегодная арендная плата	2 607,69 руб.	0,008
<p>Новосибирск Земельные участки Снять Сельскохозяйственная (СНТ, ДНП)</p> <p>Участок 300 га (СНТ, ДНП)</p> <p>Добавить в избранное Добавить заметку 4 марта в 20:07</p> <p>777 Р в месяц Без залога</p> <p>Об участке Площадь: 30000 сот. Расстояние до центра города: 29 км. Пользователь принимает сообщение</p>							0,003

	0,001
	0,024

Вторичный рынок допустимо признать неактивным, количество предложений минимально. Разброс цен предложений от частных лиц (по данным ресурса Авито) выше, чем по участкам, выставленным на торги и принадлежащим муниципалитетам. Это объясняется разными подходами и мотивами к ценообразованию. Однако стоит отметить, что цены по завершённым торгам в большей степени отражают рыночную ситуацию, т.к. они сформированы в процессе проведенного аукциона, тогда как цены предложения от частных лиц зачастую в разы отличаются от цен последующих сделок.

Диапазон цен предложений в аренду аналогов, в большей степени сходных по характеристикам с исследуемыми объектами, составляет от 0,024 руб./кв.м. до 0,033 руб./кв.м.¹¹

Детальное описание выбранных аналогов, анализ ценообразующих факторов представлены в расчетных разделах настоящего Отчета.

3. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ

Конкурсное производство является заключительной процедурой ликвидации предприятия–банкрота в соответствии с Законом № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002г.

В ходе данного производства деятельность предприятия прекращается, начинают осуществляться ликвидационные меры, направленные на формирование конкурсной массы, ее оценку и реализацию для удовлетворения требований кредиторов в порядке очередности, предусмотренной законодательством. Конкурсную массу составляет все имущество должника за исключением выведенного из оборота, лицензионных и иных личностных прав.

По ст. 110 «Продажа предприятия должника» под предприятием должником понимается имущественный комплекс, предназначенный для осуществления предпринимательской деятельности. Объектом продажи могут быть филиалы и иные структурные подразделения должника – юридические лица. Начальная цена продажи предприятия, выставляемого на торги устанавливается на основании рыночной стоимости имущества, определенной в соответствии с отчетом независимого оценщика, привлеченного внешним управляющим. В то же время начальная цена продажи предприятия не может быть ниже минимальной цены продажи предприятия, определенной органами управления должника.

Особенности оценки конкурсной массы определяются целым рядом факторов, в числе которых:

¹¹ Аналоги представлены в соответствующих расчетных разделах настоящего Отчета.



- ограниченный срок продажи;
- вынужденный характер продажи;
- четко регламентированный порядок продажи;
- продажа большей части имущества на торгах;
- низкое качество маркетинга;
- продажа по частям.

При этом каждая особенность характеризуется своей ценообразующей составляющей и требует детального рассмотрения как сама по себе, так и в разрезе влияния на вид и величину стоимости объектов оценки.

В тоже время в соответствие с определением рыночной стоимости согласно Федерального Закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Таким образом, ряд признаков, обуславливающих понятие «рыночная стоимость», не соответствует условиям продажи в рамках процедуры банкротства

Начальная цена, очевидно, должна устанавливаться в соответствии с адекватной стоимостью такого имущества. Под адекватной стоимостью следует понимать вид стоимости, соответствующий условиям продажи каждого отдельно взятого объекта оценки и адекватной, таким образом, цели оценки — продаже объекта в рамках конкурсного производства. В качестве адекватной стоимости могут выступать следующие виды: ликвидационная, утилизационная стоимость и др. В тоже время п.6 ст.110 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предписывает: «Начальная цена продажи предприятия определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов с учетом *рыночной стоимости* имущества должника, определенной в соответствии с отчетом оценщика, в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом».

Согласно действующему Закону о банкротстве, конкурсное производство вводится на срок до шести месяцев. Срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев. По истечении установленного годового срока конкурсное производство может быть продлено судом лишь в исключительных случаях. Помимо собственно продажи имущества, нужно время для его инвентаризации и оценки, одобрения комитетом (собранием) кредиторов порядка его продажи, а также расчетов с кредиторами и завершения конкурсного производства. И это не считая исполнения управляющим всех прочих обязанностей и прав, возложенных на него Законом о банкротстве. Таким образом, представляется, что максимальный срок, в течение которого может осуществляться продажа активов, составляет порядка не более 3х-4х месяцев.

Необходимость удовлетворения требований конкурсных и других кредиторов влечет за собой необходимость продажи имущества должника как способ получения средств для этой цели. Фактор вынужденности продажи обуславливает сокращение периода экспозиции объекта и фактически очень тесно связан с ним. Согласно сложившемуся мнению, оценить воздействие вынужденного характера продажи как такового на цену объекта невозможно. Однако можно быть уверенным, что такое воздействие присутствует, и попытаться оценить его экспертно.

Кроме того, фактор вынужденности продажи вполне «осязуемо» может проявиться в необходимости продажи активов в условиях неблагоприятной конъюнктуры рынка.



В большинстве случаев продажа активов несостоятельного предприятия осуществляется без должного маркетинга, особенно в части рекламы. По Закону, конкурсный управляющий может ограничиться одним объявлением о торгах в «Российской газете» и одним — в местном печатном органе по месту нахождения должника. Представляется, что в большинстве случаев он и не предпринимает никаких дополнительных шагов. Для отдельных видов имущества подобная реклама может быть достаточной, в то время как для других (например, крупных и средних объектов недвижимости) — явно недостаточна.

Недостаточный маркетинг объектов также приводит к снижению их стоимости.

На основании вышеизложенного, адекватной стоимости имущества в условиях процедуры банкротства более соответствует понятие «ликвидационной стоимости». *Ликвидационная стоимость* — это денежный показатель объекта оценки, уменьшенный на величину издержек, которые связаны с его продажей (например, такими издержками являются расходы на рекламу, расходы на хранение, расходы на доставку и т. д.). Можно сказать, что ликвидационная стоимость объекта — это цена, за которую объект может быть продан на рынке за короткий срок. Ликвидационная стоимость объекта всегда меньше рыночной стоимости объекта. На практике необходимость в определении ликвидационной стоимости объекта возникает в том случае, когда объект необходимо реализовать в скорейшие сроки (например, реализация залогового имущества кредитными учреждениями).

Фактором, влияющим на ликвидационную стоимость, являются желательные сроки продаж соответствующих активов. Во многих случаях их длительность прямо пропорциональна выставленной цене объектов, реализуемых предприятием. Кроме этого, фактором, влияющим на ликвидационную стоимость объекта, является показатель, зависящий от характеристики активов. Существуют также внешние факторы ликвидационной стоимости. Таким фактором является уровень спроса и предложения на рынке в том сегменте, к которому принадлежит реализуемый объект.

Данные факторы, как правило, не учитываются при определении начальной цены продажи имущества предприятий банкротов. Следствием этого является существенное снижение цены сделки (продажи) имущества по сравнению с начальной ценой в процессе торгов. Так, по данным управленческого консалтинга и сопровождения проектов ООО БСР-Консалтинг «Анализ торгов по банкротству и активности Электронных Торговых Площадок»¹² анализ средней цены лота показал следующие результаты:



Т.е. средняя стоимость лота реализованного имущества составляет около 39% от соответствующей начальной цены по состоявшимся торгам.

Вывод: В целом анализируя вторичный рынок объектов недвижимости, а также данные Единого федерального реестра сведений о банкротстве можно сделать вывод, что в условиях конкурсного производства объекты редко реализуются с первых торгов. Как правило, конкурсным управляющим приходится организовывать повторные торги (с понижением первоначальной цены на 10%), либо реализовывать объекты в дальнейшем путем публичного предложения. Ажиотажа на торгах объектов, расположенных в сельской местности не наблюдается, количество покупателей (участников торгов) минимально.

¹² Источник: <http://download.fedresurs.ru/news/>

В соответствии с вышесказанным, под адекватной стоимостью в настоящих условиях следует понимать нижнюю границу вероятного интервала рыночной стоимости оцениваемых объектов.

АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемых объектов с наилучшей отдачей, причем одновременно необходимы условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемых объектов, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объектов.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объектов оценки использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемых объектов.
2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объектов должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самих объектов.

Согласно информации о земельных участках: категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельхозпроизводства. Фактическое использование – пастбища (кормовые угодья)¹³. Данное использование земельных участков не противоречит юридически разрешенному использованию, соответствует физическим характеристикам (размеру, форме, доступности, топографическим особенностям и пр.), поэтому изменение вида использования земельного участка не целесообразно. Этот вид использования соответствует типичному использованию земельных участков в окрестностях. Таким образом, наиболее эффективным использованием данных земельных участков будет использование их по текущему назначению.

МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Оценивая рыночную стоимость объекта оценки, оценщик может использовать один или несколько подходов оценки. Целью использования более одного подхода является достижение наибольшей обоснованности и очевидности выводов оценочного заключения.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами,

¹³ Данные о фактическом использовании предоставлены Заказчиком



окончательная оценка рыночной стоимости объекта устанавливается исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту. Процесс обобщения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. Процесс обобщения оценок приводит к установлению рыночной стоимости объекта оценки, чем и достигается цель оценки.

В соответствии с методологией оценки прав аренды земельных участков (Распоряжение Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков") как правило, при оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На *сравнительном подходе* основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На *доходном подходе* основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы *затратного подхода* в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Методы сравнительного подхода к оценке права пользования (аренды) земельным участком малоприменимы в связи с практическим отсутствием аналоговой базы прав аренды, особенностями расчета на основе текущих договоров аренды земельных участков.

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения в рамках доходного подхода наиболее применимым является метод капитализации дохода, при этом доход от данного права рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период. При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ

В соответствии с обоснованием выбора подходов применяем к оценке стоимости прав аренды земельных участков в рамках доходного подхода метод капитализации дохода.

В соответствии с методологией расчет выполняем в следующей последовательности:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом (метод капитализации дохода).

1) *Расчет величины дохода, создаваемого правом аренды.*

Доход от права аренды рассчитывается как разница между рыночной земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период.

Определим рыночную арендную плату сравнительным подходом (сравнительным анализом предложений на рынке) для рассматриваемого земельного участка.

Оценщиком были проанализированы данные по предложениям земельных участков сельскохозяйственного назначения в аренду, размещенные на информационном ресурсе <https://torgi.gov.ru>¹⁴ и ресурса «Авито». При выборе аналогов учитывались местоположение количественно-качественные параметры земельных участков и дата оценки, а также условия

¹⁴ См. раздел «Анализ рынка» настоящего Отчета

продажи. Данные по аналогам представлены в нижеследующей таблице. Скриншоты выбранных предложений представлены в Приложении «Аналоги» настоящего Отчета.

Табл. Описание аналогов по аренде земельных участков

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Оренбургская Область, Сакмарский район, Светлый сельсовет	Оренбургская область, Тюльганский р-н, Екатеринославка с	Оренбургская область, Шарлыкский р-н, Новоархангельское с	Оренбургская область, Грачевский район, Верхнеигнашкинский сельсовет	Оренбургская область, р-н Тоцкий
Тип сделки		торги по аренде	торги по аренде	торги по аренде	торги по аренде
Актуальность предложения		фев 2022	фев 2022	фев 2022	фев 2022
Категория земель	с/х назначения	с/х назначения	с/х назначения	с/х назначения	с/х назначения
Разрешенное использование (целевое назначение)	с/х использование (луга)	с/х использование	с/х использование	Сенокосение	Выращивание зерновых и иных с/х культур
Кадастровый номер	56:25:1216001:169	56:33:0000000:3159	56:34:0603005:7	56:10:0207002:3	56:32:2110010:11
Общая площадь ЗУ, м ²	50 000	673 500	978 426	185 000	759 556
Передаваемые права на ЗУ	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Срок аренды, лет	5	15	15	3	10
Ежегодная арендная плата, руб.		16 400	31 800	6 180	24 000
Источник информации		https://torgi.gov.ru/lot/Search1.html?bidKindId=2	https://torgi.gov.ru/lot/Search2.html?bidKindId=2	https://torgi.gov.ru/lot/Search2.html?bidKindId=2	https://torgi.gov.ru/lot/Search2.html?bidKindId=2

Так как не существует на рынке двух абсолютно идентичных объектов, оценщиками отобраны основные параметры, влияющие на формирования итоговой стоимости объекта оценки, по которым в цену аналогов введены коэффициентные корректировки.

Математическая модель оценки объекта с использованием метода сравнительного анализа предложений к продаже может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi}, (1)$$

где:

- V_{PC} – рыночная стоимость объекта оценки на основе метода рыночных сравнений;
- K – количество аналогов;
- V_{PCi} – рыночная цена i -го объекта-аналога;
- α_i – вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице: $\sum_i^K \alpha_i = 1$.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij}, (2)$$



где:

P_i – цена i -го объекта-аналога;

N – количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} – значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в коэффициентном выражении.

Для корректировки цен аналогов использовалась справочная информация Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, а именно:

- Справочник оценщика недвижимости - 2020 под редакцией В.А. Лейфера "Земельные участки", полная версия, часть 1, часть 2.

- Справочник оценщика недвижимости «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера Л.А. 2018г.¹⁵

Единицей сравнения принята стоимость аренды 1 кв. м. площади¹⁶. В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры и рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

Табл. Расчет и обоснование корректировок

Наименование корректировки	Обоснование применения
Корректировка на условия продажи	Условия продажи объектов-аналогов приняты типичными, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. Корректировка отсутствует.
Корректировка на условия финансирования	Учитывает влияние на стоимость способа финансирования покупки, отличного от единовременной оплаты при совершении сделки (рассрочка, кредит, ипотека). Условия финансирования объекта оценки и объектов аналогов приняты типичными. Расчет покупателя с продавцом осуществляется за счет собственных средств и на дату продажи, продажа не является срочной и между продавцом и покупателем типичные для рынка купли-продажи отношения. Поправка не вносилась
Корректировка на время совершения сделки:	Учитывает различие в датах сделок по отношению к дате оценки. В нашем случае рассматриваются предложения, соответствующие дате оценки. Таким образом, корректировка отсутствует.
Корректировка на передаваемые права	Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Корректировка может определяться на основании Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера Л.А. 2018г. (табл.9). Оставшийся срок аренды у объекта оценки – 10 лет, у аналогов – 3 -15 лет. Сроки аренды в разрезе долгосрочности сопоставимы. Корректировка отсутствует.
Корректировка на торг	Применяется для аналогов, по которым известны цены предложения. В текущих условиях продавцы готовы идти на снижение цен за объекты недвижимого имущества. Корректировка применяется на основании данных Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера, 2020 «Земельные участки», часть 2, табл.99, с.213. В нашем случае корректировка отсутствует, т.к. в качестве аналогов использована информация по начальной цене торгов, не подлежащая снижению.
Корректировка на балл бонитета	Балл бонитета - это основной параметр качественной оценки земель, зависит в первую очередь от показателей экономического плодородия. Экономическое плодородие земель представляет собой симбиоз естественных почвенных показателей и антропогенной деятельности. Балл бонитета определяется для всех земельных участков сельскохозяйственного предприятия, находящихся в одинаковых природно-климатических условиях. На этот показатель влияют качественные почвенные характеристики такие, как содержание гумуса, гранулометрический состав, содержание фракции физической глины, кислотность, каменистость, эродированность почв и другие свойства почв. В данном отчете данные о баллах бонитета по объекту оценки и объектам – аналогам приняты Оценщиком согласно Постановления Администрации Оренбургской области от 25 марта 2002 года № 44-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных

¹⁵ Справочник использовался в отношении показателей факторов для земель с/х назначения, которые отсутствуют в справочнике 2020г.

¹⁶ Наиболее часто используемая величина при сравнении стоимости объектов недвижимости, в т.ч. земельных участков, согласно данным торгов.

	угодий области». Величина поправки рассчитана путем отношения балла бонитета по Объекту оценки к баллу бонитета Объектов аналогов с учетом коэффициента торможения (0,7)					
	<i>Корректировка на балл бонитета</i>	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	р-он	Сакмарский	Тюльганский	Шарлыкский	Грачевский	Тоцкий
	балл бонитета	66	73	69	71	59
	корректировка		0,93	0,97	0,95	1,08
<i>Корректировка на площадь</i>	Данная корректировка учитывает тот факт, что цена 1 кв.м небольших по площади объектов обычно выше в расчете на единицу площади, чем объектов большей площади. Корректировка может определяться на основании Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера Л.А. 2018г. (табл.9).					
	<i>Корректировка на площадь</i>	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
	Площадь, Га	5,0	67,4	97,8	18,5	76,0
	Интервал	<10	30-100	30-100	10-30	30-100
	Корректировка		1,21	1,21	1,07	1,2
<i>Корректировка на вид разрешенного использования</i>	В формировании стоимости земельных участков немаловажную роль играет назначение (разрешенное использование) участка. При этом зачастую ввиду ограниченности рынка участков определенного назначения оценщик вынужден использовать в качестве аналогов земельные участки иного назначения. Корректировка может определяться на основании Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера Л.А. 2018г. (для участков под пашни, под кормовые угодья, под многолетние насаждения). Расчет представлен в таблице:					
	<i>Корректировка на вид разрешенного использования</i>	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
	ВРИ	с/х использованье (луга)	с/х использованье	с/х использованье	Сенокосен ие	Выращиванье зерновых и иных с/х культур
	Корректировка		1,00	1,00	1,00	0,74
	<i>Корректировка на конфигурацию участка</i>	Конфигурация (форма в плане) земельного участка может влиять на его стоимость. Это связано с удобством механизированной обработки и сельскохозяйственных работ. Корректировка может определяться на основании Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера Л.А. 2018г. (табл.44).				
<i>Корректировка на конфигурацию участка</i>		Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
кадастровый №		56:25:1216001:169	56:33:0000000:3159	56:34:0603005:7	56:10:0207002:3	56:32:2110010:11
конфигурация		приближена к прямоугольной	приближена к прямоугольной	неправильная многоугольная	неправильная многоугольная	неправильная многоугольная
Корректировка			1,00	1,29	1,29	1,29

Других существенных отличий оцениваемого объекта и аналогов оценщиком не выявлено. Расчет стоимости приведен в нижеследующей таблице:

Табл. «Корректировка цен аналогов»

Корректировки	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Ежегодная арендная плата, руб./кв.м.		0,024р.	0,033р.	0,033р.	0,032р.
<i>Корректировка на условия продажи</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		0,024р.	0,033р.	0,033р.	0,032р.
<i>Корректировка на условия финансирования:</i>	-	1,0	1,0	1,0	1,0
Цена после корректировки	-	0,024р.	0,033р.	0,033р.	0,032р.

<i>Корректировка на время совершения сделки:</i>	-	1,0	1,0	1,0	1,0
Цена после корректировки	-	0,024р.	0,033р.	0,033р.	0,032р.
<i>Корректировка на передаваемые права:</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	0,024р.	0,033р.	0,033р.	0,032р.
<i>Корректировка на торг</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки:	-	0,024р.	0,033р.	0,033р.	0,032р.
<i>Корректировка на балл бонитета, долях</i>		0,93	0,97	0,95	1,08
Цена после корректировки:		0,023р.	0,032р.	0,032р.	0,034р.
<i>Корректировка на площадь</i>		1,21	1,21	1,07	1,21
Цена после корректировки:		0,027р.	0,038р.	0,034р.	0,041р.
<i>Корректировка на конфигурацию участка</i>	-	1,00	1,29	1,29	1,29
Цена после корректировки:	-	0,027р.	0,049р.	0,044р.	0,053р.
<i>Корректировка на вид разрешенного использования</i>		1,00	1,00	1,00	0,74
Скорректированная цена аналога, руб.	-	0,027р.	0,049р.	0,044р.	0,039р.
Итоговая корректировка, руб./кв.м.		0,0064	0,0187	0,0137	0,0217
Итоговая корректировка (относительное значение)	1,48	0,23	0,38	0,31	0,55
1/Ki	17,61	6,32	3,89	4,71	2,68
Весовой коэффициент	1,00	0,36	0,22	0,27	0,15
Взвешенная стоимость		0,010р.	0,011р.	0,012р.	0,006р.
Итоговая стоимость за единицу площади	руб./кв.м.	0,038			
Итоговая стоимость прав аренды на земельный участок, руб.	руб.	1 924			

Полученная выборка (скорректированные значения) проверена на однородность. Об однородности выборки можно судить по степени вариации. Вариация – это различия индивидуальных значений признака у единиц изучаемой совокупности. Необходимость изучения вариации связана с тем, что средняя, являясь равнодействующей, выполняет свою основную задачу с разной степенью точности: чем меньше различия индивидуальных значений признака, подлежащих осреднению, тем однороднее совокупность, а, следовательно, точнее и надежнее средняя, и наоборот. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.¹⁷

Характеристикой вариации является коэффициент вариации. Оценка этого показателя определяют по формуле:

$$V^- = \delta / \bar{x} * 100\%, \text{ где}$$

δ – среднеквадратическое отклонение,

\bar{x} – выборочное среднее (среднее арифметическое).

Расчет коэффициента вариации:

Показатель	Значение
Количество объектов в выборке	4

¹⁷ Инструменты финансового и инвестиционного анализа. Комплексный подход: описание методик финансового и инвестиционного анализа, программа с реализацией методики, п3римеры расчета. <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html>

Средняя цена, \bar{x} руб./кв.м	0,04
Среднеквадратичное отклонение δ	0,01
Коэффициент вариации %, V	23,12

По результатам проведенного анализа выборки объектов-аналогов на однородность, исследуемая выборка является однородной и может быть использована для определения рыночной стоимости объектов оценки.

2) Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации исследуемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

В соответствие с данными Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфера - Справочника оценщика недвижимости, 2020г., «Земельные участки», часть 2, т.86, с.189, для земельных участков с/х назначения коэффициент капитализации составляет 16,7% (среднее значение доверительного интервала):

Границы расширенного интервала значений коэффициента капитализации

Таблица 86

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Земельные участки под индустриальную застройку	14,3%	10,0%	18,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	13,2%	8,7%	17,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,7%	11,2%	22,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,6%	9,4%	15,7%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	8,3%	14,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,2%	10,3%	18,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,5%	10,0%	19,0%

3) Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом (метод капитализации дохода)

В соответствие с условиями Договора аренды земельного участка №40 от 05 июля 2010г., п.4.3, «размер арендной платы изменяется ежегодно с учетом инфляции». Таким образом, базовую арендную плату по договору по состоянию на 2010г. в размере 350 руб./год необходимо скорректировать на дату оценки с учетом инфляции за период 2011-2021г.г. При расчете использовались официальные данные по инфляции в РФ¹⁸ :

Год	Индекс инфляции	Коэффициент инфляции
2011	6,1	1,061
2012	6,58	1,0658

¹⁸ Источник: <https://уровень-инфляции.рф/таблицы-инфляции>

2013	6,45	1,0645
2014	11,36	1,1136
2015	12,91	1,1291
2016	5,38	1,0538
2017	2,52	1,0252
2018	4,27	1,0427
2019	3,05	1,0305
2020	4,91	1,0491
2021	8,39	1,0839
	ИТОГО:	1,998

Тогда скорректированная годовая арендная плата в 2022 г. составит 350 руб./год * 1,998 = 699,27 руб./год.

Расчет рыночной стоимости прав аренды проводим с помощью программы Microsoft Excel (функция ПС). Последовательность расчета приведем на примере поз.№1 «Право аренды по Договору аренды земель сельскохозяйственного назначения от 06.12.2021г. №140п/2021:

Параметр	Характеристика
Площадь ЗУ, кв.м.	50 000
Сумма АП за земельный участок по договору в год, руб.	699,27
Рыночная АП за земельный участок в год, руб.	1 923,51
Чистый операционный доход, руб./год	1 224
Коэффициент капитализации для ЗУ, %	0,167
Количество периодов (оставшийся срок аренды), лет	5
Рыночная стоимость права аренды, руб.	3 944

Таким образом, в результате расчетов методом капитализации дохода стоимость оцениваемых прав аренды земельного участка по состоянию на дату оценки **составляет 3 944 руб./год.**

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объекта оценки является согласование результатов оценки, полученных при помощи использованных подходов оценки.

В случае, когда для расчета стоимости объектов оценки применялся один подход, за итоговую рыночную стоимость принимаем стоимость, полученную данным подходом.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

Проведенные исследования, анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод: по мнению оценщика, по состоянию на дату оценки 23 мая 2022г. **рыночная стоимость объекта(ов) оценки «Право аренды земельного участка кадастровый номер 56:25:1216001:169, местоположение: Оренбургская Область, Сакмарский район, Светлый сельсовет, участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:25:1216001» составляет с учетом округления:**

3 900 (три тысячи девятьсот) рублей¹⁹

С.Н. Соколов



¹⁹ Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектами налогообложения налогом на добавленную стоимость; соответствующие изменения внесены в НК РФ федеральным законом от 24.11.2014 № 366-ФЗ.

ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.
3. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. N 297, Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости» ФСО №2, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ 20 мая 2015 г. N 298, Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке» ФСО №3, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ 20 мая 2015 г. N 299., Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» ФСО №7, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25.09.2014г.
4. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. «Оценка недвижимости: Учебник» М.: Финансы и статистика, 2003.
5. Д. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М., «Дело Лтд», 1995 г.
6. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». Изд. «МСК» 2007
7. В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.
8. Ковалев Д.Е. Как оценить имущество предприятия?. М., Финстатинформ, 1996.
9. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.
10. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
11. Ресурсы Internet

П Р И Л О Ж Е Н И Я

Состав приложений:

Документы, предоставленные Заказчиком
Информация об объектах аналогах объектов оценки
Сведения о квалификации оценщика



ООО «НПО «Южный Урал»
 организация

Форма по ОКУД
 по ОКПО

Код
0317001
Вид деятельности
номер
дата
Дата начала инвентаризации
Дата окончания инвентаризации
Вид операции

-
 структурное подразделение

Основание для проведения инвентаризации: приказ
ненужное зачеркнуть

Дата начала инвентаризации
 Дата окончания инвентаризации
 Вид операции

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

Номер документа	Дата составления
56	18.05.2022

Основные
 средства

земельные участки

Находящиеся в аренде по договорам аренды:
 позиция 1 Договор аренды земельного участка №40 от 05.07.2010

в собственности организации, на ответственном хранении, в т. ч. арендованные

Местонахождение Оренбургская область, САКМАРСКИЙ РАЙОН, СВЕТЛЫЙ С/С

Арендодатель* Администрация Сакмарского района Оренбургской области

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

<u>Конкурсный управляющий</u> должность	_____	_____	<u>Максютов Д.П.</u> расшифровка подписи
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	Кадастровый	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Право аренды земельного участка кадастровый номер 56:25:1216001:169, местоположение: Оренбургская Область, Сакмарский район, Светлый сельсовет, участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:25:1216001 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, Виды разрешенного использования: Для сельскохозяйственного использования, общей площадью: 50 000 кв.м Собственник: Администрация Сакмарскоо района Оренбургской области . Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости (срок аренды): 05 июля 2010 по 04.07.2015	Договор аренды земельного участка	5 июля 2010	40			56:25:1216001:169		1	-	-	-
Итого									1	-	-	-

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров _____ **ОДИН** _____
прописью

б) общее количество единиц фактически _____ **ОДИН** _____
прописью

в) на сумму фактически _____ **НОЛЬ** _____
прописью

_____ руб. _____ коп.

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров _____ Один
прописью

б) общее количество единиц фактически _____ Один
прописью

в) на сумму фактически _____ НОЛЬ
прописью

_____ руб. _____ коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии _____ Конкурсный управляющий _____ Максютов Д.П.
должность подпись расшифровка подписи

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ 1 _____ по № _____ 1 _____, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств: _____ Конкурсный управляющий _____ Максютов Д.П.
должность подпись расшифровка подписи

_____ должность _____ подпись _____ расшифровка подписи

« _____ » _____ Г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил _____ Конкурсный управляющий _____ Максютов Д.П.
должность подпись расшифровка подписи

« _____ » _____ Г.

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 40

с. Сакмара

5 июля 2010 г.

Администрация Сакмарского района Оренбургской области в лице главы администрации района Вострикова В.В., действующего на основании устава района, зарегистрированного 05.10.2006 г., именуемая в дальнейшем "Арендодатель", и ООО «Научно-производственное объединение «Южный Урал», в лице заместителя Председателя правления по финансам Годового Виктора Васильевича, действующего на основании доверенности № 40 от 15.12.2009 г. ИНН 5609044638, КПП 563801001, ОГРН 1055609004318, именуемое в дальнейшем "Арендатор", и именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору (приложение № 1) и являющемся его неотъемлемой частью, с кадастровым номером: 56:25:1216001:169 общей площадью: 50000 (Пятьдесят тысяч) кв. м категория земель: земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования местоположение участка: Оренбургская область, Сакмарский район, Светлый сельсовет, участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:25:1216001 согласно постановления администрации муниципального образования Сакмарский район Оренбургской области № 656-п от 02.07.2010 г. "О предоставлении в аренду ООО «НПО «Южный Урал» для сельскохозяйственного использования земельного участка в границах МО Светлый сельсовет» (далее Участок).

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Договор аренды действует с 05 июля 2010 г. по 04 июля 2015г.

3. ПЕРЕДАЧА УЧАСТКА В АРЕНДУ

3.1. Договор является одновременно актом приема-передачи земельного участка в аренду.

4. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

4.1. Размер арендной платы за Участок составляет: 350 (Триста пятьдесят) рублей в год в соответствии с протоколом заседания конкурсной комиссии по проведению торгов земельных участков № 3 от 30.06.2010 г.

4.2. Расчет арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора (приложение № 2).

4.3. Размер арендной платы изменяется ежегодно с учетом инфляции и конъюнктуры земельного рынка.

4.4. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до 25 числа текущего месяца равными частями от суммы, указанной в пункте 4.1. Договора.

4.5. Арендная плата по Договору вносится Арендатором в УФК по Оренбургской области (администрация Сакмарского района) ИНН 5642000405 КПП 564201001 ОКАТО 53240828000 Р. счет № 40101810200000010010 в ГРКЦ ГУ Банка России по Оренбургской области г. Оренбург БИК 045354001 КБК 00111105010100000120 Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков.

4.6. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление денежных средств на расчетный счет, указанный в п. 4.5. настоящего Договора.

4.7. Размер арендной платы изменяется ежегодно путем корректировки индекса инфляции на текущий финансовый год в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год и не чаще одного раза в год при изменении базовой ставки арендной платы. В этом случае исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании дополнительного соглашения к Договору.

2010-3699
2010-376188
2010-381144

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 5.1. Арендодатель имеет право:
- 5.1.1. Беспрепятственно проходить на Участок с целью его осмотра на предмет соблюдения разрешенного использования, предупредительно уведомив об этом Арендатора за два дня.
- 5.1.2. Требовать от Арендатора устранения нарушений, связанных с использованием Участка не по целевому назначению и использованием видов его разрешенного использования, а также прекращения применения способов использования, приводящих к его порче. При этом Арендодатель может потребовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению и не в соответствии с видом его разрешенного использования, а также при использовании способов, приводящих к его порче.
- 5.1.3. Вносить в государственные органы, осуществляющие контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановке работ, проводимых Арендатором с нарушением законодательства, нормативных актов, условий Договора.
- 5.1.4. На возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.
- 5.2. Арендодатель обязан:
- 5.2.1. Не вмешиваться в деятельность Арендатора, связанную с использованием Участка, если она не противоречит условиям Договора и земельному законодательству РФ.
- 5.2.2. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении реквизитов счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 4.5.
- 5.2.3. При изменении арендной платы в соответствии с условием п. 4.3. настоящего Договора, в месячный срок информировать Арендатора.
- 5.3. Арендатор имеет право:
- 5.3.1. Использовать Участок по целевому назначению на условиях, установленных Договором.
- 5.3.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия Договора.
- 5.3.3. Досрочно расторгнуть Договор в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.
- 5.4. Арендатор обязан:
- 5.4.1. Нести бремя содержания Участка.
- 5.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, а также способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.
- 5.4.3. Выплатить в полном объеме все условия Договора.
- 5.4.4. Обеспечивать Арендодателю доступ на Участок для проведения проверки и его осмотра, не препятствовать доступу соответствующих служб на Участок для ремонта и обслуживания подземных и наземных коммуникаций, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.
- 5.4.5. В случае вхождения в состав организации иностранного участника, прекращения деятельности организации или передачи прав Арендатора на здания, строения в десятидневный срок направлять Арендодателю письменное уведомление об этом.
- 5.4.6. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определенном Договором и последующими изменениями и (или) дополнениями к нему. Арендатор обязан в трехдневный срок с момента предъявления в банк поручения либо внесения денежных средств, представить Арендодателю копии платежных поручений (квитанций). Арендатор обязан указывать в платежном поручении при оплате по Договору назначенные платежи, а также номер Договора и дату его заключения.
- 5.4.7. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящим нанести) Участку, а также

8.2. Договор подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.1. Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по оплате за каждый день просрочки плата. Арендатору начисляется пеня в размере 0,03 % от ежемесячного размера арендной платы за каждый день просрочки, если просрочка в размере 0,03 % от ежемесячного размера арендной платы за каждый день просрочки, вытекающих из Договора, виновная сторона обязана возместить причиненные другой стороне убытки.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по оплате за каждый день просрочки плата. Арендатору начисляется пеня в размере 0,03 % от ежемесячного размера арендной платы за каждый день просрочки, если просрочка в размере 0,03 % от ежемесячного размера арендной платы за каждый день просрочки, вытекающих из Договора, виновная сторона обязана возместить причиненные другой стороне убытки.

7.3. Плата неустойки не освобождает стороны от исполнения обязательств по оплате основного долга.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, вытекающих из Договора, виновная сторона обязана возместить причиненные другой стороне убытки.

7.5. В случае нарушения условий Договора стороны несут ответственность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Изменения и (или) дополнения в настоящий Договор оформляются письменно дополнительными соглашениями Сторон.

6.2. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также при достижении срока. Если Арендатор продолжает пользоваться участком после истечения срока действия Договора при отсутствии письменных возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

6.3. Договор досрочно прекращается в случаях, связанных с необходимостью изъятия участка для государственных и муниципальных нужд.

6.4. Договор может быть досрочно расторгнут по решению суда, а также по требованию одной из Сторон:

6.4.1. При существенном нарушении Договора другой Стороной.

6.4.2. При использовании участком Арендатором участка в целях, не предусмотренных Договором.

6.4.3. При неиспользовании участком Арендатором участка в течение одного года с даты подписания Договора, в соответствии с целями, указанными в Договоре.

6.4.4. В иных случаях, предусмотренных законодательством.

6.5. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть участку Арендодателю в течение 7 дней с момента его прекращения в состоянии и качестве, не хуже первоначального.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

5.5. Арендатор не имеет права прекращать или изменять права третьих лиц на участок (аренду, право залога).

- о досрочном расторжении договора аренды.

- по окончании срока действия Договора о намерениях по дальнейшему использованию участка.

5.4.1. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за один месяц.

5.4.1. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих намерениях к нему территории, а также выполнять работы по благоустройству территории.

5.4.2. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на участке.

5.4.3. После окончания срока действия Договора передать участку Арендодателю в состоянии, не хуже первоначального.

5.4.4. После окончания срока действия Договора возместить Арендодателю все возможные меры по устранению ущерба и своевременному принятию мер по предотвращению ущерба и против дальнейшего разрушения или повреждения участка.

83. Подписанные тексты Договора и приложений к нему хранятся по одному экземпляру каждой из Сторон, в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в ФЛВ "Земельная кадастровая палата" по Оренбургской области.

84. Арендатор не имеет права в пределах срока Договора передавать Участок в субаренду.

9. НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ ДОГОВОРА ЯВЛЯЮТСЯ
 Приложение № 1. Кадастровый паспорт земельного участка № 5625/201/10-1382 от 01.03.2010 г.
 Приложение № 2. Расчет арендной платы.


11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
 Администрация Сакмарского района 461420
 Оренбургская область Сакмарский район
 с.Сакмара ул. Советская, 25
 р/с 40204810000000000088
 БИК 045354001 в ГРКЦ ГУ Банка России
 по Оренбургской области г. Оренбург
 ИНН 5642000405 КПП 564201001

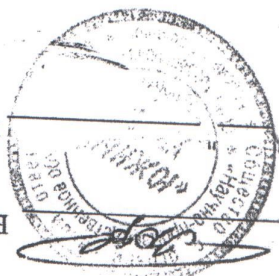
АРЕНДАТОР:
 ООО «Научно-производственное
 объединение «Южный Урал»
 г.Оренбург ул. Транспортная, 2
 ИНН 5609044638 КПП 563801001
 р/с 40702810105000000584 в Оренбургском РФ
 ОАО «Россельхозбанк»
 к/с 30101810000000000816
 БИК 045354816

ПОДПИСИ СТОРОН

Глава администрации
 муниципального образования
 Сакмарский район
 Оренбургской области:
 В.В. Востриков



Заместитель Председателя правления
 по финансам ООО «НПО «Южный Урал»
 В.В. Головов



ООО «НПО «Южные Урал»,
 Оренбургская область, Сакмарский район,
 Сельский сельсовет, участок расположен
 в восточной части кадастрового картала
 56:25:1216001
 Кадастровый номер 56:25:1216001:169
 Приложение 2
 к договору аренды земельного участка
 № 40 от 05.07.2010 г.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ НА 2010г.

Показатели	Единицы измерения	Значение показателя
1. Площадь земельного участка:	КВ. М	50000
2. Подлежит оплате:	руб.	350
←сметная арендная плата:		

От имени Арендодателя:
 Глава администрации
 муниципального образования
 Сакмарский район
 Оренбургской области:

В.В. Востриков

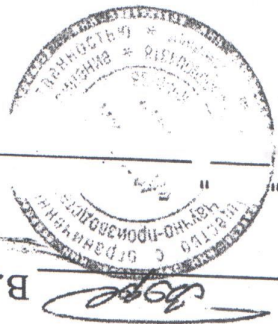


2010г.

Арендатор:
 Заместитель
 управления по финансам
 ООО «НПО «Южные Урал»

Председателя

В.В. Головов



2010 г.



56-56-28
 11 obyvame do 10
 56-56-281005/200-807
 Prof. Jozef Kozakovič 57



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

"1" 03 2010 № 5625/201/10-1882

1	Кадастровый номер	56:25:1216001:169	2	Лист №	1	3	Всего листов	3
---	-------------------	-------------------	---	--------	---	---	--------------	---

Общие сведения

4 Предыдущие номера: -

5 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.02.2010

7 Местоположение: обл. Оренбургская, р-н Сакмарский, с/с Светлый, участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:25:1216001

8 Категория земель:

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь	-	-	-	-	-	-	-

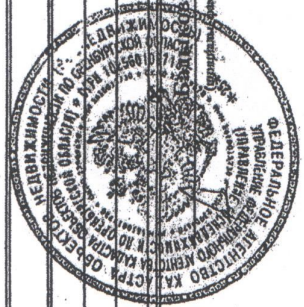
9 Разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования

10 Фактическое использование /характеристика деятельности/ -

11	Площадь: 50000±1957 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 111045.00	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 2.2209	14	МСК - субъект 56
----	---------------------------	----	---	----	--	----	------------------

15 Сведения о правах: -

16 Особые отметки: -



17	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: -
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: -
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: -

главный специалист-эксперт ТО №3

М.П. (подпись)

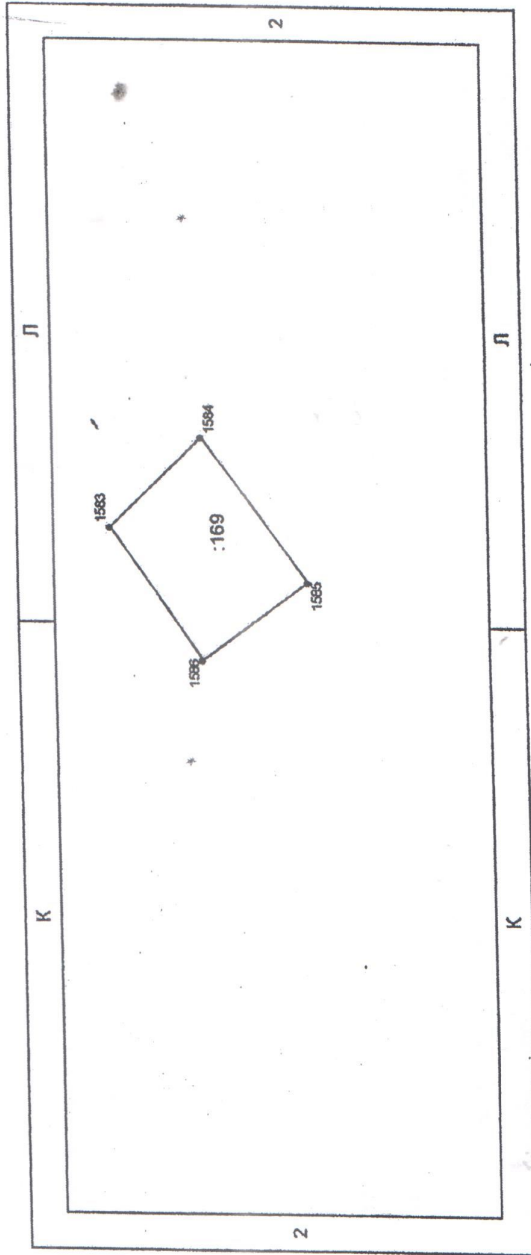
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

2010 № 0623/201/10-1282

2 Лист № 2 3 Всего листов 3

1 Кадастровый номер 56:25:1216001:169

4 План (чертеж, схема) земельного участка



Условные знаки: см. В.2, лист 3

5 Масштаб 1:10000

Главный специалист-эксперт ТО № 3

(подпись)

М.П.

(подпись)

С.С.

Б.М.С.С.С.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

2010 № 262/201/10-1382

1	Кадастровый номер	56:25:0116001:169
2	Лист №	3
3	Всего листов	3

5 Условные знаки

Условные знаки для участков размеров, которых могут быть переданы в масштабе

—	участок границы, имеющиеся сведения о котором достаточны для определения его происхождения на местности
- - - - -	участок границы, имеющиеся сведения о котором не достаточны для определения его происхождения на местности
○	точка границы, имеющиеся сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности
●	точка границы, имеющиеся сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
26	номер точки границы
→ 3	номер точки границы, расположенной за пределами внутренней рамки
: 8	номер учтенного земельного участка
: 8 / 2	номер учтенной части земельного участка

Условные знаки для участков размеров, которых не могут быть переданы в масштабе

■	земельное пользование, имеющееся сведения, о границах которого достаточны для определения их происхождения на местности
□	земельное пользование, имеющееся сведения, о границах которого не достаточны для определения их происхождения на местности
—■—	единое земельное пользование с преобладанием особенностей участков, имеющихся сведения, о границах которых достаточны для определения их происхождения на местности
□—□	единое земельное пользование с преобладанием особенностей участков, имеющихся сведения, о границах которых не достаточны для определения их происхождения на местности
====	единое земельное пользование с преобладанием условных участков, имеющихся сведения, о границах которых достаточны для определения их происхождения на местности
- - - - -	единое земельное пользование с преобладанием условных участков, имеющихся сведения, о границах которых не достаточны для определения их происхождения на местности



М.П. (подпись)

главный специалист-эксперт ТО № 3
(наименование должности)

Настоящая копия верна документу, хранящемуся в реестровом деле
№ 56:25-1216001:169

Копия выдана 06.04.2022 г.

В копии 10 листов.

Копия сделана с электронного документа (электронного образа документа).

Архивариус

Документ подписан
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сервисный номер
024613410051a45d89452c998b1ca00689
Кому выдан: Микрюкова Дана Ригаровна
Срок действия: с 24.06.2021 по 24.09.2022

Микрюкова Д.Р.

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Оренбургской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.04.2022, поступившего на рассмотрение 01.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
04.04.2022г. № КУВИ-001/2022-46851715			
Кадастровый номер: 56:25:1216001:169			
Номер кадастрового квартала: 56:25:1216001			
Дата присвоения кадастрового номера: 26.02.2010			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	обл. Оренбургская, р-н Сакмарский, с/с Светлый, участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:25:1216001		
Площадь:	50000 +/- 1957		
Кадастровая стоимость, руб.:	340396.67		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного использования		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, и торной зоны:	данные отсутствуют		
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1

Всего листов раздела 1: 2

Всего разделов: 5

Всего листов выписки: 7

04.04.2022г. № КУВИ-001/2022-46851715

Кадстровый номер:

56:25:1216001:169

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	Данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	Данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	Данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	Данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	Данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	Данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	Данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	Данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Подписатель выписки:	Восприимов Валерий Владимирович, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ САКМАРСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2 из 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
04.04.2022г. № КУВИ-001/2022-46851715			
Кадастровый номер:		56:25:1216001:169	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		11.08.2010 00:00:00
	номер государственной регистрации:		56-56-28/009/2010-307
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.07.2010 по 04.07.2015 с 05.07.2010 по 04.07.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Научно-производственное объединение "Южный Урал", ИНН: 5609044638, ОГРН: 1055609004318
	основание государственной регистрации:		Договор аренды земельного участка, № 40, выдан 05.07.2010, дата государственной регистрации: 11.08.2010, номер государственной регистрации: 56-56-28/009/2010-307
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Готовы ли участники в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

Полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок
 вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 2

Всего разделов: 5

Всего листов листов: 7

04.04.2022 № КУДИ-001/2022-46851715

Кадастровый номер:

56:25:1216001:169


10	Правоустанавливающие и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Полное наименование должности	Подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------


М.П.

АНАЛОГИ


Просмотр извещения Открытый аукцион №070222/0967001/01 от 07.02.2022 (открытый аукцион), лот №4

Кадастровый номер:	56:33:0000000:3159
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Сельскохозяйственное использование
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:	использование в сельском хозяйстве
Страна размещения:	РОССИЯ
Местоположение имущества:	Оренбургская обл, Тюльганский р-н, Екатеринославка с 
Детальное местоположение:	Российская Федерация, Оренбургская область, Тюльганский район, Екатеринославский сельсовет
Площадь, м²:	673 500
Описание границ земельного участка:	
Параметры разрешенного строительства объекта:	
Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:	
Срок аренды:	Лет: 15, месяцев:0
Валюта лота:	рубли
Предмет торга:	Ежегодная арендная плата
Начальная цена:	16 400 руб.


Просмотр извещения Открытый аукцион №190222/0128201/01 от 19.02.2022 (открытый аукцион), лот №1

Кадастровый номер:	56:34:0603005:7
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Сельскохозяйственное использование
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:	сельскохозяйственное производство
Страна размещения:	РОССИЯ
Местоположение имущества:	Оренбургская обл, Шарлыкский р-н, Новоархангельское с 
Детальное местоположение:	Оренбургская область, р-н Шарлыкский, с Новоархангельское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:34:0603005
Площадь, м²:	978 426
Описание границ земельного участка:	
Параметры разрешенного строительства объекта:	не требуются
Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:	не требуются
Срок аренды:	Лет: 15, месяцев:0
Валюта лота:	рубли
Предмет торга:	Ежегодная арендная плата
Начальная цена:	31 800 руб.

Просмотр извещения Открытый аукцион №170222/0320166/01 от 17.02.2022 (открытый аукцион), лот №1

Кадастровый номер:	56:10:0207002:3
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Сенокошение
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:	
Страна размещения:	РОССИЯ
Местоположение имущества:	Оренбургская обл, Грачевский р-н 
Детальное местоположение:	Оренбургская область, Грачевский район, Верхнеигнашкинский сельсовет
Площадь, м²:	185 000
Описание границ земельного участка:	
Параметры разрешенного строительства объекта:	
Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:	
Срок аренды:	Лет: 3, месяцев:0
Валюта лота:	рубли
Предмет торга:	Ежегодная арендная плата
Начальная цена:	6 180 руб.

Просмотр извещения Открытый аукцион №210222/0076464/01 от 21.02.2022 (открытый аукцион), лот №4

Кадастровый номер:	56:32:2110010:11
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур
Страна размещения:	РОССИЯ
Местоположение имущества:	Оренбургская обл, Тоцкий р-н 
Детальное местоположение:	Российская Федерация, Оренбургская область, р-н Тоцкий
Площадь, м²:	759 556
Описание границ земельного участка:	Российская Федерация, Оренбургская область, р-н Тоцкий
Параметры разрешенного строительства объекта:	
Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:	
Срок аренды:	Лет: 10, месяцев:0
Валюта лота:	рубли
Предмет торга:	Ежегодная арендная плата
Начальная цена:	24 000 руб.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

СОКОЛОВ
Сергей Николаевич

ИНН 560901690016

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 19
декабря 2007 года №19

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01065

Дата выдачи 09 января 2008 года

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 01110



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 026304

Настоящий диплом выдан Соханову
Сергею Николаевичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 14 января 2003 г. по 12 сентября 2003
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Оренбургском
государственном университете (наименование
образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе «Оценка стоимости
предприятий» (наименование программы)

Государственная аттестационная комиссия решением от 12 сентября 2003

удостоверяет право (соответствие квалификации) Соханова
Сергея Николаевича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки
стоимости предприятий (банков) (наименование сферы деятельности)



Председатель государственной
аттестационной комиссии

Директор (директор)

Город Оренбург 2003

МФФ Форма 1596. Зап. 96-7974.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025420-1 « 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Соколову Сергею Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 24 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 5991R/776/500545/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5991R/776/500545/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование **Соколов Сергей Николаевич**
Местонахождение: Россия, г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д.3 корпус.2, к.192
ИНН 560901690016

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.


Страховая сумма: **5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей** - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

Франшиза: не установлена.

Страховщик 
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Полис № 5991R/776/500545/21

Страхователь 
8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с **«01» октября 2021 г.** и действует до **«30» сентября 2022 г.** включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

СТРАХОВЩИК
Директор Оренбургского филиала
АО «АльфаСтрахование»
Лапшин А. В.
Доверенность №4234/18 от 23.04.2018г.
МП



СТРАХОВАТЕЛЬ
Соколов С. Н.
/Соколов С. Н./

Место и дата выдачи полиса:
г.Оренбург
27.09.2021г.

Полис № 5991R/776/500545/21

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 095/20

об аккредитации

Настоящим удостоверяется, что
Индивидуальный предприниматель
Соколов Сергей Николаевич

Адрес: 192012, г. Санкт-Петербург
ОГРНИП: 314565811200367; ИНН: 560901690016

Внесен в Реестр юридических и физических лиц, аккредитованных при
Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных
управляющих «Меркурий» с правом оказания
оценочных услуг
на территории Оренбургской области

Срок аккредитации: с «21» октября 2020 года по «21» октября 2023 года
Основание Решение Конкурсной комиссии Ассоциации СОАУ «Меркурий» № 95-А/20 от 21.10.2020 г.

Председатель Совета Ассоциации СОАУ «Меркурий» _____ **Трапицын А.В.**

