



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 №26/2021

**по оценке рыночной стоимости имущества
в условиях процедуры банкротства.**

ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ:

**Имущество, принадлежащее ИП Глава КФХ
Яхудина Ильшата Рафгатовича в соответствие
с инвентаризационными описями №1, №01/1,
№01/3 от 28.09.2021 в количестве 8 ед.**

ЗАКАЗЧИК:

**ИП Глава КФХ Яхудина Ильшата
Рафгатовича в лице конкурсного
управляющего Д.П. Максютова
Адрес: Оренбургская обл., Александровский р-
он, с. Яфарово, пер. Северный, 16.**

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

**Соколов Сергей Николаевич,
частнопрактикующий оценщик,
ИНН 560901690016**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

14 октября 2021г.

14 октября 2021 года

Конкурсному управляющему
ИП Глава КФХ Яхудина Ильшата Рафгатовича
Г-ну Д.П. Максютову

Уважаемый Денис Петрович!

Согласно Договора оказания оценочных услуг №25/2021 от 30 сентября 2021. проведена оценка рыночной стоимости имущества ИП Глава КФХ Яхудина Ильшата Рафгатовича в соответствие с Заданием на оценку от 30 сентября 2021г. (Приложение №01 к Договору №25/2021 от 30 сентября 2021.). Предполагаемое использование результатов оценки - установление начальной цены на торгах при реализации объектов оценки в рамках процедуры банкротства.

Объекты оценки, исследуемые в настоящем Отчете, представляют недвижимое и движимое имущество, входящее в конкурсную массу ИП Глава КФХ Яхудина Ильшата Рафгатовича. Детальное описание объектов 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 30 сентября 2021 года по 14 октября 2021 года. Оценка рыночной стоимости объекта оценки проведена по состоянию на 30 сентября 2021г. (дата оценки).

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

**1 485 000 (ОДИН МИЛЛИОН ЧЕТЫРЕСТА ВОСЕМЬДЕСЯТ ПЯТЬ ТЫСЯЧ)
РУБЛЕЙ¹**

В том числе:

№пп	Наименование оцениваемого объекта	№ИО	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, кадастровый № 56:04:1506008:4 местоположение Оренбургская область, р-н Александровский, сельсовет Яфаровский, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 56:04:0. Площадь 2976000 +/-15095 общая долевая собственность, доля в праве 1/16	№1 от 28.09.2021	165 000
2	По договору аренды №18/15-14 от 22.05.2018 право аренды на участок с кадастровым №56:04:1507006:2 Местоположение Оренбургская область, Александровский район, Яфаровский сельсовет, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:04:1507006 площадь участка 4001000 кв.м категория земель с/х, срок аренды 10 лет.	№01/3 от 28.09.2021	448 000
3	По договору аренды №18/15-07 от 22.05.2018 право аренды на участок с кадастровым № 56:04:1507003:2 местоположение Оренбургская область, Александровский район, Яфаровский сельсовет, земельный участок расположен в юго западной части кадастрового квартала 56:04:1507003 площадь участка 534000 кв.м, категория земель	№01/3 от 28.09.2021	62 000

¹ Стоимость дана без учета НДС. С 1 января 2015 года 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.

	с/х, срок аренды 10 лет		
4	По договору аренды №18/15-15 от 22.05.2018 право аренды на участок с кадастровым № 56:04:1507006:3 местоположение Оренбургская область, Александровский район, Яфаровский сельсовет, земельный участок расположен в северо западной части кадастрового квадрата 56:04:1507006 площадь участка 2023000 кв.м, категория земель с/х, срок аренды 10 лет	№01/3 от 28.09.2021	122 000
5	Трактор колесный Т-40 АМ заводской номер 499152	№01/1 от 28.09.2021	126 000
6	Трактор гусеничный ДТ-75 заводской номер 692875	№01/1 от 28.09.2021	152 000
7	Экскаватор ЭО-2621 заводской номер 365705	№01/1 от 28.09.2021	170 000
8	Камаз 55102 ХТС53205012143995	№01/1 от 28.09.2021	240 000
ИТОГО			1 485 000

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 нам.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,
Соколов С.Н.



ОГЛАВЛЕНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ.....	5
ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	6
ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	8
ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	9
ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	10
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	10
АНАЛИЗ РЫНКА.....	19
АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ...	30
МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА.....	31
МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА.....	32
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	36
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	41
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	48
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	51
ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ.....	53
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.....	54
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	55

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Оцениваемые объекты:</i>	Имущество, принадлежащее ИП Глава КФХ Яхудина Ильшата Рафгатовича в соответствии с инвентаризационными описями №1, №01/1, №01/3 от 28.09.2021 в количестве 8 ед. ²
<i>Наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки</i>	Использование по прямому функциональному назначению.
<i>Балансовая стоимость</i>	Не представлена Заказчиком.
<i>Рыночная стоимость по затратному подходу</i>	Не применялся
<i>Рыночная стоимость по сравнительному подходу</i>	852 144 руб. (применялся выборочно)
<i>Рыночная стоимость по доходному подходу</i>	632 460 руб. (применялся выборочно)
<i>Рыночная стоимость</i>	1 485 000 руб.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

<i>Оцениваемые объекты</i>	Имущество, принадлежащее ИП Глава КФХ Яхудина Ильшата Рафгатовича в соответствии с инвентаризационными описями №1, №01/1, №01/3 от 28.09.2021 в количестве 8 ед.
<i>Основание проведения оценки</i>	Договор оказания оценочных услуг №02/2021 от 30 сентября 2021.
<i>Оцениваемые права:</i>	Полное право собственности
<i>Местонахождение объектов оценки:</i>	Оренбургская область, Александровский район, с. Яфарово, пер. Северный, 16.
<i>Форма отчета:</i>	Развернутый письменный отчет
<i>Срок проведения оценки:</i>	с 30 сентября 2021г. по 14 октября 2021г.
<i>Цель оценки:</i>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<i>Предполагаемое использование результатов оценки:</i>	Установление начальной цены на торгах при реализации объектов оценки в рамках процедуры банкротства
<i>Правообладатель объекта оценки</i>	ИП Глава КФХ Яхудина Ильшата Рафгатовича
<i>Дата осмотра:</i>	В соответствии с объявленными правительством ограничительными мерами в условиях пандемии коронавируса оценка проводится без необходимости осмотра объектов оценки, в соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком.
<i>Дата оценки:</i>	30 сентября 2021г.
<i>Дата составления отчета:</i>	14 октября 2021 г.
<i>Используемые стандарты оценки:</i>	Оценка была проведена в соответствии со следующими нормативными актами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: - 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

² Детальное описание объектов оценки представлено ниже в разделе «Описание объектов оценки» настоящего Отчета

	<p>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. - Федеральным стандартом оценки "Оценка стоимости машин и оборудования» ФСО №10, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 01 июня 2015 г. N328. - Стандарты Ассоциации СРО "НКСО". Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.</p>
<i>Сведения о Заказчике</i>	<p>ИП Глава КФХ Яхудина Ильшата Рафгатовича в лице конкурсного управляющего Д.П. Максютова. ОГРН 317565800003370 от 10.11.2006г., ИНН 562100305805 Адрес местонахождения: 461842, Оренбургская обл., Александровский р-он, с. Яфарово, пер. Северный, 16.</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 30 сентября 2022г. Аккредитация при Ассоциации СОАУ «Меркурий» с правом оказания оценочных услуг, Свидетельство №95-А/20 от 21.10.2020г Стаж работы с 2003г.</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. В соответствии с объявленными ограничительными мерами в условиях пандемии коронавируса оценка проводится без необходимости осмотра объектов оценки, в соответствии с фотоматериалами и информацией, предоставленными Заказчиком.

5. 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.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

Право аренды земельного участка в условиях рыночных отношений является ресурсом и товаром. Оно представляет собой комплекс прав арендатора, вытекающих из договора между арендодателем, являющимся собственником земельного участка, и арендатором, а также, в некоторых случаях, - и третьими лицами.

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.

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.

Движимая вещь (движимое имущество) — любая вещь (включая деньги и ценные бумаги), не отнесённая законом к недвижимости³.

Транспортное средство — устройство, предназначенное для перевозки по дорогам людей, грузов или оборудования, установленного на нем.

Спецтехника – это сложное техническое транспортное средство, машины, механизмы имеющие четко определенное назначение, разрабатывается с учетом специфики сферы применения для выполнения конкретных задач и ускорения производства работ, следствием чего становится увеличение эффективности и общее повышение КПД всего процесса производства. Еще ее называют специальной техникой или специализированной⁴.

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: Оренбургская область, Александровский район, Яфаровский 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, Актыубинскую и Западно-Казахстанскую.

³ [ГК РФ Статья 130. Недвижимые и движимые вещи](#)

⁴ <http://glavavtotrans.com/pravila-i-osobennosti-perevozki-gruzov/post/spetstekhnika-vidy-tipy-kategorii>

Половину территории области занимают пашни, 38 % — кормовые угодья, 5 % — леса, 7 % — прочие угодья. В Оренбургской области представлены ландшафты лесостепной 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%. Топливная промышленность является ведущей отраслью промышленности Оренбургской области. Около 60 % нефти добывается в Курманаевском, Первомайском, Сорочинском районах.

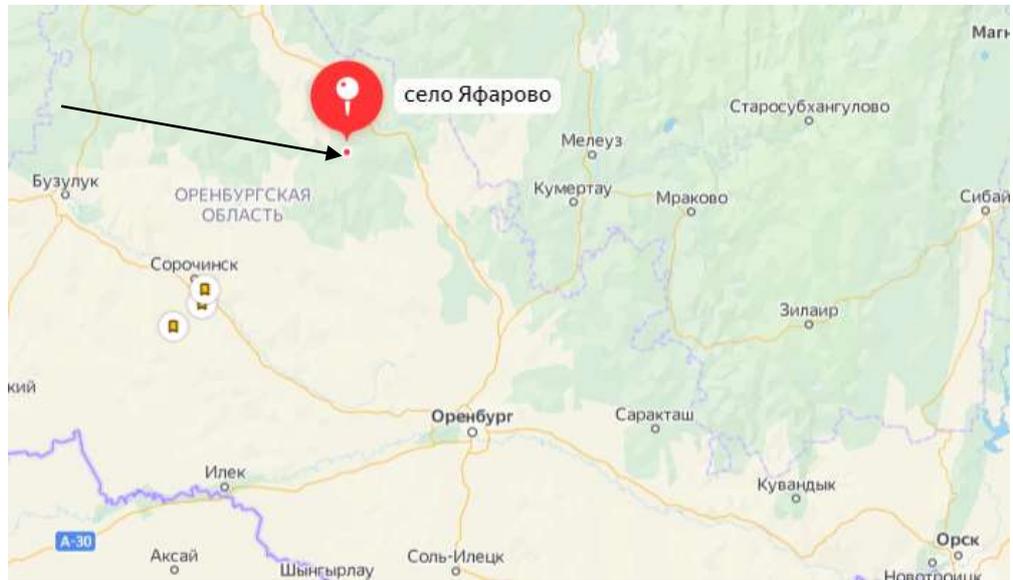
Александровский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Оренбургской области России. Административный центр — село Александровка. Александровский район расположен в западной части Оренбургской области. Александровский район граничит: с севера — с Пономоревским районом, на востоке — с Шарлыкским и Октябрьским районами, на юге — с Переволоцким районом, на западе — с Новосергиевским и Красногвардейским районами области. Население района – 13249 чел.

Экономический потенциал района строится на развитии сельского хозяйства: в районе развиты растениеводство, мясомолочное скотоводство, овцеводство и свиноводство. Действуют 3 акционерных общества, 14 колхозов и обществ с ограниченной ответственностью, 10 сельхозкооперативов и 311 крестьянских хозяйств.

Яфаровский сельсовет — сельское поселение в Александровском районе Оренбургской области Российской Федерации. Административный центр — село Яфарово. Население - 475 чел.

Местоположение на карте относительно областного центра⁵:

⁵ Источник: <https://yandex.ru/maps/>



Локальное месторасположение оцениваемых объектов – земельных участков представлено ниже в таблице⁶:

	Наименование объекта оценки	Локальное месторасположение
1	Земельный участок, кадастровый № 56:04:1506008:4, общая долевая собственность, доля в праве 1/16	

⁶ Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>

2	<p>По договору аренды №18/15-14 от 22.05.2018 право аренды на участок с кадастровым №56:04:1507006:2</p>	
3	<p>По договору аренды №18/15-07 от 22.05.2018 право аренды на участок с кадастровым № 56:04:1507003:2</p>	
4	<p>По договору аренды №18/15-15 от 22.05.2018 право аренды на участок с кадастровым № 56:04:1507006:3</p>	

ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННО-КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Качественные и количественные характеристики оцениваемых объектов недвижимости установлены по следующим документам, предоставленными Заказчиком:

- инвентаризационные описи №1, №01/1, №01/3 от 28.09.2021;
- выписка из ЕГРН от 31.03.2021г. №КУВИ-002/2021-28264607;

- Договора аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения №18/15-14 от 22.05.2018г., №18/15-07 от 22.05.2018г., №18/15-15 от 22.05.2018г.;
- Письмо управления Ростехнадзора №05-15/1360 от 08.04.2021г.
- Письмо РЭО ГИБДД МУ МВД России «Оренбургское» от 11.03.2021г. №3/211-1540;
- Фотографии оцениваемых объектов.

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 объектов 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 ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оцениваемые объекты представляют собой объекты недвижимого и движимого имущества, принадлежащие ИП Глава КФХ Яхудина Ильшата Рафгатовича. Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 06.07.2021 г. по делу № А47-17539/2020 ИП Глава КФХ Яхудина Ильшата Рафгатовича (ОГРН 317565800003370, ИНН 562100305805) признан несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. Оцениваемое имущество входит в состав конкурсной массы должника, подлежащей реализации на торгах в рамках процедуры конкурсного производства.

Объекты оценки можно классифицировать на следующие основные группы:

- недвижимое имущество (земельные участки, права аренды земельных участков);
- объекты движимого имущества (транспортные средства и спецтехника).

Ниже представлено детальное описание оцениваемых объектов. Фотографии оцениваемых объектов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Табл. «Описание объектов оценки - земельных участков»

№ пп	Наименование объекта оценки	Адрес местонахождения ЗУ	Площадь, кв.м.	Основания права аренды/ срок аренды	Категория земель/ разрешенное использование	Форма в плане/ рельеф/
1	Земельный участок, кадастровый № 56:04:1506008:4, общая долевая собственность, доля в праве 1/16	Оренбургская обл., р-н Александровский, сельсовет Яфаровский, земельный участок расположен в северо-ападной части кадастрового квартала 56:04:0	2 976 000	-	Земли сельскохозяйственного назначения/ Для сельскохозяйственного использования	приближена к прямоугольной/ ровный/ не застроен
2	По договору аренды №18/15-14 от 22.05.2018 право аренды на участок с кадастровым №56:04:1507006:2	Оренбургская обл., р-н Александровский, сельсовет Яфаровский, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:04:1507006	4 001 000	Договор аренды №18/15-14 от 22.05.2018г./ 10 лет	Земли сельскохозяйственного назначения/ в целях сельскохозяйственного производства	приближена к прямоугольной/ ровный/ не застроен
3	По договору аренды №18/15-07 от 22.05.2018 право аренды на участок с кадастровым № 56:04:1507003:2	Оренбургская обл., Александровский, с/с Яфаровский, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:04:1507003	534 000	Договор аренды №18/15-07 от 22.05.2018г./ 10 лет	Земли сельскохозяйственного назначения/ в целях сельскохозяйственного производства	приближена к прямоугольной/ ровный/ не застроен
4	По договору аренды №18/15-15 от 22.05.2018 право аренды на участок с кадастровым № 56:04:1507006:3	Оренбургская обл., р-н Александровский, с/с Яфаровский, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 56:04:1507006	2 023 000	Договор аренды №18/15-15 от 22.05.2018г./ 10 лет	Земли населённых пунктов/ для сельскохозяйственного использования	неправильная многоугольная/ ровный/ не застроен

Табл. «Описание объектов – движимого имущества»

№ п/п	Наименование объекта оценки	Регистрационные данные	Год выпуска	Описание объекта оценки	Техн. состояние (от 1 до 6) ⁷
5	Трактор колесный Т-40 АМ заводской номер 499152	6009 НК 56	1992	Тип самоходной машины – трактор колесный, зав.№499152, цвет - красный, двигатель №2888696, объем, мощность - 39,42 л.с. Трактор находится в рабочем состоянии. Таким образом, состояние принято на уровне, соответствующему нормальному естественному износу. Предпродажная подготовка отсутствует.	6
6	Трактор гусеничный ДТ-75 заводской номер 692875	5010 НК 56	1993	Тип самоходной машины – трактор гусеничный, зав.№692875, цвет - красный, двигатель №89824, мощность - 89,73 л.с. В нерабочем состоянии, требуется проведение капитального ремонта.	6
7	Экскаватор ЭО-2621 заводской	6011 НК 56	1984	Тип самоходной машины – экскаватор, зав.№365705, цвет - желто-зеленый,	5

⁷ Приказ Росстата от 03.07.2013 N 258 (ред. от 01.04.2014) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

	номер 365705			двигатель №, мощность - 59,82л.с. В рабочем состоянии. Состояние принято на уровне, соответствующему нормальному естественному износу. Предпродажная подготовка отсутствует.	
8	Камаз 55102 ХТС53205012143995	T153УК56	2001	Тип ТС – грузовой самосвал, цвет - оранжевый, VIN ХТС53205012143995, двигатель №164564, мощность - 240л.с., объем - 10850 куб.см. Разукомплектован (двигатель отсутствует, кабина разукомплектована), коррозия кузова, нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости запчастей и материалов.	6

СОКОЛОВ С.Н.

г. Санкт-Петербург, тел.: +79228860158, E-mail: expert-ogs@yandex.ru

Физическое состояние объектов оценки (движимого имущества) определено в соответствии с экспертной шкалой технического состояния⁸:

Табл. Экспертная шкала технического состояния

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

Правообладатели оцениваемых объектов и зарегистрированные обременения

Объекты оценки принадлежат ИП Глава КФХ Яхудина Ильшата Рафгатовича, учтены в соответствующих инвентаризационных описях (см. раздел «Описание объектов оценки»), подтверждены следующими документами:

- выписка из ЕГРН от 31.03.2021г. №КУВИ-002/2021-28264607;
- договора аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения №18/15-14 от 22.05.2018г., №18/15-07 от 22.05.2018г., №18/15-15 от 22.05.2018г.;
- Письмо управления гостехнадзора №05-15/1360 от 08.04.2021г.;
- Письмо РЭО ГИБДД МУ МВД России «Оренбургское» от 11.03.2021г. №3/211-1540.

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 зарегистрированы следующие ограничения права и обременения объектов оценки:

№пп	Наименование объекта оценки	Зарегистрированные ограничения права и обременения	
1	Земельный участок, кадастровый № 56:04:1506008:4, общая долевая собственность, доля в праве 1/16	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		3.3.1	вид: Прочие ограничения прав и обременения объект недвижимости
			номер государственной регистрации: 56:04:1506008:4-56/217/2021-1
		3.3.2	вид: Аренда
	номер государственной регистрации: 56-56-21/004/2013-040		

⁸ Приказ Росстата от 03.07.2013 N 258 (ред. от 01.04.2014) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

2	По договору аренды №18/15-14 от 22.05.2018 право аренды на участок с кадастровым №56:04:1507006:2	<p>2.1.1. Учетный номер части: 56:04:1507006:2/1. Площадь (м²): 16. Характеристики части: Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56 Земельного кодекса Российской Федерации, В пределах границ охранных зон пунктов запрещается без письменного согласования с территориальным органом осуществление видов деятельности и проведение работ, которые могут повлечь повреждение или уничтожение наружных знаков пунктов, нарушить неизменность местоположения специальных центров пунктов или создать затруднения для использования пунктов по прямому назначению и свободного доступа к ним, а именно: а) убирать, перемещать, засыпать или повреждать составные</p> <p>2.1.3. Учетный номер части: 56:04:1507006:2/3. Площадь (м²): 898. Характеристики части: Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56 Земельного кодекса Российской Федерации, В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности (п.4.3 Правила охраны магистральных трубопроводов, утв. постановлением Госгортехнадзора РФ от 22 апреля 1992 г. N 9, утв. Заместителем Министра топлива и энергетики 29 апреля 1992 г., в редакции постановления Госгортехнадзора РФ от 23 ноября 1994 г. N 61): а)</p>
3	По договору аренды №18/15-07 от 22.05.2018 право аренды на участок с кадастровым № 56:04:1507003:2	отсутствуют
4	По договору аренды №18/15-15 от 22.05.2018 право аренды на участок с кадастровым № 56:04:1507006:3	<p>2.1. Учетный номер части: 56:04:1507006:3/1. Площадь (м²): 16. Характеристики части: Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56 Земельного кодекса Российской Федерации, В пределах границ охранных зон пунктов запрещается без письменного согласования с территориальным органом осуществление видов деятельности и проведение работ, которые могут повлечь повреждение или уничтожение наружных знаков пунктов, нарушить неизменность местоположения специальных центров пунктов или создать затруднения для использования пунктов по прямому назначению и свободного доступа к ним, а именно: а) убирать, перемещать, засыпать или повреждать составные</p>

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 соответствии с данными СтатРиэлт⁹ срок экспозиции аналогичных объектов недвижимости:

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

Срок реализации транспортных средств и спецтехники общего применения от 1,8 мес. до 5,2 мес., среднее значение 3 мес.¹⁰ Ликвидность – средняя.

Предполагаемое дальнейшее использование объекта оценки – использование по прямому функциональному назначению. Объекты движимого имущества, находящиеся в неудовлетворительном состоянии, возможно использовать по назначению после проведения капитального ремонта.

АНАЛИЗ РЫНКА

1. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ

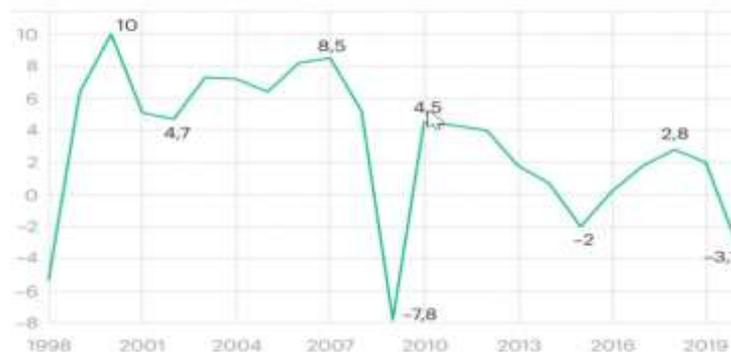
Общее состояние экономики в РФ¹¹

Падение экономики России из-за пандемии стало максимальным за 11 лет. Экономика России по итогам пандемийного 2020 года упала на 3,1%, следует из первой оценки Росстата. Хотя оценка сокращения ВВП оказалась лучше прогнозов, это максимальный спад с кризиса 2009 года. Экономика России, столкнувшаяся в 2020 году не только с шоком из-за пандемии и карантинных ограничений, но и с мощным спадом спроса на нефть, сократилась по итогам 2020 года на 3,1% в годовом выражении, следует из первой оценки Росстата. Номинальный объем ВВП в 2020 году составил 106,6 трлн руб. Оценка статистического ведомства оказалась оптимистичнее прогнозов как правительства, так и российских и международных экономистов.

В то же время торможение экономики в прошлом году стало максимальным за 11 лет: сильнее ВВП падал по итогам 2009 года — на 7,8%, следует из данных Росстата. Минэкономразвития ожидало спада экономики России по итогам прошлого года на 3,8%, Банк России — на 4–5%, «Центр развития» НИУ ВШЭ — на 4%, Международный валютный фонд и британская Oxford Economics — на 3,6%.

Динамика ВВП России

В % в годовом выражении



На динамику ВВП страны в 2020 году повлияли снижение внутреннего конечного спроса (на 5% в годовом выражении) и рост чистого экспорта товаров и услуг за счет опережающего сокращения импорта (на 13,7%) по сравнению с экспортом (снизился на 5,1%), отмечает Росстат.

В отраслевом разрезе под влиянием карантинных ограничений сильнее всего сократилась добавленная стоимость в отраслях, ориентированных на обслуживание населения: гостиницы и рестораны (минус 24,1%), учреждения культуры и спорта (минус 11,4%), предприятия

⁹ <https://statrielt.ru>

¹⁰ Справочник оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019г., т.3.2.1.2, с.79

¹¹ Источник: <https://www.rbc.ru/economics/01/02/2021/6017e1819a7947cb98f23f95>

транспорта (минус 10,3%), организации, оказывающие прочие услуги населению (минус 6,8%), отмечает ведомство.

Под влиянием снижения цен на нефть и условий сделки ОПЕК+ по сокращению нефтедобычи в России упала как добыча нефти и газа в физическом выражении (на 10,3%), так и индекс-дефлятор, отражающий ценовые изменения (минус 17,6%). В целом промпроизводство за год снизилось на 2,9%.

Конечное потребление сектора госуправления и некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросло на 3,9% по сравнению с 2019 годом — прежде всего из-за увеличения расходов на здравоохранение и другие виды деятельности, связанные с борьбой с пандемией COVID-19.

Возросший спрос на финансовые услуги привел к увеличению добавленной стоимости в сфере финансов и страхования (плюс 7,9%).

Предварительная оценка снижения ВВП за 2020 год говорит о том, что либо четвертый квартал оказался намного лучше, чем свидетельствовали ежемесячные оценки ВВП от Минэкономразвития, либо что исторические данные за второй и третий кварталы этого года были существенно пересмотрены в сторону улучшения, отмечает старший экономист Oxford Economics Евгения Слепцова. По ее словам, исходя из имеющихся оценок ВВП за январь—ноябрь, «в лучшем случае выходило сокращение на 3,5% за год».

Исходя из оценок структуры ВВП по расходам, намного выше оказалась годовая оценка государственного потребления (за первые три квартала выходил в среднем рост на 1,6%, а оценка за год указывает на рост компонента на 3,9%). В то же время оценки по динамике экспорта оказались хуже ожидаемых, указывая либо на пересмотр в сторону ухудшения исторических данных за первый—третий кварталы, либо на отсутствие восстановительного роста в четвертом квартале. В целом при довольно негативной картине по внутреннему спросу (падение частного потребления на 8,6% и инвестиций на 6,2%) более позитивный результат за год вытекает в основном за счет падения импорта и роста материальных запасов — источников, которые не окажут такой поддержки в 2021 году, заключает экономист.

«Уже очевидно, что Россия прошла 2020 год лучше, чем большинство других крупных экономик», — прокомментировала данные Росстата замминистра экономического развития Полина Крючкова, хотя и не исключила, что в дальнейшем показатель сокращения ВВП в 3,1% «может корректироваться как вверх, так и вниз после анализа поступающих данных». ВВП США в прошлом году упал на 3,5%, ВВП Германии — на 5%, ВВП Франции — на 8,3%, напомнила она.

Что ждет экономику России дальше? Согласно оценкам МВФ, налогово-бюджетные меры поддержки экономики в России составили около 3,5% ВВП с учетом госгарантий и квазифискальных операций, а с учетом внебюджетных мер — около 4,5% ВВП. Оценка МВФ совпадает с расчетом российского Минфина, представленным в основных направлениях бюджетной политики на ближайшую трехлетку, который оценил поддержку бизнеса и населения в рамках антикризисных мер в стоимостном выражении, эквивалентном более чем 4,5% ВВП. Среди стран G20, по расчетам МВФ, Россия занимает третье место с конца по объему антикризисного пакета — ниже только Индонезия и Мексика.

«Такой скромный ответ на коронакризис связан с ограниченными возможностями заимствований на фоне выпадения значительной части бюджетных доходов», — замечает глава Экономической экспертной группы Евсей Гурвич в докладе «Год ковида: предварительные итоги десятилетия» фонда «Либеральная миссия». Дефицит российского бюджета по итогам 2020 года составил 4,1 трлн руб. (3,8% ВВП). Правительство вынуждено было отступить от патерналистской модели экономической политики, предполагающей рост социальных расходов независимо от экономических результатов, полагает Гурвич.

Второй квартал 2020 года российская экономика, показав снижение ВВП на 8%, прошла успешнее в сравнении со спадом на 9,5% в США и на 10–20% в большинстве развитых экономик, но со второго полугодия Россия начала проигрывать другим странам в динамизме восстановления экономики, отмечает главный экономист Альфа-банка Наталия Орлова. Абсолютно во всех экономиках восстановительный рост 2021 года — это, по сути, зеркальное

отражение спада в 2020 году, поэтому рост ВВП России в следующем году на 2,5–3% становится труднодостижимым, считает она. «Чем выше уровень в прошлом году, тем будет сложнее получить более высокие показатели в 2021 году», — согласен член-корреспондент Российской академии наук Александр Широков.

В Oxford Economics также не ожидают сильного отскока в 2021 году, связывая это с тем, что экспорт и инвестиции будут по-прежнему страдать от снижения выпуска нефти согласно сделке ОПЕК+, а восстановительный рост частного потребления вряд ли будет динамичным из-за сворачивания многих мер господдержки и медленного прогресса с вакцинацией. Эффект базы 2020 года также будет способствовать более низкому росту в годовом измерении в 2021 году, говорит Слепцова, прогнозируя по итогам текущего года рост на 2%.

По прогнозу Минэкономразвития, ВВП России в следующие три года вырастет на 3,3, 3,4 и 3% соответственно. Независимые экономисты и Счетная палата критиковали официальный прогноз правительства за излишне оптимистичные ожидания быстрых темпов восстановления. Oxford Economics прогнозирует экономический рост на 2021 год в России на 1,9%, объясняя столь медленное восстановление ожидаемым уменьшением вклада чистого экспорта, недостаточным ростом потребительских расходов и инвестиций в основной капитал, сворачиванием фискальных стимулов и приостановкой монетарного смягчения со стороны ЦБ. В то же время МВФ в январе повысил прогноз роста ВВП России. По версии фонда, в текущем году российская экономика вырастет на 3%, а в 2022-м — на 3,9%. «Показатель российского ВВП в 2021 году будет зависеть от выполнения общенационального плана восстановления экономики, а также от скорости вакцинации», — подчеркнула замглавы МЭР.

Вывод: 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.

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

Определение сегмента рынка

Оцениваемые объекты представляют собой объекты недвижимого и движимого имущества. Далее приведен анализ соответствующего сегмента рынка оцениваемых объектов в регионе расположения и в целом по России. Для оценки стоимости машин и оборудования оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования¹². В перечне объектов оценки наиболее значимая часть относится к спецтехнике. Таким образом, в дальнейшем проведен анализ рынка в сегменте:

- земельные участки сельскохозяйственного назначения;
- спецтехника общего применения

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.

¹² П.10 ФСО №10

- 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 репрофилирование (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 купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения выявлены следующие:

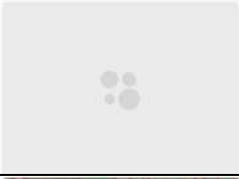
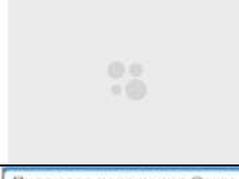
- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, банкротство, иные условия);
- 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.

По данным ресурса Авито torgi.gov.ru по состоянию на дату оценки в Оренбургской области диапазон предложений земельных участков сельхозназначения, сходных по



характеристикам с оцениваемым объектом, составляет от 0,18 руб./кв.м. до 3,7 руб./кв.м. При анализе рынка учитывались назначение, площадь и местоположение объектов.

Предложения земель с/х назначения на вторичном рынке		Цена за 1 кв.м., руб.																
	Участок 23 га (СНТ, ДНП) 60 000 ₪ с. Кулагино Кадастровый номер 56:19:0000000:19, доля в собственности, АО Кулагинское Новосергиевский район, Оренбургская обл. Возможно выделение участка из общего массива(межевание) через кадастрового инженера, 10 р. 2 недели назад	0,26																
	Участок 240 га (СНТ, ДНП) 450 000 ₪ с. Татарская Каргала Продам 24 гектара земли сельхозназначения рядом с. Татарская Каргала, в 10 минутах езды от Оренбурга. Участок примыкает к береговой линии р. Сакмара. Цена указана за гектар. 3 недели назад	0,18																
	Участок 80 га (СНТ, ДНП) 450 000 ₪ ↓ Акбулак продать или сдать в аренду землю под бахчевые культуры, 80 га, 1 км от трассы на актюбинск, 18 км от поста весового контроля п акбулак, на против разъезда жулдыз, Кад. Номер 56:03:0112002:138. 1 день назад	0,56																
	Участок 230 га (СНТ, ДНП) 3 150 000 ₪ с. Прокуроновка Продажа земельного участка. Общая площадь: 230 Га. Кадастровые номера: 56:31:0409010:7. Оренбургская обл., Ташлинский р-н, Прокуроновка. Продажа с торгов. Занимаемся сопровождением. Звоните и пишите прямо сейчас! 4 дня назад	1,36																
	Участок 1165,5 га (СНТ, ДНП) 8 000 ₪ с. Ключевка Продается земля сельскохозяйственного назначения. Собственник. Кадастровый номер участка: 56:06:0000000:2040. Месторасположение: Оренбургская область, Беляевский район. Площадь: 1 165,5 га. Цена указана за 1 га. Цена обсуждается, возможен торг. 1 неделю назад	0,8																
	Участок 1350 га (СНТ, ДНП) 4 000 ₪ пос. Обильный Пашня в обработке 1350 га. 5 участков расположенные недалеко друг от друга. 583 га, 216 га, 339 га, 147 га, 65 га. Оренбургская область, Адамовский район, п. Обильный. 4000 рублей за 1 га. Всё в собственности. 56:02:0805002:297. 56:02:0000000:2348. 2 недели назад	0,4																
	Участок 18,1 га (СНТ, ДНП) 670 000 ₪ Плешаново Срочно продам земельный участок 18,1 Га Октябрьский р-он Краснооктябрьский сельсовет кадастровый номер 56:20:0725016:3 по цене за 1 кв. м 3р 70к общей стоимостью 670000руб что на 60% ниже кадастровой стоимости земли. Кадастровая стоимость земли 9 сентября 09:45	3,7																
	Участок 1280 га (СНТ, ДНП) 34 220 476 ₪ пос. Межевой Продается земельный массив в Первомайском районе Оренбургской области, 1280 га. Продажа от собственника. Группа компаний «Русское поле»- это компания, которая на данный момент владеет более 200000 Га земли в 20 регионах Российской Федерации. 8 сентября 12:47	2,6																
<p>Просмотр извещения Открытый аукцион №130521/518931/02 от 13.05.2021 (открытый аукцион), лот №1</p> <table border="1"> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>56:22:0706004:2</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>Вид разрешенного использования:</td> <td>Сельскохозяйственное использование</td> </tr> <tr> <td>Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:</td> <td>Сельскохозяйственное использование</td> </tr> <tr> <td>Страна размещения:</td> <td>РОССИЯ</td> </tr> <tr> <td>Местоположение имущества:</td> <td>Оренбургская обл, Первомайский р-н </td> </tr> <tr> <td>Детальное местоположение:</td> <td>Оренбургская область, Первомайский район, Пылаевский сельсовет, земельный участок (пашня) расположен в северо-западной части кадастрового квартала 56:22:0706004</td> </tr> <tr> <td>Площадь, м²</td> <td>2 748 710</td> </tr> </table>		Кадастровый номер:	56:22:0706004:2	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Вид разрешенного использования:	Сельскохозяйственное использование	Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:	Сельскохозяйственное использование	Страна размещения:	РОССИЯ	Местоположение имущества:	Оренбургская обл, Первомайский р-н 	Детальное местоположение:	Оренбургская область, Первомайский район, Пылаевский сельсовет, земельный участок (пашня) расположен в северо-западной части кадастрового квартала 56:22:0706004	Площадь, м²	2 748 710	0,69
Кадастровый номер:	56:22:0706004:2																	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																	
Вид разрешенного использования:	Сельскохозяйственное использование																	
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:	Сельскохозяйственное использование																	
Страна размещения:	РОССИЯ																	
Местоположение имущества:	Оренбургская обл, Первомайский р-н 																	
Детальное местоположение:	Оренбургская область, Первомайский район, Пылаевский сельсовет, земельный участок (пашня) расположен в северо-западной части кадастрового квартала 56:22:0706004																	
Площадь, м²	2 748 710																	

<p>Просмотр извещения Открытый аукцион №160821/13170063/01 от 16.08.2021 (открытый аукцион), лот №1</p> <p>Кадастровый номер: 56:21:1403001:387</p> <p>Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения</p> <p>Вид разрешенного использования: Сельскохозяйственное использование</p> <p>Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: сельскохозяйственное использование</p> <p>Страна размещения: РОССИЯ</p> <p>Местоположение имущества: Оренбургская обл, Оренбургский р-н, Неминский с/с</p> <p>Детальное местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Неминский сельсовет</p> <p>Площадь, м²: 150 605</p>	1,19
<p>Просмотр извещения Открытый аукцион №160621/1711348/01 от 17.06.2021 (открытый аукцион), лот №2</p> <p>Кадастровый номер: 56:16:0802001:47</p> <p>Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения</p> <p>Вид разрешенного использования: Выпас сельскохозяйственных животных</p> <p>Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:</p> <p>Страна размещения: РОССИЯ</p> <p>Местоположение имущества: Оренбургская обл, Курманевский р-н</p> <p>Детальное местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, Курманевский район, Грачевский сельсовет, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:16:0602001</p> <p>Площадь, м²: 199 337</p>	1,19
<p>Просмотр извещения Открытый аукцион №220321/0320166/01 от 23.03.2021 (открытый аукцион), лот №1</p> <p>Кадастровый номер: 56:10:1305001:2</p> <p>Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения</p> <p>Вид разрешенного использования: Сельскохозяйственное использование</p> <p>Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:</p> <p>Страна размещения: РОССИЯ</p> <p>Местоположение имущества: Оренбургская обл, Грачевский р-н, Победа п</p> <p>Детальное местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, Грачевский район, Побединский сельсовет, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 56:10:1305001</p> <p>Площадь, м²: 1 799 600</p>	0,88

Рынок допустимо признать неактивным, количество предложений минимально. Разброс цен предложений от частных лиц (по данным ресурса Авито) выше, чем по участкам, выставляемым 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.

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 сроки¹³.

¹³ 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 сенокосения и выпаса животных)	3 года	49 лет

По данным ресурса Авито и torgi.gov.ru по состоянию на дату оценки в Оренбургской области диапазон предложений земельных участков сельхозназначения в аренду, сходных по характеристикам с оцениваемым объектом, составляет от 0,046 руб./кв.м. до 0,074 руб./кв.м. При анализе рынка учитывались назначение, площадь и местоположение объектов.

Аренда земель с/х назначения на вторичном рынке		Цена за 1 кв.м., руб./год
<p>Просмотр извещения Открытый аукцион №280921/18990081/02 от 28.09.2021 (открытый аукцион), лот №1</p> <p>Кадастровый номер: 56:04:0310004:212</p> <p>Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения</p> <p>Вид разрешенного использования: Сельскохозяйственное использование</p> <p>Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: использования, функциональное назначение: пашня</p> <p>Страна размещения: РОССИЯ</p> <p>Местоположение имущества: Оренбургская обл, Александровский р-н</p> <p>Детальное местоположение: Оренбургская область, Александровский р-н, Георгиевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:04:0310004</p> <p>Площадь, м²: 1 339 000</p>		0,054
<p>Просмотр извещения Открытый аукцион №180621/3037950/01 от 18.06.2021 (открытый аукцион), лот №1</p> <p>Кадастровый номер: 56:04:0000000:1558</p> <p>Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения</p> <p>Вид разрешенного использования: Сельскохозяйственное использование</p> <p>Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: для сельскохозяйственного использования</p> <p>Страна размещения: РОССИЯ</p> <p>Местоположение имущества: Оренбургская обл, Александровский р-н</p> <p>Детальное местоположение: участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:04:0000000</p> <p>Площадь, м²: 1 379 000</p>		0,046

<p>Просмотр извещения Открытый аукцион №160421/9537252/01 от 16.04.2021 (открытый аукцион), лот №3</p> <p>Кадастровый номер: 56:34.0000000:2960</p> <p>Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения</p> <p>Вид разрешенного использования: Сельскохозяйственное использование</p> <p>Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: Для сельскохозяйственного производства</p> <p>Страна размещения: РОССИЯ</p> <p>Местоположение имущества: Оренбургская обл, Шарлыкский р-н </p> <p>Детальное местоположение: РФ, Оренбургская область, р-н Шарлыкский, Ильгульганский сельсовет</p> <p>Площадь, м²: 758 313</p>	0,047
<p>Просмотр извещения Открытый аукцион №080421/0888672/01 от 08.04.2021 (открытый аукцион), лот №5</p> <p>Кадастровый номер: 56:14.0704001:223</p> <p>Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения</p> <p>Вид разрешенного использования: Животноводство</p> <p>Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:</p> <p>Страна размещения: РОССИЯ</p> <p>Местоположение имущества: Оренбургская обл, Красногвардейский р-н </p> <p>Детальное местоположение: Земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:14.0704001</p> <p>Площадь, м²: 2 330 864</p>	0,057
 <p>Участок 113 га (СНТ, ДНП)</p> <p>7 000 Р в месяц</p> <p>пос. Зауральный</p> <p>Сдам в долгосрочную аренду два участка сельхозназначения: 90 га пашня, кадастровый номер 56:21.0704001.6 и соседний участок 23,3 га пастбище, кадастровый номер 56:21.0704001.7. Рядом есть речка Погромка. По границе участка проходит линия электропередач.</p> <p>3 дня назад</p>	0,074

Рынок допустимо признать неактивным, количество предложений от частных лиц крайне ограничено. В то же время земли муниципалитетов сдаются в аренду в достаточном количестве и ставки аренды, сформированные посредством проведенных аукционов отражают реальную рыночную ситуацию.

Обзор рынка спецтехники

Кризисный для всей страны 2020 год парадоксальным образом оказался весьма успешным для производства отечественных тракторов и комбайнов. Резко выросли и продажи сельскохозяйственной техники внутри страны, и отправка ее на экспорт. По данным ассоциации «Росспецмаш», объединяющей большинство российских производителей сельхозтехники, за 11 месяцев прошлого года ее выпуск в стоимостных показателях вырос на 30% к тому же периоду 2019 года – до 136,7 млрд рублей. Отгрузки сельхозтехники на внутренний рынок России за это же время выросли на 46%, до 121,3 млрд рублей. В количественном выражении наибольший рост был отмечен в сегменте сельскохозяйственных тракторов – их производство выросло на 27%, до 4,13 тыс. штук; зерноуборочных комбайнов российские заводы произвели больше на 24% (5,2 тыс. единиц). Такая же динамика была отмечена и в производстве кормоуборочных комбайнов – их было выпущено 641 штука. Двухзначные темпы роста наблюдались также в производстве борон, сеялок, самоходных косилок, зерноочистительных машин и опрыскивателей. Производство российской сельхозтехники растет ежегодно с 2013 года, увеличившись за шесть последующих лет (до 2019 года включительно) в 3,4 раза, а ее доля на внутреннем рынке достигла 54%. Как поясняют в ассоциации «Росспецмаш», рост показателей машиностроителей был обеспечен за счет высокой конкурентоспособности российской сельхозтехники, существенного улучшения технических характеристик и качества отечественных сельхозмашин.

Кроме того, положительная прошлогодняя динамика связана с тем, что аграрный бизнес, как и сельхозмашиностроители, не прекращали свою деятельность в условиях пандемии. В результате аграрии смогли собрать хороший урожай и в 2020 году, как и годом ранее. Цены на их продукцию держались на уровне, который позволил приобрести больше сельхозмашин, а отечественные заводы в полном объеме удовлетворили растущий спрос».

Господдержка в успехах российского сельхозмашиностроения действительно играет принципиальную роль. Поворотным моментом стало принятое правительством еще в 2012 году

постановление № 1432 «Об утверждении правил предоставления субсидий производителям сельскохозяйственной техники», которое позволило аграриям покупать отечественные машины с серьезной скидкой.

По утверждению ассоциации «Росспецмаш», производители специализированной техники уже столкнулись с ростом себестоимости производства. Рост цен на металл в прошлом году составил 25–35% в зависимости от вида продукции. Стоимость услуг естественных монополий увеличивалась темпами, превышающими инфляцию, а эпидемиологическая ситуация потребовала от заводов увеличивать социальные обязательства.

Все это, прогнозируют машиностроители, приведет к росту цен на специализированную технику в 2021 году на 10–20%. А это, в свою очередь, повлечет за собой снижение продаж и сокращение темпов обновления парка спецтехники. Вырастут издержки строительных, сельскохозяйственных, транспортных и коммунальных организаций, сократятся рабочие места в отраслях, снизятся налоговые отчисления в бюджеты разных уровней¹⁴.

Анализ цен на вторичном рынке. Аналоги в свободной продаже в большинстве своем продаются с предпродажной подготовкой, технически обслужены и готовы к работе. В случае аналогов, продаваемых с торгов, начальные цены продаж существенно ниже. Основные ценообразующие факторы:

- год выпуска;
- наработка;
- техническое состояние.

Описание аналогов с указанием цен предложений представлено в соответствующих 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:

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

¹⁴ Источник: <https://vz-ru.turbopages.org/vz.ru/s/economy/2021/1/21/1081189.html>

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 годичного 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.

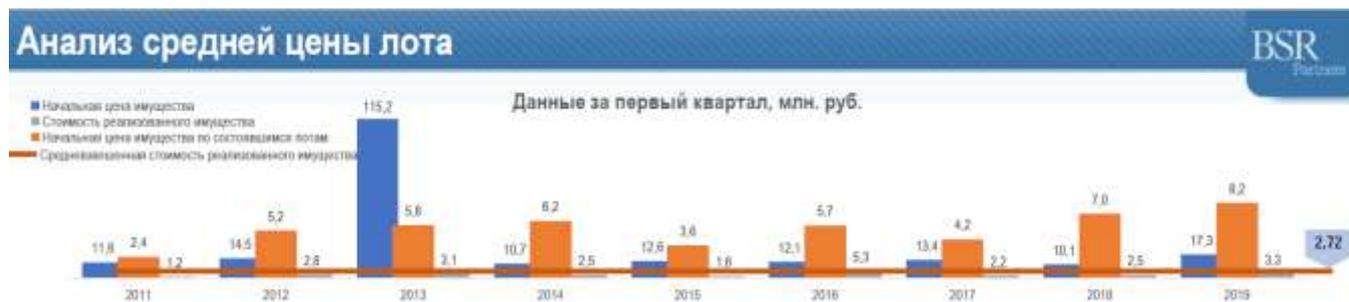
Недостаточный маркетинг объектов также приводит к снижению их стоимости.



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»¹⁵ анализ средней цены лота показал следующие результаты:



Т.е. средняя стоимость лота реализованного имущества составляет около 40% 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.

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

¹⁵ Источник: <http://download.fedresurs.ru/news/>

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.

Анализ наилучшего и оптимального использования земельного участка (поз.№1).

Физическая возможность

Рельеф оцениваемых участков ровный, спокойный. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его использования и застройки.

Допустимость с точки зрения законодательства

Оцениваемые земельные участки принадлежат к сегменту земель сельскохозяйственного назначения. В соответствие с разрешенным использованием предназначены для сельскохозяйственного производства. Использование земельных участков по другому назначению без проведения юридических процедур согласования с местным органом самоуправления невозможно и противоречит законодательству.

Максимальная продуктивность

Современная ситуация на рынке недвижимости в сельской местности показывает, что наибольшее внимание уделяется сельхозпроизводству и сопутствующим объектам, типичным для сельской местности. Рассматриваемые земельные участки, могут иметь максимальную доходность при использовании их по сельскохозяйственному назначению.

Вывод: наилучшим и наиболее эффективным использованием земельных участков как свободных является использование их по текущему назначению.

Таким образом, можно сделать вывод, что физически возможное использование – текущее - является наилучшим.

Юридическая допустимость

Вышеизложенное текущее использование объектов является юридически разрешенным на основании правоустанавливающих документов.

Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность

Изменение функционального назначения объектов считается финансово нецелесообразным, поскольку это приведет к значительным затратам (на перепланировку, реконструкцию, капитальный ремонт, косметический ремонт, оборудование дополнительными

инженерными коммуникациями и т.д.). А поскольку основной целью собственника является получение максимальной выгоды от использования объекта, то максимальное удовлетворение собственник получит от эксплуатации объекта в качестве помещений по текущему назначению.

Вывод:

- наиболее эффективным использованием объектов оценки – земельных участков является использование их по текущему (сельскохозяйственному) назначению.

- наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов движимого имущества является использование их по прямому функциональному назначению после проведения ремонтных работ.

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, 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.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, применяется шесть основных методов расчета стоимости земли. Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

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

Подход не применяется. Обоснование: суть затратного подхода, как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, означает, что для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – данный подход в чистом виде не применим. При этом в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка элементы затратного подхода используются в методе остатка и методе выделения. Поэтому в рамках затратного подхода ни один из методов оценщиком использован не будет.

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

Подход применяется. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки: применен метод сравнения продаж (количественных корректировок).

Оценщик провел анализ рынка купли-продажи земельных участков в регионе расположения оцениваемых объектов. Проведенный анализ показал, что имеются все необходимые данные для применения этого метода.

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

Подход не применяется. Обоснование: доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п.16 ФСО №1).

Так как доходы дает только конкретный комплекс имущества (предприятия) в целом, то доходный подход при оценке отдельных единичных видов имущества дает большую погрешность в определении доходного подхода и не соответствует типичной мотивации участников рынка, т.е. не отражает реальной рыночной стоимости. Доходный подход больше применим при определении инвестиционной стоимости.

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка (распоряжение Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков") 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).

Метод предполагает аналогичную последовательность действий:

- 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).

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

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

Описание процесса оценки объектов движимого имущества в части применения затратного подхода

Затратный подход в оценке машин и оборудования основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении конкретного вида машин или оборудования и исходит из принципа замещения, гласящего, что типичный покупатель, проявляя должную благоразумность, не станет платить за оцениваемый объект сумму, большую той, за которую можно купить или создать (с учетом стоимости денег во времени) другой объект равной полезности.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на создание аналогичного объекта и его износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке аналогичного оборудования.



Затратный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затраты на воспроизводство — это затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий иначе: определяется расходами в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов, технических решений. В этом случае воспроизводится тот же моральный износ объекта и те же недостатки в технических решениях, которые имелись у оцениваемого объекта. Однако на практике машины и оборудование редко воспроизводятся в виде точных копий. Даже самые современные машины постоянно подвергаются усовершенствованиям в процессе производства. В практике оценки этими усовершенствованиями можно пренебречь, пока оцениваемая машина не снята с производства. Расчетная величина *затрат на замещение* предусматривает создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки иначе: определяется расходами в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание аналогичного объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но произведенного в новом стиле, с использованием современных нормативов, прогрессивных материалов, оборудования, с иным качеством работ.

Процесс оценки методами затратного подхода выполняется в следующих этапах:

1. Анализ рынка оборудования, аналогичного оцениваемому, на предмет установления текущего состояния производства подобных объектов: производится подбор идентичного оборудования или однородного объекта;

2. Выбор метода оценки затрат на воспроизводство или на замещение: зависит от характера информации, полученной оценщиком на первом этапе Расчет восстановительной стоимости в оценке машин и оборудования практически реализуется в следующих методиках:

- прямой метод;
- расчет по цене однородного объекта;
- поэлементный (поагрегатный) расчет;
- анализ и индексация затрат;
- расчет по укрупненным нормативам;
- нормативно-параметрический метод;
- метод построения корреляционно – регрессионной зависимости.

Прямой метод

Данный метод основывается на подборе стоимости полных аналогов для оцениваемых Объектов на первичном рынке оборудования и в дальнейшем проведения корректировок на дату оценки, доставку в место оценки и др. В качестве исходной информации могут быть использованы данные производителей, торгующих организаций, периодических и справочных изданий, органов государственной статистики, интернет-сайтов и т. д.

Расчет по цене однородного Объекта

Для оцениваемого объекта подбирают однородный объект, похожий по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления. Предполагают, что себестоимость изготовления однородного объекта близка к себестоимости изготовления оцениваемого объекта и формируется под влиянием общих для данных объектов производственных факторов.

Цена на однородный объект складывается из полной себестоимости производства, чистой прибыли предприятия, налога на прибыль, торговой наценки и НДС. Полная себестоимость оцениваемого объекта Сп рассчитывается по себестоимости однородного объекта, при этом вносится корректировка, учитывающая различие в массе (объеме) конструкций объектов.

Поэлементный (поагрегатный) расчет

Данная методика принимается в тех случаях, когда оцениваемый объект может быть собран из нескольких составных частей, которые можно приобрести и цены на которые известны на рынке. При этом исходят из того, что сборка такого изделия несложна и может быть выполнена самим потребителем. Наиболее характерным примером такой оценки является оценка стоимости компьютеров по их собираемым частям. Другой пример – это оценка стоимости поточной

технологической линии, собираемой из нескольких единиц универсального оборудования.

Последовательность работ данным методом следующая.

- Анализируют структуру оцениваемого объекта и составляют перечень его основных частей (устройств, блоков, агрегатов), которые могут быть приобретены отдельно.

- Собирают ценовую информацию по каждой части объекта. Если цены относятся к разным моментам времени, то их индексируют, приводя к моменту оценки.

- Собранные сведения о ценах частей объекта используют для расчета полной себестоимости объекта.

Индексный метод

Особенность данной методики состоит в том, что индексированию подвергают как стоимость (цену) объекта в целом, так затраты, из которых складывается ее себестоимость. В этом случае за основу берут ценовые индексы тех ресурсов, которые расходуются при производстве объекта. Причем речь идет о базисных ценовых индексах, представляющих собой отношение цены на конец определенного периода (года, квартала, месяца) к цене на конец базисного периода.

Расчет по укрупненным нормативам

Расчеты данным методом выполняют по следующим этапам.

- Собирают информацию о нескольких (не менее трех) объектах, относящихся к той же технологической группе, что и оцениваемый объект: калькуляции и основные технические сведения (масса конструкции, группа сложности по степени автоматизации, число технологических узлов и т.п.).

- Индексируют затраты на момент оценки описанным выше методом.

- Рассчитывают удельные и относительные показатели по калькуляциям выбранных объектов и после их анализа назначают укрупненные нормативы.

- Рассчитывают себестоимость и восстановительную стоимость оцениваемого объекта по укрупненным нормативам.

Нормативно-параметрический метод

Применяется в случае зависимости Объекта оценки от величины ценообразующих параметров (производительность, размеры, масса, другие техн. характеристики) с учетом коэффициента торможения.

Метод построения корреляционно-регрессионной зависимости

Связь стоимости объекта от конструктивных и производственно-технологических параметров можно описать четырьмя основными зависимостями:

- линейной;
- логарифмической;
- степенной;
- экспоненциальной.

Применение корреляционно – регрессионного анализа позволяет установить какой зависимостью наиболее точно описывается изменение стоимости при изменении величины параметра, оценить тесноту связи «величина стоимости – величина параметра» (с помощью коэффициента корреляции) и сделать вывод о величине стоимости оцениваемого объекта.

3. Оценка величины физического износа, функционального и внешнего устаревания объекта оценки.

Физический износ является результатом естественного изнашивания машин и оборудования в процессе эксплуатации, воздействия природных элементов, менее очевидных результатов простоя, эксплуатационных перегрузок и других элементов физической природы.

Для определения величины физического износа пользуются методами, классификация которых приведена ниже:

экспертные:

- метод эффективного возраста;
- метод экспертизы состояния.

экономико-статистические:

- метод снижения доходности;
 - метод стадии ремонтного цикла.
- экспериментально – аналитические:*
- метод снижения потребительских свойств;
 - метод поэлементного расчета;
 - прямой метод.

Функциональное устаревание – это убыток, который несет оцениваемая собственность вследствие повышения эксплуатационных расходов, которые должны быть учтены на замещающем производстве. Оно возникает из-за технического и технологического прогресса и может проявляться через большие капитальные расходы, худшие технические характеристики, использование устаревших технологий и материалов и т.д.

Функциональное устаревание разделяют на два вида:

Технологическое устаревание – обусловлено избытком капитальных затрат, представляет собой результат технологических изменений, появления новых материалов и (или) невозможности оптимально использовать машины и оборудование из-за таких факторов как неэффективное размещение и компоновка, избыток производственных мощностей по сравнению с требованиями современного производства, несбалансированность производственного процесса.

Операционное устаревание – связано с различием в эксплуатационных расходах. Функциональное устаревание, обусловленное избытком производственных затрат, представляет собой результат либо технологических изменений, которые способствуют сокращению себестоимости продукции по сравнению с производственными затратами, ассоциированными с данными машинами и оборудованием, либо неэффективности размещения и компоновки, которая увеличивает производственные затраты, ассоциированные с машинами и оборудованием.

Экономическое (внешнее) устаревание – это потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту оценки: отраслевые, региональные, общенациональные или мировые технологические, социально-экономические, экологические и политические изменения.

- на заключительном этапе делается вывод относительно итоговой величины стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

Совокупный износ рассчитывается по формуле:

$$\text{Исов.} = 1 - (1 - \text{Ифиз}) * (1 - \text{Ифун}) * (1 - \text{Ивнеш})$$

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения сравнительного подхода

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого объекта зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичный или схожий объект.

Согласно сравнительному подходу, стоимость оцениваемого объекта определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемыми и сравниваемыми объектами оценки. В случае слабо развитого вторичного рынка объектов оценки объекты оценки сравниваются с аналогами на первичном рынке с применением корректирующих поправок на износ.

Результаты оценки на основе сравнительного подхода во многом зависят от того, какие объекты взяты в качестве аналогов. Данное изделие может быть признано аналогом для оцениваемого изделия, если оно, во-первых, имеет то же самое функциональное назначение, что и оцениваемое изделие, во-вторых, оба сравниваемых изделия по технико-эксплуатационным параметрам и характеристикам принадлежат к одному классификационному виду и, в-третьих, у сравниваемых изделий имеется сходство в принципе действия и конструкции.

Таким образом, при подборе аналога нужно соблюсти его полное функциональное и классификационное сходство и частично конструктивно-технологическое сходство с оцениваемым объектом.



Функциональное сходство заключается в идентичности главной функции, выполняемой сравниваемыми объектами. Наличие дополнительных функциональных устройств учитывается при оценке внесения соответствующих поправок к цене аналога на величину стоимости этих устройств.

Классификационная однородность предполагает, что оцениваемый объект и аналог должны относиться к одному классу, подклассу или виду по соответствующему классификатору на объекты техники.

При анализе параметрического сходства выявляются 2-3 функционально обусловленные параметра, которые должны совпадать или быть очень близкими по значению.

Сравнительный подход к оценке имущества используется в методах прямого сравнения и статистического моделирования цены.

Классификационные показатели можно смоделировать в корректировки или поправки, применимые при определении стоимости объектов оценки:

- типоразмер (основные технологические характеристики);
- комплектацию (наличие дополнительных приспособлений и устройств);
- возраст;
- качество;
- состояние, степень физического и функционального износов;
- местоположение объекта при продаже.

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного подхода

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость оборудования непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данное оборудование. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход оборудование на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход, как правило, используется для оценки всего предприятия (бизнеса) как имущественного комплекса, когда отдельные активы как бы теряют свою индивидуальность. При этом бывает сложно определить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумном основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компании.

Обоснование выбора подходов

При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода¹⁶.

Учитывая наличие достаточного количества информации о предложениях объектов, аналогичных объекту исследования, оценщик при определении рыночной стоимости счел целесообразным использовать сравнительный подход, применив метод сравнения продаж.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В соответствии с обоснованием выбора подходов применяем сравнительный подход к оценке стоимости земельного участка (поз. №1).

При использовании сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости оцениваемых объектов были предприняты сбор и анализ рыночной информации (см. раздел «Анализ рынка недвижимости»).

¹⁶ ФСО №10, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 01 июня 2015 г. N328, п.13.

В общем случае, в зависимости от объема выборки (достоверности и достаточности исходной информации) применяется один из двух основных методов (Озеров Е.С. Экономика и оценка недвижимости, 2003):

- метод сравнительного анализа сделок (индивидуальная оценка) - метод реализуется через анализ цен установленного оценщиком небольшого числа рыночных сделок и предложений с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором, но и величинами характеристик ценообразующих факторов. Объекты-аналоги отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки;

- метод моделирования рыночного ценообразования (массовая оценка) - этот метод относится к технологиям массовой оценки и предусматривает построение зависимостей стоимостей (цен) и ценообразующих факторов после обработки массива данных.

Условия отдельных оценок могут предполагать как применение указанных методов в их классическом понимании, так и применение инструментов массовой оценки там, где есть формальные основания для применения оценки индивидуальной.

«Земельный участок кадастровый № 56:04:1506008:4 местоположение Оренбургская область, р-н Александровский, сельсовет Яфаровский, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 56:04:0. Площадь 2976000 +/-15095 общая долевая собственность, доля в праве 1/16" (поз. 1).

Анализ рынка земельных участков позволил выявить объекты-аналоги сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с объектом исследования (объектом оценки) и применить метод качественного анализа, который выявляет связи между основными ценообразующими факторами и стоимостью объектов. Из представленных на рынке объектов, по состоянию на дату оценки, оценщиком выбраны объекты, сопоставимые с оцениваемыми (назначение, площади и месторасположение которых приближены к параметрам каждого объекта оценки), а именно земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Критерии отбора предложений:

- принадлежность к одному сегменту рынка,
- схожие условия местоположения,
- схожие физические характеристики,
- дата предложения отлична от даты оценки в пределах среднего срока экспозиции – 14 мес¹⁷.

Описание основных характеристик объектов-аналогов производилось из текста объявлений, а также из дополнительного собеседования с представителями продавцов. Ссылки на источники информации указаны в таблицах «Описание аналогов». Скринпринты использованных источников сделок и предложений представлены в приложении к настоящему Отчету «Аналоги оцениваемых объектов».

Табл. «Описание аналогов»

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Оренбургская обл., р-н Александровский, сельсовет Яфаровский	Оренбургская область, Первомайский район, Пылаевский сельсовет	Оренбургская обл, Оренбургский р-н, Нежинский с/с	Оренбургская область, Курманаевский район, Грачевский сельсовет	Оренбургская обл, Грачевский р-н, Побединский сельсовет
Тип сделки		торги по продаже	торги по продаже	торги по продаже	торги по продаже
Актуальность предложения		июнь 2021	сент 2021	июль 2021	апр 2021
Категория земель	с/х назначения	с/х назначения	с/х назначения	с/х назначения	с/х назначения
Вид разрешенного	с/х использование	с/х использование	с/х использование	выпас с/х животных	с/х использование

¹⁷ См. раздел «Анализ ликвидности оцениваемого объекта»

использования		(пашня)			
Кадастровый номер	56:04:1506008:4	56:22:0706004:2	56:21:1403001:3 87	56:16:0602001:4 7	56:10:1305001:2
Общая площадь ЗУ, м2	2 976 000	2 748 710	150 685	199 337	1 799 600
Передаваемые права на ЗУ	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Цена земельного участка, руб.		1 904 984	180 000	237 211	1 584 000
Источник информации		https://torgi.gov.ru/?wicket:interface=1:::	https://torgi.gov.ru/?wicket:interface=8:::	https://torgi.gov.ru/lotSearch1.html?bidKindId=2	https://torgi.gov.ru/lotSearchArchive.html

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.

Единицей сравнения принята стоимость 1 кв. м. площади¹⁸. 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
----------------------------	------------------------

¹⁸ Наиболее часто используемая величина при сравнении стоимости объектов недвижимости, в т.ч. земельных участков.

<i>Корректировка на условия продажи</i>	Условия продажи приняты типичными, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений. Таким образом данная корректировка не учитывается.					
<i>Корректировка на условия финансирования</i>	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					
<i>Корректировка на время совершения сделки:</i>	Учитывает различие в датах сделок по отношению к дате оценки. В нашем случае рассматриваются предложения в пределах типичного срока экспозиции, соответствующие дате оценки. Таким образом, корректировка отсутствует.					
<i>Корректировка на передаваемые права</i>	Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Например, право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В нашем случае объекты аналоги и объект оценки – право собственности. Корректировка отсутствует.					
<i>Корректировка на торг</i>	Применяется для аналогов, по которым известны цены предложения. В текущих условиях продавцы готовы идти на снижение цен за объекты недвижимого имущества. Корректировка может применяться на основании данных "Справочник оценщика недвижимости - 2020 под редакцией В.А. Лейфера "Земельные участки", полная версия, часть 2, т.100, с.213. В нашем случае аналоги представляют собой цены, сформированные на аукционах (торгах) по продаже недвижимого имущества. Снижение цены не предполагается, корректировкой следует пренебречь.					
<i>Корректировка на балл бонитета</i>	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 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	Александровский	Первомайский район	Оренбургский район	Курманаевский район	Грачевский район
	балл бонитета	56	49	59	63	71
	корректировка		1,10	0,96	0,92	0,85
<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.35) ¹⁹ .					
	<i>корректировка на площадь</i>	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
	Площадь, Га	297,6	274,9	15,1	19,9	180,0
	Интервал	100-1000	100-1000	10-30	10-30	100-1000
	Корректировка		1	0,72	0,72	1,0
<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</i>	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4

¹⁹ Статистические данные корректировки на площадь для земель сельскохозяйственного назначения в "Справочнике оценщика недвижимости - 2020 отсутствуют ввиду малой активности рынка.

	<i>участка</i>					
	кадастровый №	56:04:1506008:4	56:22:0706004:2	56:21:1403001:387	56:16:0602001:47	56:10:1305001:2
	конфигурация	приближена к прямоугольной	приближена к прямоугольной	приближена к прямоугольной	неправильная многоугольная	неправильная многоугольная
	Корректировка		1,00	1,00	1,37	1,37
<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 использование	с/х использование (пашня)	с/х использование	выпас с/х животных	с/х использование
	Корректировка		1,00	1,00	1,35	1,00

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
Цена земельного участка за 1 кв.м., руб.		0,69р.	1,19р.	1,19р.	0,88р.
<i>Корректировка на условия продажи</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		0,69р.	1,19р.	1,19р.	0,88р.
<i>Корректировка на условия финансирования</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	0,69р.	1,19р.	1,19р.	0,88р.
<i>Корректировка на время совершения сделки</i>	-	1,0	1,0	1,0	1,0
Цена после корректировки	-	0,69р.	1,19р.	1,19р.	0,88р.
<i>Корректировка на передаваемые права</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	0,69р.	1,19р.	1,19р.	0,88р.
<i>Корректировка на торг</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки:	-	0,69р.	1,19р.	1,19р.	0,88р.
<i>Корректировка на балл бонитета</i>		1,10	0,96	0,92	0,85
Цена после корректировки:		0,76р.	1,15р.	1,10р.	0,75р.
<i>Корректировка на площадь</i>		1	0,72	0,72	1
Цена после корректировки:		0,76р.	0,83р.	0,79р.	0,75р.
<i>Корректировка на конфигурацию участка</i>	-	1,00	1,00	1,37	1,37
Цена после корректировки:	-	0,76р.	0,83р.	1,08р.	1,02р.
<i>Корректировка на вид разрешенного использования</i>		1,00	1,00	1,35	1,00
Скорректированная цена аналога, руб.	-	0,76р.	0,83р.	1,46р.	1,02р.
Итоговая корректировка, руб./кв.м.		0,07	0,37	0,69	0,41
Итоговая корректировка (относительное значение)	1,41	0,09	0,44	0,47	0,40
1/Ки	25,42	15,76	3,19	2,96	3,50
Весовой коэффициент	1,00	0,62	0,13	0,12	0,14
Взвешенная стоимость		0,47р.	0,10р.	0,17р.	0,14р.

Итоговая стоимость за единицу площади	руб./кв.м.	0,887
Итоговая стоимость прав на земельный участок, руб.	руб.	2 638 966
Доля в праве 1/16		0,063
Итоговая стоимость доли в праве на земельный участок, руб.		164 935

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.²⁰

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

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

δ – среднее квадратическое отклонение,

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

Расчет коэффициента вариации:

Показатель	Значение
Количество объектов в выборке	4
Средняя цена, \bar{x} руб. /кв.м	1,02
Среднее квадратическое отклонение δ	0,31
Коэффициент вариации %, V^-	30,89

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

Таким образом, в результате расчетов сравнительным подходом стоимость оцениваемого объекта «Земельный участок кадастровый № 56:04:1506008:4 местоположение Оренбургская область, р-н Александровский, сельсовет Яфаровский, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 56:04:0. Площадь 2976000 +/-15095 общая долевая собственность, доля в праве 1/16" (поз. 1) составляет **164 935 руб.**

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

В соответствии с обоснованием выбора подходов к оценке расчет стоимости объектов оценки доходным подходом применяем для оценки прав аренды земельных участков (объекты оценки поз.№№ 2-4).

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

²⁰ 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>

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

Определим рыночную арендную плату сравнительным подходом (сравнительным анализом предложений на рынке). Оценщиком были проанализированы данные по предложениям земельных участков сельскохозяйственного назначения в аренду, размещенные на информационном ресурсе <https://torgi.gov.ru>. При выборе аналогов учитывались местоположение количественно-качественные параметры земельных участков и дата оценки. Данные по аналогам представлены в нижеследующей таблице.

Табл. Описание аналогов по аренде земельных участков

Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<i>Местоположение</i>	Оренбургская область, Александровский р-н, Георгиевский сельсовет	Оренбургская область, Александровский р-н, Новомихайловский сельсовет	Оренбургская обл, р-н Шарлыкский, Илькульганский сельсовет	Оренбургская обл, Красногвардейский р-н
<i>Тип сделки</i>	торги по аренде	торги по аренде	торги по аренде	торги по аренде
<i>Актуальность предложения</i>	сент 2021	сент 2021	май 2021	май 2021
<i>Разрешенное использование</i>	с/х назначения	с/х назначения	с/х назначения	с/х назначения
<i>Функциональное назначение</i>	пашня	-	-	Животноводство
<i>Кадастровый номер</i>	56:04:0310004:212	56:04:0000000:1558	56:34:0000000:2960	56:14:0704001:223
<i>Общая площадь ЗУ, м2</i>	1 339 000	1 379 000	758 313	2 330 864
<i>Передаваемые права на ЗУ</i>	аренда	аренда	аренда	аренда
<i>Срок аренды</i>	5 лет	5 лет	7 лет	3 года
<i>Ежегодная арендная плата, руб.</i>	72 373	63 248	35 417	132 859
<i>Источник информации</i>	https://torgi.gov.ru/lotSearch1.html?bidKindId=2	https://torgi.gov.ru/?wicket:interface=1:::	https://torgi.gov.ru/?wicket:interface=1:::	https://torgi.gov.ru/?wicket:interface=1:::

Расчет корректировок стоимости цен аналогов проведен в описанной выше последовательности²¹ и представлен ниже для каждого из объектов оценки.

Объект оценки "По договору аренды №18/15-14 от 22.05.2018 право аренды на участок с кадастровым №56:04:1507006:2» поз.2

Табл. «Корректировка цен аналогов»

Корректировки	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Ежегодная арендная плата, руб./кв.м.		0,054р.	0,046р.	0,047р.	0,057р.
<i>Корректировка на условия продажи</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		0,054р.	0,046р.	0,047р.	0,057р.
<i>Корректировка на условия финансирования:</i>	-	1,0	1,0	1,0	1,0
Цена после корректировки	-	0,054р.	0,046р.	0,047р.	0,057р.
<i>Корректировка на время совершения сделки:</i>	-	1,0	1,0	1,0	1,0
Цена после корректировки	-	0,054р.	0,046р.	0,047р.	0,057р.

²¹ См. расчет рыночной стоимости объекта оценки поз.1



<i>Корректировка на передаваемые права:</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	0,054р.	0,046р.	0,047р.	0,057р.
<i>Корректировка на торг</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки:	-	0,054р.	0,046р.	0,047р.	0,057р.
<i>Корректировка на балл бонитета, долях</i>		1,00	1,00	0,93	1,00
Цена после корректировки:		0,054р.	0,046р.	0,043р.	0,057р.
<i>Корректировка на площадь</i>		1	1	0,81	1
Цена после корректировки:		0,054р.	0,046р.	0,035р.	0,057р.
<i>Корректировка на конфигурацию участка</i>	-	1,37	1,00	1,37	1,37
Скорректированная цена аналога, руб.	-	0,074р.	0,046р.	0,048р.	0,078р.
Итоговая корректировка, руб./кв.м.		0,02	0,00	0,025	0,02
Весовой коэффициент	1,00	0,25	0,25	0,25	0,25
Взвешенная стоимость		0,02р.	0,01р.	0,01р.	0,02р.
Итоговая стоимость за единицу площади	руб./кв.м.	0,062			
Итоговая стоимость прав на земельный участок, руб.	руб.	246 154			

Расчет коэффициента вариации:

Показатель	Значение
Количество объектов в выборке	4
Средняя цена, \bar{x} руб./кв.м	0,06
Среднеквадратичное отклонение δ	0,02
Коэффициент вариации %, V	27,47

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

Объект оценки " По договору аренды №18/15-07 от 22.05.2018 право аренды на участок с кадастровым № 56:04:1507003:2» поз.3

Табл. «Корректировка цен аналогов»

Корректировки	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Ежегодная арендная плата, руб./кв.м.		0,054р.	0,046р.	0,047р.	0,057р.
<i>Корректировка на условия продажи</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		0,054р.	0,046р.	0,047р.	0,057р.
<i>Корректировка на условия финансирования:</i>	-	1,0	1,0	1,0	1,0
Цена после корректировки	-	0,054р.	0,046р.	0,047р.	0,057р.
<i>Корректировка на время совершения сделки:</i>	-	1,0	1,0	1,0	1,0
Цена после корректировки	-	0,054р.	0,046р.	0,047р.	0,057р.
<i>Корректировка на</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00

<i>передаваемые права:</i>					
Цена после корректировки	-	0,054р.	0,046р.	0,047р.	0,057р.
<i>Корректировка на торг</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки:	-	0,054р.	0,046р.	0,047р.	0,057р.
<i>Корректировка на балл бонитета, долях</i>		1,00	1,00	0,93	1,00
Цена после корректировки:		0,054р.	0,046р.	0,043р.	0,057р.
<i>Корректировка на площадь</i>		1,24	1,24	1	1,24
Цена после корректировки:		0,067р.	0,057р.	0,043р.	0,071р.
<i>Корректировка на конфигурацию участка</i>	-	1,37	1,00	1,37	1,37
Цена после корректировки:	-	0,092р.	0,057р.	0,059р.	0,097р.
Скорректированная цена аналога, руб.	-	0,092р.	0,057р.	0,059р.	0,097р.
Итоговая корректировка, руб./кв.м.		0,04	0,01	0,019	0,04
Весовой коэффициент	1,00	0,25	0,25	0,25	0,25
Взвешенная стоимость		0,02р.	0,01р.	0,01р.	0,02р.
Итоговая стоимость за единицу площади	руб./кв.м.	0,076			
Итоговая стоимость прав на земельный участок, руб.	руб.	40 703			

Расчет коэффициента вариации:

Показатель	Значение
Количество объектов в выборке	4
Средняя цена, \bar{x} руб./кв.м	0,08
Среднеквадратичное отклонение δ	0,02
Коэффициент вариации %, V	27,59

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

Объект оценки " По договору аренды №18/15-15 от 22.05.2018 право аренды на участок с кадастровым № 56:04:1507006:3» поз.4

Табл. «Корректировка цен аналогов»

Корректировки	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Ежегодная арендная плата, руб./кв.м.		0,054р.	0,046р.	0,047р.	0,057р.
<i>Корректировка на условия продажи</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		0,054р.	0,046р.	0,047р.	0,057р.
<i>Корректировка на условия финансирования:</i>	-	1,0	1,0	1,0	1,0
Цена после корректировки	-	0,054р.	0,046р.	0,047р.	0,057р.
<i>Корректировка на время совершения сделки:</i>	-	1,0	1,0	1,0	1,0

Цена после корректировки	-	0,054р.	0,046р.	0,047р.	0,057р.
<i>Корректировка на передаваемые права:</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	0,054р.	0,046р.	0,047р.	0,057р.
<i>Корректировка на торг</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки:	-	0,054р.	0,046р.	0,047р.	0,057р.
<i>Корректировка на балл бонитета, долях</i>		1,00	1,00	0,93	1,00
Цена после корректировки:		0,054р.	0,046р.	0,043р.	0,057р.
<i>Корректировка на площадь</i>		1	1	0,81	1
Цена после корректировки:		0,054р.	0,046р.	0,035р.	0,057р.
<i>Корректировка на конфигурацию участка</i>	-	1,24 ²²	1,00	1,24	1,24
Цена после корректировки:	-	0,067р.	0,046р.	0,044р.	0,071р.
Скорректированная цена аналога, руб.	-	0,067р.	0,046р.	0,044р.	0,071р.
Итоговая корректировка, руб./кв.м.		0,01	0,00	0,020	0,01
Весовой коэффициент	1,00	0,25	0,25	0,25	0,25
Взвешенная стоимость		0,02р.	0,01р.	0,01р.	0,02р.
Итоговая стоимость за единицу площади	руб./кв.м.	0,057			
Итоговая стоимость прав на земельный участок, руб.	руб.	114 852			

Расчет коэффициента вариации:

Показатель	Значение
Количество объектов в выборке	4
Средняя цена, \bar{x} руб. /кв.м	0,06
Среднеквадратичное отклонение δ	0,01
Коэффициент вариации %, V	24,76

1) 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.

²² Корректировка принята на уровне нижнего значения доверительного интервала, т.к. объект оценки (поз.№4) имеет конфигурацию в меньшей степени приближенной к прямоугольной

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 в расширенном интервале составляет 11,2 – 22,1% (расширенный интервал):

Границы расширенного интервала значений коэффициента капитализации

Таблица 86

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		10,0%	18,6%
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%

На основании статистических данных портала «Оценщики и эксперты»²³ средняя ставка капитализации для земельных участков составляет 12,28:

Ставка капитализации для земельных участков (в процентах)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Среднее геометрическое [%]	Мода : [%]	Модальный интервал** [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	12,28	11,93	11,25	12 — 12,5	231

Данная величина **12,28%** соответствует указанному выше интервалу и принята для дальнейших расчетов.

3) Расчет рыночной стоимости прав аренды

Расчет проводим с помощью программы Microsoft Excel (функция ПС) для каждого объекта последовательно.

По договору аренды №18/15-14 от 22.05.2018 право аренды на участок с кадастровым №56:04:1507006:2

Параметр	Характеристика
Площадь ЗУ, кв.м.	4 001 000
Сумма АП за земельный участок по договору в год, по состоянию на 22.05.2018г. руб.	129 696,00
Индекс инфляции 22.05.2018г. - 22.05.2021г.	1,1338
Сумма АП за земельный участок по договору в год на дату оценки, руб. ²⁴	147 049,32
Рыночная АП за земельный участок в год, руб.	246 154

²³ <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/125-stavka-kapitalizacii-dlya-zemelnyh-uchastkov-v-procentah#s=1&f=1>

²⁴ Арендная плата скорректирована по состоянию на дату оценки в соответствие с условиями договора, предусматривающими ежегодную индексацию на индекс инфляции.

Чистый операционный доход, руб./год	99 105
Коэффициент капитализации для ЗУ, %	0,1228
Количество периодов (оставшийся срок аренды), лет	7
Рыночная стоимость права аренды, руб.	448 304

По договору аренды №18/15-07 от 22.05.2018 право аренды на участок с кадастровым № 56:04:1507003:2

Параметр	Характеристика
Площадь ЗУ, кв.м.	534 000
Сумма АП за земельный участок по договору в год, по состоянию на 22.05.2018г. руб.	17 829,30
Индекс инфляции 22.05.2018г. - 22.05.2021г.	1,1338
Сумма АП за земельный участок по договору в год на дату оценки, руб.	20 214,86
Рыночная АП за земельный участок в год, руб.	40 703
Чистый операционный доход, руб./год	20 488
Коэффициент капитализации для ЗУ, %	0,1228
Количество периодов (оставшийся срок аренды), лет	7
Рыночная стоимость права аренды, руб.	61 865

По договору аренды №18/15-15 от 22.05.2018 право аренды на участок с кадастровым № 56:04:1507006:3

Параметр	Характеристика
Площадь ЗУ, кв.м.	2 023 000
Сумма АП за земельный участок по договору в год, по состоянию на 22.05.2018г. руб.	65 578,00
Индекс инфляции 22.05.2018г. - 22.05.2021г.	1,1338
Сумма АП за земельный участок по договору в год на дату оценки, руб.	74 352,34
Рыночная АП за земельный участок в год, руб.	114 852
Чистый операционный доход, руб./год	40 500
Коэффициент капитализации для ЗУ, %	0,1228
Количество периодов (оставшийся срок аренды), лет	7
Рыночная стоимость права аренды, руб.	122 291

Таким образом, в результате расчетов стоимости объектов оценки – прав аренды земельных участков методом капитализации дохода составляет:

№пп	Наименование оцениваемого объекта	Стоимость по ДП, руб.
2	По договору аренды №18/15-14 от 22.05.2018 право аренды на участок с кадастровым №56:04:1507006:2 Местоположение Оренбургская область, Александровский район, Яфаровский сельсовет, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:04:1507006 площадь участка 4001000кв.м категория земель с/х, срок аренды 10 лет.	448 304
3	По договору аренды №18/15-07 от 22.05.2018 право аренды на участок с кадастровым № 56:04:1507003:2 местоположение Оренбургская область, Александровский район, Яфаровский сельсовет, земельный участок расположен в юго западной части кадастрового квадрата 56:04:1507003 площадь участка 534000 кв.м, категория земель с/х, срок аренды 10 лет	61 865
4	По договору аренды №18/15-15 от 22.05.2018 право аренды на участок с кадастровым № 56:04:1507006:3 местоположение Оренбургская область, Александровский район, Яфаровский сельсовет,	122 291

земельный участок расположен в северо западной части кадастрового квадрата 56:04:1507006 площадь участка 2023000 кв.м, категория земель с/х, срок аренды 10 лет
--

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В соответствии с обоснованием выбора подходов к оценке расчет стоимости объектов оценки затратным подходом не проводился.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В соответствии с обоснованием выбора подходов, расчет сравнительным подходом применялся для объектов, в отношении которых на вторичном рынке присутствует достаточная информация об объектах аналогах (транспортные средства и спецтехника).

В результате проведенного анализа были выбраны предложения по аналогичным объектам, которые по комплектации и техническому состоянию наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами (скриншоты объявлений представлены в Приложении к настоящему Отчету).

Табл. Информация об объектах аналогах.

№поз	Наименование	год выпуска	Техническое состояние (в соответствии с текстом объявления)	Цена аналога, руб.	Источник информации
5	Трактор колесный Т-40 АМ заводской номер 499152	1992			
	Аналог 1	1995	Трактор Т-40АМ. В наличии есть грабли для покоса с гидроподъемом. Установлен электро-стартер, аккумулятор 190А в наличии. Фары и поворотники есть	290 000	https://spec.drom.ru/krasnoyarsk/tractor/traktor-t-40am-61949489.html
	Аналог 2	1992	Трактор Т-40АМ, отличном состоянии, в наличии удлинитель заднего вала.	300 000	https://spec.drom.ru/keмерово/tractor/traktor-t-40am-95476791.html
	Аналог 3	1993	Продаю трактор Т-40ам в хорошем тех. состоянии	250 000	https://spec.drom.ru/barnaul/tractor/prodaju-tractor-t-40am-v-horshem-teh-sostojanii-95062734.html
6	Трактор гусеничный ДТ-75 заводской номер 692875	1993			
	Аналог 1	1993	Продам ДТ-75, работал только в поле. Рабочий. Пускач в наличии.	350 000	https://spec.drom.ru/khabarovsk/tractor/prodam-tractor-dt-75-95755537.html
	Аналог 2	1993	Трактор ДТ 75 М 1993г. Рабочее состояние ! Согласно фото ! Торг ,символический !	295 000	https://spec.drom.ru/vladivostok/tractor/traktor-dt-75-m-1993g-91547498.html
	Аналог 3	1992	Продам трактор Бульдозер ДТ-75, рабочий.	350 000	https://spec.drom.ru/toguchin/tractor/prodam-tractor-buldozer-dt-75-94132628.html
7	Экскаватор ЭО-2621 заводской номер 365705	1984			
	Аналог 1	1984	Продам экскаватор эо-2621В. Объем ковша: 0.25 куб. м. Навесное	200 000	https://exkavator.ru/trade/lot/835428/1984-yumz_eo-2621.html

			оборудование: стандартный ковш. В хорошем состоянии. Не требует вложений. Готов к эксплуатации.		
	Аналог 2	1988	Продам экскаватор эо-2621В в рабочем состоянии.	160 000	https://www.avito.ru/pleshanovo/gruzoviki-i-spetstehnika/prodam-eksikator-2621v-2214119191
	Аналог 3	1987	Экскаватор эо-2621. Живой пускачь новый насос гидравлический новый один цилиндр перепускает надо менять резинки.	205 000	https://www.avito.ru/tulskaya-oblast-dubna/gruzoviki-i-spetstehnika/kolesnyy-eksikator-yumz-2621-2250245349
8	Камаз 55102 ХТС53205012143995	2001			
	Аналог 1	2001	КамАЗ 55102. сельхозник в хорошем состоянии. Кабина новая. Пробег 300 000 км.	750 000	https://auto.ru/truck/use/sale/kamaz/55102/19169789-d7f3ea68/
	Аналог 2	2000	КамАЗ 55102. Состояние рабочее. Произведен кап ремонт. Исправен. Работает отлично. Продажа - не эксплуатируется.	800 000	https://auto.ru/truck/use/sale/kamaz/55102/10652545-06b47d2c/
	Аналог 3	2002	КамАЗ 55102. Авто на ходу, в работе Двигатель с июля 2020года Резина на 280.	850 000	https://spec.drom.ru/bolotnoe/truck/dump/kamaz-55102-89331594.html

К ценам аналогов применены следующие корректировки:

Корректировка на торг – в процессе торгов цена предложения может быть подвержена снижению. В соответствие с данными Справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019г., т.2.2.1, с.56. для группы объектов «спецтехника общего применения» корректировка составляет 10% или 0,9 (среднее значение доверительного интервала).

Корректировка на физический износ – при подборе аналогов мы учитывали возраст, пробег и состояние оцениваемых объектов (а, следовательно, и степень износа), которые, тем не менее, отличаются от соответствующих параметров оцениваемых объектов. Поэтому, полученная на предыдущем этапе цена аналогов, должна быть скорректирована с учетом соотношения между величиной оставшегося ресурса по объектам аналогам (определяется как разница между единицей и коэффициентом износа) и аналогичной величиной для оцениваемого транспортного средства. При расчете физического износа Оценщик учитывал факт заинтересованности продавца при продаже своего товара, который сказывается в «преувеличении» характеристик объектов, путем корректировки величины износа до уровня соответствующего величине нормального естественного износа аналогичных объектов.

Физический износ транспортных средств может быть подразделен на две группы – естественный и аварийный. В данном случае в речь идет о естественном износе объекта(ов) оценки. Для определения величины физического износа в рамках данного Отчета использовался экспертный метод на основании двух источников:

1) Приказ Росстата от 03.07.2013 N 258 (ред. от 01.04.2014) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не	от 15 до 30

	ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	
4 - Удовлетворительное	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

2) Рекомендации "Исследование автотранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки. Методические рекомендации для судебных экспертов" (утв. Минюстом России, 2013г.), п.5.2.16, эксплуатационный износ может быть установлен экспертом по таблице «Оценка величины износа по техническому состоянию АМТС»

Значение эксплуатационного износа АМТС, %	Характеристика технического состояния АМТС
05.окт (среднее значение 7,5%)	АМТС со сроком эксплуатации до 1 года. Эксплуатируется; находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или регулировочных работ кроме регламентных. Не подвергалось ремонту. Не имеет ярко выраженных признаков эксплуатации.
окт.30 (среднее значение 20%)	АМТС со сроком эксплуатации, как правило, до 3 лет. На гарантийном периоде эксплуатации. Регулярно проходило техническое обслуживание. Находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или регулировочных работ кроме регламентных. Отсутствуют следы сложного кузовного ремонта. Имеет признаки эксплуатации в виде естественного износа обивок, накладок порогов и т.п. элементов. Имеет следы устранения незначительных повреждений наружных элементов.
30 - 50 (среднее значение 40%)	АМТС со сроком эксплуатации, как правило, до 7 лет. Эксплуатируется; проходило техническое обслуживание. Находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или регулировочных работ кроме регламентных. Имеет ярко выраженные признаки эксплуатации в виде естественного износа и загрязнения элементов салона. Подвергалось кузовному ремонту.
50 - 70 (среднее значение 60%)	АМТС эксплуатируется, находится в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии. Как правило, срок эксплуатации не превышает 15 лет. Имеются дефекты эксплуатации. Проходило техническое обслуживание, подвергалось ремонту. Имеет незначительные повреждения ЛКП (царапины, сколы); затертости остекления, обивок салона; или ранее проводилась полная (наружная) окраска кузова, замена агрегатов АМТС.
70 – 90 (среднее значение 80%)	АМТС эксплуатируется, находится в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии, при условии выполнения работ текущего ремонта. Как правило, АМТС со сроком эксплуатации более 15 лет. Подвергалось ремонту. Требует проведения капитального ремонта агрегатов, полной (наружной) окраски кузова. Наличие коррозии кузова, оперения кузова, наружных деталей, в том числе сквозной.

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

Табл. «Корректировка цен аналогов.
Группа транспортные средства и спецтехника»

№ поз	Наименование	год выпуска	Цена аналога, руб.	На условия продажи	На торг	Ифиз., %	На износ	Скорректированная цена, руб.	Удельный вес	Стоимость по СП, руб.
5	Трактор колесный Т-40 АМ заводской номер 499152	1992				85				126 000
	Аналог 1	1995	290 000	1,00	0,9	70	0,5	130 500	0,33	
	Аналог 2	1992	300 000	1,00	0,9	70	0,5	135 000	0,33	
	Аналог 3	1993	250 000	1,00	0,9	70	0,5	112 500	0,33	
6	Трактор гусеничный ДТ-75 заводской	1993				85				151 708

	<i>номер 692875</i>									
	Аналог 1	1993	350 000	1,00	0,9	70	0,5	157 500	0,33	
	Аналог 2	1993	295 000	1,00	0,95	70	0,5	140 125	0,33	
	Аналог 3	1992	350 000	1,00	0,9	70	0,5	157 500	0,33	
7	<i>Экскаватор ЭО-2621 заводской номер 365705</i>	1984				75				169 500
	Аналог 1	1984	200 000	1,00	0,9	75	1,00	180 000	0,33	
	Аналог 2	1988	160 000	1,00	0,9	75	1,00	144 000	0,33	
	Аналог 3	1987	205 000	1,00	0,9	75	1,00	184 500	0,33	
8	<i>Камаз 55102 ХТС53205012143995</i>	2001				90				240 000
	Аналог 1	2001	750 000	1,00	0,9	70	0,3	225 000	0,33	
	Аналог 2	2000	800 000	1,00	0,9	70	0,3	240 000	0,33	
	Аналог 3	2002	850 000	1,00	0,9	70	0,3	255 000	0,33	

Таким образом, в результате расчетов стоимости объектов оценки движимого имущества сравнительным подходом составляет:

№пп	Наименование оцениваемого объекта	Стоимость по СП, руб.
5	Трактор колесный Т-40 АМ заводской номер 499152	126 000
6	Трактор гусеничный ДТ-75 заводской номер 692875	151 708
7	Экскаватор ЭО-2621 заводской номер 365705	169 500
8	Камаз 55102 ХТС53205012143995	240 000

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.

№пп	Наименование оцениваемого объекта	Стоимость по СП, руб.	Стоимость по ЗП, руб.	Стоимость по ДП, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	Земельный участок кадастровый № 56:04:1506008:4 местоположение Оренбургская область, р-н Александровский, сельсовет Яфаровский, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 56:04:0. Площадь 2976000 +/-15095 общая долевая собственность, доля в праве 1/16	164 935	Не применялся	Не применялся	164 935
2	По договору аренды №18/15-14 от 22.05.2018 право аренды на участок с кадастровым №56:04:1507006:2. Местоположение Оренбургская область, Александровский район, Яфаровский сельсовет, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:04:1507006 площадь участка 4001000кв.м категория земель с/х, срок аренды 10 лет.	Не применялся	Не применялся	448 304	448 304
3	По договору аренды №18/15-07 от 22.05.2018 право аренды на участок с кадастровым № 56:04:1507003:2 местоположение Оренбургская область, Александровский район, Яфаровский сельсовет, земельный участок расположен в юго западной части кадастрового квадрата 56:04:1507003 площадь	Не применялся	Не применялся	61 865	61 865

	участка 534000 кв.м, категория земель с/х, срок аренды 10 лет				
4	По договору аренды №18/15-15 от 22.05.2018 право аренды на участок с кадастровым № 56:04:1507006:3 местоположение Оренбургская область, Александровский район, Яфаровский сельсовет, земельный участок расположен в северо западной части кадастрового квадрата 56:04:1507006 площадь участка 2023000 кв.м, категория земель с/х, срок аренды 10 лет	Не применялся	Не применялся	122 291	122 291
5	Трактор колесный Т-40 АМ заводской номер 499152	126 000	Не применялся	Не применялся	126 000
6	Трактор гусеничный ДТ-75 заводской номер 692875	151 708	Не применялся	Не применялся	151 708
7	Экскаватор ЭО-2621 заводской номер 365705	169 500	Не применялся	Не применялся	169 500
8	Камаз 55102 ХТС53205012143995	240 000	Не применялся	Не применялся	240 000
ИТОГО		852 144	0	632 460	1 484 604

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

Проведенные исследования, анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод: по мнению оценщика, по состоянию на дату оценки, рыночная стоимость объектов оценки с учетом округления составляет:

**1 485 000 (ОДИН МИЛЛИОН ЧЕТЫРЕСТА ВОСЕМЬДЕСЯТ ПЯТЬ ТЫСЯЧ)
РУБЛЕЙ²⁵**

В том числе:

№пп	Наименование оцениваемого объекта	№НО	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, кадастровый № 56:04:1506008:4 местоположение Оренбургская область, р-н Александровский, сельсовет Яфаровский, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 56:04:0. Площадь 2976000 +/-15095 общая долевая собственность, доля в праве 1/16	№1 от 28.09.2021	165 000
2	По договору аренды №18/15-14 от 22.05.2018 право аренды на участок с кадастровым №56:04:1507006:2 Местоположение Оренбургская область, Александровский район, Яфаровский сельсовет, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:04:1507006 площадь участка 4001000 кв.м категория земель с/х, срок аренды 10 лет.	№01/3 от 28.09.2021	448 000
3	По договору аренды №18/15-07 от 22.05.2018 право аренды на участок с кадастровым № 56:04:1507003:2 местоположение Оренбургская область, Александровский район, Яфаровский сельсовет, земельный участок расположен в юго западной части кадастрового квартала 56:04:1507003 площадь участка 534000 кв.м, категория земель с/х, срок аренды 10 лет	№01/3 от 28.09.2021	62 000
4	По договору аренды №18/15-15 от 22.05.2018 право аренды на участок с кадастровым № 56:04:1507006:3 местоположение Оренбургская область, Александровский район, Яфаровский сельсовет, земельный участок расположен в северо западной части кадастрового квартала 56:04:1507006 площадь участка 2023000 кв.м, категория земель с/х, срок аренды 10 лет	№01/3 от 28.09.2021	122 000
5	Трактор колесный Т-40 АМ заводской номер 499152	№01/1 от 28.09.2021	126 000
6	Трактор гусеничный ДТ-75 заводской номер 692875	№01/1 от 28.09.2021	152 000
7	Экскаватор ЭО-2621 заводской номер 365705	№01/1 от 28.09.2021	170 000
8	Камаз 55102 ХТС53205012143995	№01/1 от 28.09.2021	240 000
Итого			1 485 000

С.Н. Соколов



²⁵ Стоимость дана без учета НДС. С 1 января 2015 года 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., Федеральный стандарт оценки "Оценка стоимости машин и оборудования» ФСО №10, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 14 июля 2015 г. N328
4. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС)
5. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. «Оценка недвижимости: Учебник» М.: Финансы и статистика, 2003.
6. Д. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М., «Дело Лтд», 1995 г.
7. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». Изд. «МСК» 2007
8. В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.
9. Ковалев Д.Е. Как оценить имущество предприятия?. М., Финстатинформ, 1996.
10. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.
11. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
12. В. Рутгайзер. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-практическое пособие. - М.: Дело, 1998 г.
13. И.В. Королев «Введение в оценку машин и оборудования», 1998г.
14. Андрианов Ю. В. Введение в оценку транспортных средств: Учеб. - методическое пособие. М.: Дело, 2002.
15. Яскевич Е.Е., Евдокимов А.В. «Особенности затратного и доходного подходов при оценке рыночной стоимости машин и оборудования».
16. Ресурсы Internet

П Р И Л О Ж Е Н И Я

Состав приложений:

Приложение 1 «Фотографии оцениваемых объектов»

Приложение 2 «Документы, предоставленные Заказчиком».

Приложение 3 "Информация об объектах аналогах объектов оценки"

Приложение 4 «Сведения о квалификации оценщика».

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование объекта оценки	Фото
5	Трактор колесный Т-40 АМ заводской номер 499152	 
6	Трактор гусеничный ДТ-75 заводской номер 692875	 

7

Экскаватор ЭО-2621
заводской номер 365705



8

Камаз 55102
ХТС53205012143995



Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по

Оренбургской области

полное наименование органа регистрации прав

31 марта 2021г.

№ КУВИ-002/2021-28264607

На основании запроса от 26.03.2021, поступившего на рассмотрение 29.03.2021, сообщаем, что правообладателю Яхудин Ильшат Рафгатович; дата рождения: 05.06.1965; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 53 10 № 964636 от 01.07.2010 выдан: ТП УФМС России по Оренбургской обл. в Александровском р-не ; СНИЛС: 048-611-793 74; адрес места жительства или места пребывания: Оренбургская область, р-н. Александровский, с. Яфарово, пер. Северный, д. 16., в период с 01.01.2017 по 26.03.2021 следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	56:04:1501001:434
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Оренбургская область Александровский район, село Яфарово, улица Советская, 1д
		Площадь:	1000
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.03.2019
		номер государственной регистрации:	56:04:1501001:434-56/010/2019-1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи здания коровника от 17.04.1997
1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
2	2.1	дата государственной регистрации прекращения права:	24.03.2020
		Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	56:04:1501001:435
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Российская Федерация, Оренбургская область, Александровский Муниципальный район, сельское поселение Яфаровский сельсовет, Яфарово село, Советская улица, здание 1а
	2.2	Площадь:	1100
		вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.07.2019
		номер государственной регистрации:	56:04:1501001:435-56/010/2019-1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи здания коровника от 17.04.1997

ное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат № 1105658011458

Владелец: Ильяш Яхудинович Яхудинов

Действителен до: 04.02.2020

ИИН 560907677А

ИНН 560907677А

ОГРН 1105658011458

ы, фамилия

на
реструктуризации

12

3	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	24.03.2020
	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	56:04:1506008:4
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного использования
		Местоположение:	Оренбургская область, р-н Александровский, сельсовет Яфаровский, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 56:04:0
		Площадь:	2976000 +/- 15095
3.2		вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/16
		дата государственной регистрации:	30.10.2012
		номер государственной регистрации:	56-56-21/012/2012-283
		основание государственной регистрации:	Свидетельство на право собственности на землю от 28.03.1995 серия: РФ-XXIX № 0341278 Соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 56:04:1506008:4 от 17.10.2012 Протокол общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, с кадастровым номером 56:04:0000000:80 от 18.06.2011 № 1 Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 12.05.2012 № 56/12-71165
3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
3.3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	номер государственной регистрации:	56:04:1506008:4-56/217/2021-1	
3.3.2	вид:	Аренда	
	номер государственной регистрации:	56-56-21/004/2013-040	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
4	Получатель выписки		Савенко Алена Владимировна, действующий от имени заявителя - Максютон Денис Петрович на основании документа: Доверенность

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости,

полное наименование должности				имя, фамилия	
		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП			
		Сертификат: 873169747041066976017899677818855 Владелец: Росреестр Действителен с 04.02.2020 по 04.02.2025			

...ансового управления... деятельности по испол... (далее - Закон... в соответствии с...



**МИНИСТЕРСТВО
СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА,
ТОРГОВЛИ, ПИЩЕВОЙ И
ПЕРЕРАБАТЫВАЮЩЕЙ
ПРОМЫШЛЕННОСТИ
ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

460046, г. Оренбург, ул. 9 Января, 64
телефоны:..... (3532) 77-23-87, 78-64-34
телефакс:..... (3532) 77-49-47
<http://www.orb.ru>; e-mail: office03@gov.orb.ru

08.04.2021 г. № 05-15/1360

На № от _____

На запрос

Направляю сведения о наличии самоходных машин за ИП главой К(Ф)Х
Яхудиным И.Р. на 07.04.2021 г.

Приложение на 1 л.

Начальник управления
гостехнадзора

В.Н.Давыдов

СВЕДЕНИЯ о наличии самоходных машин и прицепов к ним за ИП ГЛАВА КФХ ЯХУДИН ИЛЬШАТ РАФГАТОВИЧ с 01.01.1900 по 07.04.2021
 ИНН: 562100305805, ОГРН: 317565800003370
 461842,,ОРЕНБУРГСКАЯ ОБЛ.,АЛЕКСАНДРОВСКИЙ Р-Н,,ЯФАРОВО С.,СЕВЕРНЫЙ ПЕР.,16,,

№	Гос. рег. знак	Марка	Наименование	Номерные агрегаты							Дата ТО	Лизинг	Залог	Орган.			
				Зав. №	№ Двиг.	№ КПП	№ Осн. Моста	№ Доп. моста	Дата рег.	Цвет					Год. вып.	кВт	л.с.
1	6009 НК 56	Т-40АМ	ТРАКТОР КОЛЕСНЫЙ	499152	2888696	Номер отсутствует	Номер отсутствует	Номер отсутствует	12.03.2019	КРАСНЫЙ	1992	29	39,42				
2	6010 НК 56	ДТ-75	ТРАКТОР ГУСЕНИЧНЫЙ	692875	89824	Номер отсутствует	Номер отсутствует	Номер отсутствует	12.03.2019	КРАСНЫЙ	1993	66	89,73				
3	6011 НК 56	ЭО-2621	ЭКСКАВАТОР	365705	Номер отсутствует	Номер отсутствует	Номер отсутствует	Номер отсутствует	12.03.2019	ЖЕЛТО-ЗЕЛЕНый	1984	44	59,82				

Ведущий специалист Сафонова Екатерина Владимировна



УМВД России по Оренбургской области
МЕЖМУНИЦИПАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
МИНИСТЕРСТВА ВНУТРЕННИХ ДЕЛ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
«ОРЕНБУРГСКОЕ»
(МУ МВД России «Оренбургское»)

ул. Транспортная, 12, Оренбург, 460060

11 03 21 № 3/2/11-1540.

на № 973 от 04.03.2021г.

Временному управляющему
ИП Яхудин И.Р.

Д.П. Максютову

а/я 3193, Туркестанская ул., д. 10А,
г. Оренбург, 460000

В соответствии с федеральной информационной системой Госавтоинспекции по состоянию на 05.03.2021 года, направляю сведения о транспортных средствах, зарегистрированных и снятых с учета за Яхудиным Ильшатом Рафгатовичем, 05.06.1965 года рождения, в период с 22.01.2018 года по настоящее время.

Карточка учета транспортного средства и сведения о введенных запретах (ограничениях) на зарегистрированное за должником транспортное средство, прилагаются.

Приложение: на 13л., в 1 экз.

Начальник РЭО ГИБДД
МУ МВД России «Оренбургское»

В.А. МЯТОВИЧ

исп. Е.В. Федотова
тел. (3532) 79-07-45

975.05.2018 / 10

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № 18/15-14
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

с. Александровка

22.05.2018 г.

На основании протокола № 1 от 04.05.2018 г. результата открытого аукциона согласно извещению № 020418/0782249/14, опубликованному на сайте www.torgi.gov.ru, администрация Александровского района Оренбургской области, в лице главы района Писарева Александра Петровича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Арендодатель» и индивидуальный предприниматель глава крестьянского (фермерского) хозяйства Яхудин Ильшат Рафгатович (ОГРНИП 317565800003370), 05.06.1965 года рождения, паспорт серия 53 10 964636, выдан ТП УФМС России по Оренбургской обл. в Александровском р-не, дата выдачи 01.07.2010 г., именуемый 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 с кадастровым номером 56:04:1507006:2; местоположение: Оренбургская область, Александровский район, Яфаровский сельсовет, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:04:1507006; площадь участка: 4001000 кв.м.; категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: в целях сельскохозяйственного производства. Земельный участок, в соответствии с утвержденным проектом перераспределения земель, предназначен к использованию как пашня. (далее именуемый Участок).

1.2. В соответствии со статьей 78 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, данный земельный участок может использоваться для производства сельскохозяйственной продукции.

1.3. Настоящий Договор одновременно является актом приема передачи Участка надлежащего качества и состояния:

- в отношении земельных участков, используемых как пашня (согласно утвержденного проекта перераспределения земель): не засеянный какими либо сельскохозяйственными культурами, не ухудшенный состоянием почвы остатками производства сельскохозяйственных культур и сорной растительностью.

1.4. В случае не соответствия арендуемого Участка требованиям изложенным в п.1.3 настоящего договора, стороны составляют акт о реальном состоянии земельного участка, который в случае его составления, является неотъемлемой частью настоящего договора.

2. Ограничения использования и обременения Участка.

2.1. Ограничение прав:

2.1.1. Учетный номер части: 56:04:1507006:2/1. Площадь (м²): 16. Характеристики части: Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56 Земельного кодекса Российской Федерации, В пределах границ охранных зон пунктов запрещается без письменного согласования с территориальным органом осуществление видов деятельности и проведение работ, которые могут повлечь повреждение или уничтожение наружных знаков пунктов, нарушить неизменность местоположения специальных центров пунктов или создать затруднения для использования пунктов по прямому назначению и свободного доступа к ним, а именно: а) убирать, перемещать, засыпать или повреждать составные части пунктов; б) проводить работы, размещать объекты и предметы, возводить сооружения и конструкции, которые могут препятствовать доступу к пунктам без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) осуществлять горные, взрывные, строительные, земляные (мелиоративные) и иные работы, которые могут привести к повреждению или уничтожению пунктов; г) проводить работы, не обеспечивающие сохранность пунктов. Без согласования с территориальным органом запрещается проведение следующих работ: а) снос объектов капитального строительства, на конструктивных элементах или в подвале которых размещены пункты; б) капитальный

1

последних, зона с особыми условиями использования территории "Охранная зона: Станопровод "Оренбург-Казань", зона с особыми условиями использования территории № 1, 56.04.2.660, Доверенность № 1714256 от 16.03.2017;

2.1.3. Учетный номер части: 56:04:1507006:2/3. Площадь (м²): 898. Характеристики части: Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56 Земельного кодекса Российской Федерации, в охранной зоне трубопроводов разрешается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности (п.4.3 Правила охраны магистральных трубопроводов, утв. постановлением Госгортехнадзора РФ от 22 апреля 1992 г. № 9, утв. заместителем Министра топлива и энергетики 29 апреля 1992 г., в редакции постановления Госгортехнадзора РФ от 23 ноября 1994 г. № 61): а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты; б) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, отраженный узлов линейной арматуры, стальной катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодезев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергооборудования и телемеханики трубопроводов; в) устраивать всякого рода сваики, выливать растворы кислот, солей и щелочей; г) разрушать берегоукрепительные сооружения, волнопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции; д) бросать якоря, проходить с отланными якорями, цепями, лотами, волокушами и трапами, производить дноуглубительные и землечерпильные работы; е) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или за крытые источники огня. В охранной зоне трубопроводов без письменного разрешения предприятия трубопроводного транспорта разрешается (п.4.4 Правила охраны магистральных трубопроводов, утв. постановлением Госгортехнадзора РФ от 22 апреля 1992 г. № 9, утв. заместителем Министра топлива и энергетики 29 апреля 1992 г., в редакции постановления Госгортехнадзора РФ от 23 ноября 1994 г. № 61): а) возводить любые постройки и сооружения на расстоянии ближе 1000 м от оси аммакопровода запрещается: строить коллективные сады с жилыми домами, устраивать массовые спортивные соревнования, соревнования с участием зрителей, купания, массовый отдых людей, любительское рыболовство, размещение временных полевых жилищ и стенов любого назначения, загоны для скота; б) высаживать деревья и кустарники всех видов, скатировать корма, удобрение, материалы, сено и солому, располагать конюшни, содержать скот, выдтиять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать волон, производить колку и заготовку льда; в) сооружать проезды и проезды через трасы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огорды; г) производить мелноративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы; д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта. Письменное разрешение на производство взрывных работ в охранной зоне трубопроводов выдается только после представления предприятия, производящим эти работы, соответствующих материалов, предусмотренных действующими Единицами правилами безопасности при взрывных работах; е) производить геолого-съемочные, геолого-разведочные, поисковые, геодзические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов). Предприятия и организации, получившие письменное разрешение на ведение в охранной зоне трубопроводов работ, обязаны вытолнять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность трубопроводов и опознавательных знаков, и несут ответственность за повреждение последних. Зона с особыми условиями использования территории "Охранная зона: Линейное сооружение продуктопровода "ШФЛВ Оренбург-Икапово-Туймазы", зона с особыми условиями использования территории № 1, 56.04.2.659, Доверенность № 1714256 от 16.03.2017.

2.2. Ограничения использования и обременения Участка, установленные до заключения Договора, сохраняются вплоть до их прекращения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3. Срок Договора

3.1. Срок аренды 10 (десять) лет.
3.2. Договор вступает в силу с даты его подписания и подлежит обязательной регистрации в Управлении Федеральной государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

4. Размер и условия внесения арендной платы

4.1. Размер арендной платы устанавливается на один год и составляет: 129696,00 руб. (сто двадцать девять тысяч шестьсот девяносто шесть рублей 00 коп.). Арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

4.2. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на расчетный счет 4010181020000010010 Отделение Оренбург г. Оренбург БИК 045354001 ИНН 5621005177 КПП 562101001 Управление федерального казначейства по Оренбургской области (Администрация Александровского района л/с 04533006240) Код бюджетной классификации 1111105013050000120 Код ОКАТО: 53606000, и перечисляется в равных долях от начисленной суммы арендной платы не позднее 15 сентября и 15 ноября отчетного года.

4.3. Арендная плата начисляется с 22.05.2018 г. Исполнением обязательств по внесению арендной платы является внесение Арендатором в установленные сроки в установленные размеры арендной платы на вышеуказанный счет. 4.4. Использование Участка Арендатором не может служить основанием для невнесения арендной платы.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Арендодатель имеет право:
5.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению, неиспользование Участка по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при не внесении арендной платы более чем 2 (два) срока подряд, а также при нарушении других условий Договора. При этом арендатор не освобождается от выплаты арендной платы и неустойки за каждый день просрочки.
5.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.
5.1.3. На возмещение убытков, 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. Выполнять в полном объеме все условия Договора.
5.2.2. Писменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 4.2.
5.2.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.
5.3. Арендатор имеет право:
5.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.
5.3.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке передать другим лицам договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направлению Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до окончания срока действия Договора.
5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.4.2. Использовать Участок в соответствии с целям назначением и разрешенным использованием.

5.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

5.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

5.4.5. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

5.4.6. В течение первого года пользования земельным участком, Арендатор обязан выполнить и предоставить Арендодателю отчет о комплексном агрохимическом обследовании почвы (далее - КАХОП) земельного участка. Наличие комплекса показателей в отчете по КАХОП должны соответствовать требованиям, указанным в приказе Минсельхоза РФ от 04.05.2010 г. № 150.

5.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и привлекающих к нему территориях, а также, выполнять рекультивацию и обязательные мероприятия по улучшению земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению иных процессов, ухудшающих качественное состояние переланных земель (участка).

5.4.8. По истечению срока договора аренды, либо при досрочном расторжении договора аренды, Арендатор предоставляет повторный отчет о КАХОП занимаемого земельного участка. В случае ухудшения состояния качества земель, Арендатор за счет собственных средств:

1) изготавливает и согласовывает с Арендодателем Проект по восстановлению качества (состояния) земель;

2) выполняет указанные в Проекте соответствующие виды работ и мероприятия. После выполнения всех мероприятий комиссия, определяемая Арендодателем, принимает указанные виды работ с составлением Акта о принятии земельного участка своих рекузитов.

5.4.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении 5.4.10. Оплатить расходы, связанные с государственной регистрацией договора аренды земельного участка.

5.5. Арендодатель и Арендатор имеют права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

6. Ответственность Сторон

6.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 1/300 ставки банковского рефинансирования от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 4.2 Договора.

6.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6.4. В случае просрочки уплаты арендной платы по Договору, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 50 % от суммы задолженности по арендной плате.

7. Изменение, расторжение и прекращение Договора

7.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме, за исключением случаев:

- изменения размера арендной платы на размер уровня инфляции;
- реквизиции для перечисления арендной платы.

6
6
6

Во всех указанных случаях арендатор самостоятельно производит перерасчет арендной платы, а в случае изменения реэквизитов её надлежит перечисление.

7.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в

7.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем качестве и состоянии указанном в п.1.3 настоящего Договора, подписав

ответственный акт приема передачи Участка. В случае неисполнения п.1.3. Арендатор

выполняет мероприятия предусмотренные в п.5.4.8.

8. Рассмотрение и урегулирование споров

8.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, судом по месту

нахождения Арендодателя.

9. Сособые условия договора

9.1. Арендатор имеет право передать Участок в субаренду только с письменного

согласия Арендодателя и при этом арендная плата по договору субаренды не должна

превышать сумму определяемую в соответствии с п. 4 настоящего договора. Срок действия

договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

9.2. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка

прекращает свое действие.

9.3. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую

силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр хранится в

Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

по Оренбургской области.

10. Реквизиты Сторон

Арендодатель: Администрация Александровского района Оренбургской области

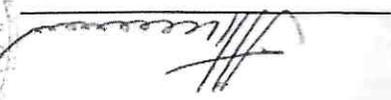
Адрес: 461830, Оренбургская обл., Александровский р-н, с. Александровка, ул. Мичурина, 49.

Арендатор: Индивидуальный предприниматель глава крестьянского (фермерского) хозяйства Яхудин Ильшат Рафатович (ОГРНИП 317565800003370), 05.06.1965 года рождения, паспорт серия 53 10 964636, выдан ТП УФМС России по Оренбургской обл. в Александровском р-не, дата выдачи 01.07.2010 г.

Адрес: Оренбургская область, Александровский район, с. Яфарово, пер. Северный, д. 16.

11. Подписи Сторон

Арендодатель:



А.Ш. Писарев



Арендатор:



И.Р. Яхудин



73. 05. 2018

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № 18/15-07
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

с. Александровка

22.05.2018 г.

На основании протокола № 1 от 03.05.2018 г. результата открытого аукциона согласно извещению № 020418/0782249/07, опубликованному на сайте www.torgi.gov.ru, администрация Александровского района Оренбургской области, в лице главы района Писарева Александра Петровича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Арендодатель» и индивидуальный предприниматель глава крестьянского (фермерского) хозяйства Яхудин Ильшат Рафгатович (ОГРНИП 317565800003370), 05.06.1965 года рождения, паспорт серия 53 10 964636, выдан ТП УФМС России по Оренбургской обл. в Александровском р-не, дата выдачи 01.07.2010 г., именуемый 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 с кадастровым номером 56:04:1507003:2; местоположение: Оренбургская область, Александровский район, Яфаровский с/с, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:04:1507003; площадь участка: 534000 кв.м.; категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: в целях сельскохозяйственного производства. Земельный участок, в соответствии с утвержденным проектом перераспределения земель, предназначен к использованию как пашня. (далее именуемый Участок).

1.2. В соответствии со статьей 78 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, данный земельный участок может использоваться для производства сельскохозяйственной продукции.

1.3. Настоящий Договор одновременно является актом приема передачи Участка надлежащего качества и состояния:

- в отношении земельных участков, используемых как пашня (согласно утвержденного проекта перераспределения земель): не засеянный какими либо сельскохозяйственными культурами, не ухудшенный состоянием почвы остатками производства сельскохозяйственных культур и сорной растительностью.

1.4. В случае не соответствия арендуемого Участка требованиям изложенным в п.1.3 настоящего договора, стороны составляют акт о реальном состоянии земельного участка, который в случае его составления, является неотъемлемой частью настоящего договора.

2. Ограничения использования и обременения Участка.

2.1. Участок не обременен публичным сервитутом.

2.2. Ограничения использования и обременения Участка, установленные до заключения Договора, сохраняются вплоть до их прекращения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3. Срок Договора

3.1. Срок аренды 10 (десять) лет.

3.2. Договор вступает в силу с даты его подписания и подлежит обязательной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

4. Размер и условия внесения арендной платы

4.1. Размер арендной платы устанавливается на один год и составляет: 17829,30 руб. (семнадцать тысяч восемьсот двадцать девять рублей 30 коп). Арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции,

установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

4.2. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на расчетный счет 4010181020000010010 Отделение Оренбург г. Оренбург БИК 045354001 ИНН 5621005177 КПП 562101001 Управление федерального казначейства по Оренбургской области (Администрация Александровского района л/с 04533006240) Код бюджетной классификации 1111105013050000120 Код ОКАТО: 53606000, и перечисляется в равных долях от начисленной суммы арендной платы не позднее 15 сентября и 15 ноября отчетного года.

4.3. Арендная плата начисляется с 22.05.2018 г. Исполнением обязательств по внесению арендной платы является внесение Арендатором в установленные сроки в установленных размерах арендной платы на вышеуказанный счет. 4.4. Неиспользование Арендатором не может служить основанием для невнесения арендной платы.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Арендатором участка не по целевому назначению, неиспользование участка по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при не внесении арендной платы более чем 2 (два) срока подряд, а также при нарушении других условий Договора. При этом арендатор не освобождается от выплаты арендной платы и неустойки за каждый день просрочки.

5.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

5.1.3. На возмещение убытков, 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. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 4.2.

5.2.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

5.3.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке передать другим лицам заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направлению Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до окончания срока действия договора.

5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

5.4.3. Участвовать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

5.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

5.4.5. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

5.4.6. В течение первого года пользования земельным участком, Арендатор обязан выполнить и предоставить Арендодателю отчет о комплексе агрохимическом обследовании почвы (далее - КАХОП) земельного участка. Наличие комплекса показателей в отчете по КАХОП должны соответствовать требованиям указанным в приказе Минсельхоза РФ от 04.05.2010 г № 150.

5.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также, выполнять требования и обязательные мероприятия по улучшению земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению иных процессов, ухудшающих качественное состояние переданных земель (участка).

5.4.8. По истечению срока договора аренды, либо при досрочном расторжении договора аренды, Арендатор предоставляет повторный отчет о КАХОП занимаемого земельного участка. В случае ухудшения состояния качества земель, Арендатор за счет собственных средств:

- 1) изотавливает и согласовывает с Арендодателем Проект по восстановлению качества (состояния) земель;
- 2) выполняет указанные в Проекте соответствующие виды работ и мероприятия

После выполнения всех мероприятий комиссия, определяемая Арендодателем, принимает указанные виды работ с составлением Акта о принятии земельного участка 5.4.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

5.4.10. Оплатить расходы, связанные с государственной регистрацией договора аренды земельного участка.

5.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

6. Ответственность Сторон

6.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 1/300 ставки банковского рефинансирования от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 4.2 Договора.

6.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6.4. В случае просрочки уплаты арендной платы по договору, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 50 % от суммы задолженности по арендной

плате.

7. Изменение, расторжение и прекращение Договора

7.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме, за исключением случаев:

- изменения размера арендной платы на размер уровня инфляции;
- реквизиции для перечисления арендной платы.

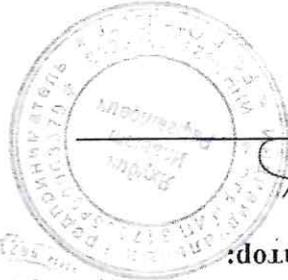
Во всех указанных случаях арендатор самостоятельно производит перерасчет арендной платы, а в случае изменения реквизиции ее наделжашее перечисление.

7.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 5.1.1.

7.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в наделжашем качестве и состоянии указанном в п.1.3 настоящего договора, подписав

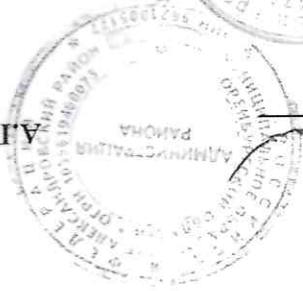
11
4
И.Р. Яхуди
И.Р. Яхуди

И.Р. Яхуди



Арендатор:

А.П. Писарев



Арендодатель:

11. Подписи Сторон

Арендатор: Индивидуальный предприниматель глава крестьянского (фермерского) хозяйства Яхуди Ильяш Рафатович (ОГРНИП 31756580003370), 05.06.1965 года рождения, паспорт серия 53 10 964636, выдан ТП УФМС России по Оренбургской обл. в Александровском р-не, дата выдачи 01.07.2010 г.
Адрес: Оренбургская область, Александровский район, с. Яфарово, пер. Северный, д. 16.

Арендодатель: Администрация Александровского района Оренбургской области
Адрес: 461830, Оренбургская обл., Александровский р-н, с. Александровка, ул. Мичурина, 49.

10. Реквизиты Сторон

9.1. Арендатор имеет право передать Участок в субаренду только с письменного согласия Арендодателя и при этом арендная плата по договору субаренды не должна превышать сумму определяемому в соответствии с п. 4 настоящего договора. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.
9.2. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.
9.3. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранятся у Сторон, один экземпляр хранится в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

9. Особые условия договора

8.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, судом по месту нахождения Арендодателя.

8. Рассмотрение и урегулирование споров

8.1.3. Арендатор выполняет мероприятия предусмотренные в п. 5.4.8.

Ж.З. Ум. р. ка

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 18/15-15
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

с. Александровка

22.05.2018 г.

На основании протокола № 1 от 04.05.2018 г. результата открытого аукциона согласно извещению № 020418/0782249/15, опубликованному на сайте www.torgi.gov.ru, администрация Александровского района Оренбургской области, в лице главы района Писарева Александра Петровича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Арендодатель» и индивидуальный предприниматель глава крестьянского (фермерского) хозяйства Яхудин Ильшат Рафгатович (ОГРНИП 317565800003370), 05.06.1965 года рождения, паспорт серия 53 10 964636, выдан ТП УФМС России по Оренбургской обл. в Александровском р-не, дата выдачи 01.07.2010 г., именуемый 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 с кадастровым номером: 56:04:1507006:3; местоположение: Оренбургская область, Александровский район, Яфаровский сельсовет, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 56:04:1507006; площадь участка: 2023000 кв.м.; категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: в целях сельскохозяйственного производства. Земельный участок, в соответствии с утвержденным проектом перераспределения земель, предназначен к использованию как пашня. (далее именуемый Участок).

1.2. В соответствии со статьей 78 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, данный земельный участок может использоваться для производства сельскохозяйственной продукции.

1.3. Настоящий Договор одновременно является актом приема передачи Участка надлежащего качества и состояния:

- в отношении земельных участков, используемых как пашня (согласно утвержденного проекта перераспределения земель): не засеянный какими либо сельскохозяйственными культурами, не ухудшенный состоянием почвы остатками производства сельскохозяйственных культур и сорной растительностью.

1.4. В случае не соответствия арендуемого Участка требованиям изложенным в п.1.3 настоящего договора, стороны составляют акт о реальном состоянии земельного участка, который в случае его составления, является неотъемлемой частью настоящего договора.

2. Ограничения использования и обременения Участка.

2.1. Учетный номер части: 56:04:1507006:3/1. Площадь (м²): 16. Характеристики части: Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56 Земельного кодекса Российской Федерации, В пределах границ охранных зон пунктов запрещается без письменного согласования с территориальным органом осуществление видов деятельности и проведение работ, которые могут повлечь повреждение или уничтожение наружных знаков пунктов, нарушить неизменность местоположения специальных центров пунктов или создать затруднения для использования пунктов по прямому назначению и свободного доступа к ним, а именно: а) убирать, перемещать, засыпать или повреждать составные части пунктов; б) проводить работы, размещать объекты и предметы, возводить сооружения и конструкции, которые могут препятствовать доступу к пунктам без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) осуществлять горные, взрывные, строительные, земляные (мелиоративные) и иные работы, которые могут привести к повреждению или уничтожению пунктов; г) проводить работы, не обеспечивающие сохранность пунктов. Без согласования с территориальным органом запрещается проведение следующих работ: а) снос объектов капитального строительства, на конструктивных элементах или в подвале которых размещены пункты; б) капитальный ремонт помещений, в которых размещены гравиметрические пункты, Охранная зона

пункта ГТС №2987 «Ровный», Оренбургская область, Александровский район, зона с особыми условиями использования территории, № 6/н, ГТС №2987 «Ровный», Оренбургская область, Александровский район, 56.04.2.599, Постановление Правительства РФ от 12.10.2016 N 1037 "Об утверждении Правил установления охраняемых зон пунктов государственной геоэлектрической сети, государственной нивелирной сети и государственной триангуляционной сети и признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 7 октября 1996 г. № 1170».

2.2. Ограничения использования и обременения Участка, установленные до заключения Договора, сохраняются вплоть до их прекращения, установленном законодательством Российской Федерации.

3. Срок Договора

3.1. Срок аренды 10 (десять) лет.

3.2. Договор вступает в силу с даты его подписания и подлежит обязательной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

4. Размер и условия внесения арендной платы

4.1. Размер арендной платы устанавливается на один год и составляет: 65578,00 руб. (шестьдесят пять тысяч пятьсот семьдесят восемь рублей 00 коп.). Арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

4.2. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на расчетный счет 4010181020000010010 Отделение Оренбург г. Оренбург БИК 045354001 ИНН 5621005177 КПП 562101001 Управление федерального казначейства по Оренбургской области (Администрация Александровского района л/с 04533006240) Код бюджетной классификации 1111105013050000120 Код ОКАТО: 53606000, и перечисляется в равных долях от начисленной суммы арендной платы не позднее 15 сентября и 15 ноября отчетного года.

4.3. Арендная плата начисляется с 22.05.2018 г. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является внесение Арендатором в установленные сроки в установленные размеры арендной платы на вышеуказанный счет.

4.4. Использование Участка Арендатором не может служить основанием для невнесения арендной платы.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению, неиспользование Участка по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при не внесении арендной платы более чем 2 (два) срока подряд, а также при нарушении других условий Договора. При этом арендатор не освобождается от выплаты арендной платы и неустойки за каждый день просрочки.

5.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

5.1.3. На возмещение убытков, 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. Выплатить в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 4.2.

5.2.3. Своевременно производить перечисление арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

3.3.1. Арендатор имеет право:
5.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.
5.3.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке передать другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленного Арендатору не позднее, чем за 3 (три) месяца до окончания срока действия договора.
5.4. Арендатор обязан:
5.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.
5.4.2. Использовать Участок в соответствии с целями назначением и разрешенным использованием.
5.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.
5.4.4. Обеспечить Арендатору (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.
5.4.5. Письменно сообщить Арендатору не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.
5.4.6. В течение первого года пользования земельным участком, Арендатор обязан выполнить и предоставить Арендатору отчет о комплексном агрохимическом обследовании почвы (далее - КАХОП) земельного участка. Наличие комплекса показателей в отчете по КАХОП должны соответствовать требованиям указанным в приказе Минсельхоза РФ от 04.05.2010 г № 150.
5.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также, выполнять требования и обязательные мероприятия по улучшению земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению иных процессов, ухудшающих качественное состояние переданных земель (участка).
5.4.8. По истечению срока договора аренды, либо при досрочном расторжении договора аренды, Арендатор предоставляет повторный отчет о КАХОП занимаемого земельного участка. В случае ухудшения состояния качества земель, Арендатор за счет собственных средств:
1) изготавливает и согласовывает с Арендатором Проект по восстановлению качества (состояния) земель;
2) выполняет указанные в Проекте соответствующие виды работ и мероприятия. После выполнения всех мероприятий комиссия, определяемая Арендатором, принимает указанные виды работ с составлением Акта о принятии земельного участка своих реквизитов.
5.4.10. Оплатить расходы, связанные с государственной регистрацией договора аренды земельного участка.
5.5. Арендатор имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.
6. Ответственность Сторон
6.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.
6.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендатору пени из расчета 1/300 ставки банковского рефинансирования от размера не внесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 4.2 Договора.
6.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.
6.4. В случае просрочки уплаты арендной платы по договору, Арендатор обязан уплатить Арендатору штраф в размере 50 % от суммы задолженности по арендной плате.

7. Изменение, расторжение и прекращение Договора
7.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме, за исключением случаев:

- изменения размера арендной платы на размер уровня инфляции;
- реквизиций для перечисления арендной платы.

Во всех указанных случаях арендатор самостоятельно производит перерасчет арендной платы, а в случае изменения реквизиций её надлежащее перечисление.

7.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 5.1.1.

7.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем качестве и состоянии указанного в п.1.3 настоящего договора, подписав соответствующий акт приема передачи Участка. В случае неисполнения п.1.3. Арендатор несет ответственность за неисполнение п.1.3. Арендатор

8. Расмотрение и урегулирование споров

8.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, судом по месту нахождения Арендодателя.

9. Особые условия договора

9.1. Арендатор имеет право передать Участок в субаренду только с письменного согласия Арендодателя и при этом арендная плата по договору субаренды не должна превышать сумму определяемую в соответствии с п. 4 настоящего договора. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

9.2. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

9.3. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

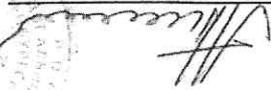
10. Реквизиты Сторон

Арендодатель: Администрация Александровского района Оренбургской области
Адрес: 461830, Оренбургская обл., Александровский р-н, с. Александровка, ул. Мичурина, 49.

Арендатор: Индивидуальный предприниматель глава крестьянского (фермерского) хозяйства Яхудин Ильшат Рафатович (ОГРНИП 317565800003370), 05.06.1965 года рождения, паспорт серия 53 10 964636, выдан ТП УФМС России по Оренбургской обл. в Александровском р-не, дата выдачи 01.07.2010 г.
Адрес: Оренбургская область, Александровский район, с. Яфарово, пер. Северный, д. 16.

11. Подписи Сторон

Арендодатель:



А.М. Писарев



Арендатор:



И.Р. Яхудин



И
И.Р. Яхудин
И.Р. Яхудин

АНАЛОГИ

Земельные участки с/х назначения

Просмотр извещения Открытый аукцион №130521/5189931/02 от 13.05.2021 (открытый аукцион), лот №1	
Кадастровый номер:	56:22:0706004.2
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Сельскохозяйственное использование
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:	Сельскохозяйственное использование
Страна размещения:	РОССИЯ
Местоположение имущества:	Оренбургская обл, Первомайский р-н 
Детальное местоположение:	Оренбургская область, Первомайский район, Пылвевский сельсовет, земельный участок (лешня) расположен в северо-западной части кадастрового квартала 56:22:0706004
Площадь, м²:	2 748 710
Описание границ земельного участка:	Согласно кадастровому паспорту земельного участка
Параметры разрешенного строительства объекта:	Не требуются
Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:	Не требуются
Валюта лота:	рубли
Предмет торга:	Цена земельного участка
Начальная цена:	1 904 983,69 руб.
Начальная цена 1 кв. м:	0,693 руб.
Шаг аукциона:	57 100 руб.

Просмотр извещения Открытый аукцион №160821/13170063/01 от 16.08.2021 (открытый аукцион), лот №1	
Кадастровый номер:	56:21:1403001:387
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Сельскохозяйственное использование
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:	сельскохозяйственное использование
Страна размещения:	РОССИЯ
Местоположение имущества:	Оренбургская обл, Оренбургский р-н, Нежинский с/с 
Детальное местоположение:	Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский сельсовет
Площадь, м²:	150 685
Описание границ земельного участка:	56:21:1403001:387, площадью 150 685 кв. м., местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский сельсовет, разрешенное использование: сельскохозяйственное использование (код 1.0), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения
Параметры разрешенного строительства объекта:	
Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:	
Валюта лота:	рубли
Предмет торга:	Цена земельного участка
Начальная цена:	180 000 руб.
Начальная цена 1 кв. м:	1,1945 руб.

Просмотр извещения Открытый аукцион №160621/1711348/01 от 17.06.2021 (открытый аукцион), лот №2

Кадастровый номер:	56:16:0602001:47
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Выпас сельскохозяйственных животных
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:	
Страна размещения:	РОССИЯ
Местоположение имущества:	Оренбургская обл, Курманаевский р-н 
Детальное местоположение:	Российская Федерация, Оренбургская область, Курманаевский район, Грачевский сельсовет, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:16:0602001
Площадь, м²:	199 337
Описание границ земельного участка:	
Параметры разрешенного строительства объекта:	
Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:	
Валюта лота:	рубли
Предмет торга:	Цена земельного участка
Начальная цена:	237 211 руб.
Начальная цена 1 кв.м:	1,19 руб.

Просмотр извещения Открытый аукцион №220321/0320166/01 от 23.03.2021 (открытый аукцион), лот №1

Кадастровый номер:	56:10:1305001:2
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Сельскохозяйственное использование
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:	
Страна размещения:	РОССИЯ
Местоположение имущества:	Оренбургская обл, Грачевский р-н, Победа п 
Детальное местоположение:	Российская Федерация, Оренбургская область, Грачевский район, Побединский сельсовет, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 56:10:1305001
Площадь, м²:	1 799 600
Описание границ земельного участка:	
Параметры разрешенного строительства объекта:	
Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:	
Валюта лота:	рубли
Предмет торга:	Цена земельного участка
Начальная цена:	1 584 000 руб.
Начальная цена 1 кв.м:	0,8802 руб.

Аренда земельных участков с/х назначения

Просмотр извещения Открытый аукцион №280921/18990081/02 от 28.09.2021 (открытый аукцион), лот №1

Кадастровый номер:	56:04:0310004:212
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Сельскохозяйственное использование
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:	использования, функциональное назначение: пашня
Страна размещения:	РОССИЯ
Местоположение имущества:	Оренбургская обл, Александровский р-н 
Детальное местоположение:	Оренбургская область, Александровский р-н, Георгиевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:04:0310004
Площадь, м²:	1 339 000
Описание границ земельного участка:	
Параметры разрешенного строительства объекта:	
Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:	
Срок аренды:	Лет: 5, месяцев:0
Валюта лота:	рубли
Предмет торга:	Ежегодная арендная плата
Начальная цена:	72 373 руб.

Просмотр извещения Открытый аукцион №180621/3037950/01 от 18.06.2021 (открытый аукцион), лот №1

Кадастровый номер:	56:04:0000000:1558
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Сельскохозяйственное использование
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:	для сельскохозяйственного использования
Страна размещения:	РОССИЯ
Местоположение имущества:	Оренбургская обл, Александровский р-н 
Детальное местоположение:	участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:04:0000000
Площадь, м²:	1 379 000
Описание границ земельного участка:	земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования
Параметры разрешенного строительства объекта:	
Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:	
Срок аренды:	Лет: 5, месяцев:0
Валюта лота:	рубли
Предмет торга:	Ежегодная арендная плата
Начальная цена:	63 248 руб.

Просмотр извещения Открытый аукцион №160421/9537252/01 от 16.04.2021 (открытый аукцион), лот №3	
Кадастровый номер:	56:34:0000000:2960
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Сельскохозяйственное использование
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:	Для сельскохозяйственного производства.
Страна размещения:	РОССИЯ
Местоположение имущества:	Оренбургская обл, Шарлыкский р-н 
Детальное местоположение:	РФ, Оренбургская область, р-н Шарлыкский, Илькульганский сельсовет
Площадь, м²:	758 313
Описание границ земельного участка:	с кадастровым номером 56:34:0000000:2960, местоположение: РФ, Оренбургская область, р-н Шарлыкский, Илькульганский сельсовет, площадью: 758313 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства
Параметры разрешенного строительства объекта:	
Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:	
Срок аренды:	Лет: 7, месяцев:0
Валюта лота:	рубли
Предмет торга:	Ежегодная арендная плата
Начальная цена:	35 417 руб.

Просмотр извещения Открытый аукцион №080421/0888672/01 от 08.04.2021 (открытый аукцион), лот №5	
Кадастровый номер:	56:14:0704001:223
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Животноводство
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:	
Страна размещения:	РОССИЯ
Местоположение имущества:	Оренбургская обл, Красногвардейский р-н 
Детальное местоположение:	Земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:14:0704001
Площадь, м²:	2 330 864
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:	132 859 руб.

Транспортные средства и спецтехника

24 сентября

Трактор Т-40АМ в Красноярске

★ Избранное 📄 Заметка ➦ Поделиться

290 000 Р

Восток Комплект
Рейтинг 771 - 839 отзывов
Продавец 5 лет, 3 месяца на сайте
Красноярск

Показать телефон

Спросить

Продавец сейчас на сайте

Наличие товара в Красноярске	В наличии
Модель трактора	ЛТЗ Т-40АМ
Год выпуска	1995
Состояние	Б/у
Тип	Трактор
Ходовая часть	Колесный
Мощность	37,00 л.с.
Документы	Есть
Страна производства	Российский, страны СНГ
VIN-номер, номер кузова или шасси	dtyu489523****23

Находится в Балахтинском р-не, с. Огур, продается от без надобности. В наличии есть грабли для покоса с гидродъемом. Установлен электро-стартер, аккумулятор 190А в наличии. Фары и поворотники есть, устанавливать нет смысла, могут снять. На номерах, документы в наличии. 215см ширина Зад колес , в данном развороте колес 175 при нормальной ширине колес

23 сентября

Трактор Т-40АМ в Кемерово

★ Избранное 📄 Заметка ➦ Поделиться

300 000 Р

13735290
Продавец 2 года, 10 месяцев на сайте
Кемерово

Показать телефон

Спросить

У продавца сейчас ночь.
Он ответит завтра

Наличие товара в Кемерово	В наличии
Модель трактора	ЛТЗ Т-40АМ
Год выпуска	1992
Состояние	Б/у
Тип	Трактор
Ходовая часть	Колесный
Мощность	50,00 л.с.
Документы	Есть
Страна производства	Российский, страны СНГ

отличном состоянии, в наличии удлинитель заднего вала

5 сентября

Продаю трактор Т-40ам в хоршем тех. состоянии в Барнауле

★ Избранное 📄 Заметка ➦ Поделиться

250 000 Р

23505527
Продавец 29 дней на сайте
Барнаул

Показать телефон

Спросить

У продавца сейчас ночь.
Он ответит завтра

Наличие товара в Барнауле	В наличии
Модель трактора	ЛТЗ Т-40АМ
Год выпуска	1993
Состояние	Б/у
Тип	Трактор
Ходовая часть	Колесный
Мощность	37,00 л.с.
Документы	Есть
Страна производства	Российский, страны СНГ
VIN-номер, номер кузова или шасси	2****74

продаю трактор т-40ам в хорошем тех. состоянии



вчера в 16:05

Продам Трактор ДТ-75 в Хабаровске

★ Избранное 📌 Заметка ➦ Поделиться

350 000 ₽

11357596

Продавец 3 года, 7 месяцев на сайте
Хабаровск

Показать телефон

Спросить

Продавец сейчас на сайте

Наличие товара в Хабаровске	В наличии
Модель трактора	ВгТЗ ДТ-75
Год выпуска	1993
Состояние	Бу
Тип	Трактор
Ходовая часть	Гусеничный
Мощность	66,19 л.с.
Документы	Есть
Страна производства	Российский, страны СНГ
VIN-номер, номер кузова или шасси	87****00

Продам ДТ-75, работал только в поле. Рабочий. Пускач в наличии.
2 октября

Трактор ДТ 75 М 1993г во Владивостоке

★ Избранное 📌 Заметка ➦ Поделиться

295 000 ₽

suramoto

Рейтинг 111 - 114 отзывов
Продавец 12 лет на сайте
Владивосток

Показать телефон

Спросить

У продавца сейчас ночь.
Он ответит завтра.

Наличие товара во Владивостоке	В наличии
Модель трактора	ВгТЗ ДТ-75М
Год выпуска	1993
Состояние	Бу
Тип	Трактор
Ходовая часть	Гусеничный
Мощность	95,20 л.с.
Документы	Есть
Страна производства	Российский, страны СНГ

Рабочее состояние ! Согласно фото ! Торг , символический !

26 сентября

Продам трактор Бульдозер ДТ-75 ВгТЗ ДТ-75Б в Тогучине

★ Избранное 📌 Заметка ➦ Поделиться

350 000 ₽

3693161

Продавец 6 лет, 3 месяца на сайте
Новосибирск

Показать телефон

Спросить

У продавца сейчас ночь.
Он ответит завтра.

Наличие товара в Тогучине	В наличии
Модель трактора	ВгТЗ ДТ-75Б
Год выпуска	1992
Состояние	Бу
Тип	Трактор
Ходовая часть	Гусеничный
Мощность	90,00 л.с.

Продам рабочий Бульдозер ДТ-75Б



Продажа колесного экскаватора ЮМЗ ЭО-2621, Юрьев-Польский



Комментарий продавца

Объем ковша: 0,25 куб, м
 Навесное оборудование: стандартный ковш
 В хорошем состоянии. Не требует вложений. Готова к эксплуатации.

Плещаново · Транспорт · Грузовики и спецтехника · Сельскохозяйствен

Продам экскаватор эо-2621В

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 3 октября в 10:07



Тип техники: **Трактор**
 Марка: **ЮМЗ**
 Модель: **6**
 Год выпуска: **1988**

Состояние: **Бу**
 Моточасы: **250 ч**
 ПТС или ПСМ: **Дубликат**
 Доступность: **В наличии**

Оренбургская область

[Показать карту](#)

Продам экскаватор ЮМЗ в рабочем состоянии

Дубна · Транспорт · Грузовики и спецтехника · Экскаваторы

Колёсный экскаватор ЮМЗ ЭО-2621

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 3 октября в 14:58



Марка: **ЮМЗ**
 Модель: **ЭО-2621**
 Тип техники: **Колесный экскаватор**
 Год выпуска: **1987**

Состояние: **Бу**
 ПТС или ПСМ: **Оригинал**
 Доступность: **В наличии**

Тульская область, Дубенский р-н

[Показать карту](#)

Живой пускачь новый насос гидравлический новый один цилиндр перепускает надо менять резинки

19.03.21 774

Цена: **200 000 ₺**
 Год выпуска: 1984
 Нарботка: 1 500 м/ч
 Расположение: Юрьев-Польский

[+7 920 **** * * *](#)
 ОТПРАВИТЬ СООБЩЕНИЕ

КРЕДИТ ЛИЗИНГ ДОСТАВКА СТРАХОВАНИЕ **НОВОЕ**

Продавец: Дмитрий Борисов

✓ 5 месяцев на площадке
 Фактический адрес: Россия, Юрьев-Польский

Дополнительное оборудование

- Обогреватель
- Ствол

160 000 ₺

8 905 843-28-69

[Написать сообщение](#)

Наташа Дробышева
 Частное лицо
 На Авито с мая 2020



№ 2214119191, 561 (+76)

8 953 957-15-41

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Дмитрий
 Частное лицо
 На Авито с июня 2018
 Завершено 6 объявлений



4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2250245349, 661 (+93)

КамАЗ 55102

31 июля 2018 318 (3 сегодня) № 10169789

750 000 ₽

В избранном

Продавец
Орск, Крылова

Написать

+7 919 840-78-21
Круглосуточно

Год выпуска	2001
Пробег	300 000 км
Кузов	Самосвал с 2-х разгрузкой
Цвет	Оранжевый
Двигатель	15.6 л / 240 л.с.
Коробка	Механическая
Тип кабины	3-х местная без спального
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	3 или более
ПТС	Дубликат
Таможен	Растаможен
VIN	X1P*****



Комментарий продавца

Камаз 55102 сельхозник в хорошем состоянии. Кабина новая. Реальному покупателю торг.

КамАЗ 55102

15 февраля 2018 567 № 10652545

800 000 ₽

В избранном

Продавец
Ревда

Написать

+7 912 676-59-66
Круглосуточно

Год выпуска	2000
Пробег	100 000 км
Кузов	Самосвал с 3-х разгрузкой
Цвет	Серый
Двигатель	10.8 л / 260 л.с. / Дизель
Глобальность	8.5 т
Коробка	Механическая
Тип кабины	2-х местная без спального
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	3 или более
ПТС	Оригинал
Таможен	Растаможен
Торг	Возможен



Комментарий продавца

55102A. Бокосвал. 2000 г.в.

Состояние рабочее. Произведен кап ремонт. Исправен. Работает отлично. Продажа - не эксплуатируется.

17 сентября

КамАЗ 55102 в Болотном

Избранное Заметка Поделиться

850 000 ₽

1990373

Продавец 7 лет, 11 месяцев на сайте
Новосибирск

Модель грузовика	КамАЗ 55102
Объем двигателя	10 850 куб. см.
Год выпуска	2002
Состояние	Б/у
Грузоподъемность	8 000 кг.
Тип	Дорожный
Привод	6x4
Документы	Есть ПТС
Топливо	Дизельный
КПП	Механика
Руль	Левый
Объем кузова	12.00 куб. м.

Отчет по номеру кузова

Кузов № 53215022****94

Автомобиль на ходу, в работе
Двигатель с июля 2020 года
Резина на 280



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) Оренбургский
государственный университет (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)



Подсказатель государственной
аттестационной комиссии

Директор (директор)

Город Оренбург 2003

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025419-2

« 15 » июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Соколову Сергею Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от «15 » июля 2021 г. № 208

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до «15 » июля 2024 г.

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 

Полис № 5991R/776/500545/21

Страхователь 

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:

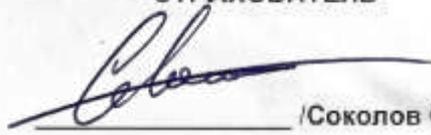
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- 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./

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

Полис № 5991R/776/500545/21