



Ассоциация СРО

«Национальная коллегия специалистов оценщиков»

*Соколов Сергей Николаевич*

ОЦЕНЩИК, рег. № 01065 от 09.01.2008 ИНН 560901690016

г. Санкт-Петербург, тел.: +7(922)8860158, e-mail: expert-ogs@yandex.ru

**ОТЧЕТ №22/2024****по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества**

<b>ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ:</b>	<b>Земельные участки, принадлежащие СССПК «Агроповолжье»</b>
<b>ЗАКАЗЧИК:</b>	<b>СССПК «Агроповолжье» в лице конкурсного управляющего Максютова Дениса Петровича Адрес: 410052, Саратовская обл., г. Саратов, пр-кт Им 50 Лет Октября, зд. 107А, офис 229-2, помещ. НЕЖ</b>
<b>ИСПОЛНИТЕЛЬ:</b>	<b>Соколов Сергей Николаевич, частнопрактикующий оценщик</b>
<b>ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:</b>	<b>31 мая 2024</b>

**Г. Санкт-Петербург****СОКОЛОВ С.Н.**

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

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

31 мая 2024

Конкурсному управляющему  
Сельскохозяйственного снабженческо-сбытового  
потребительского кооператива «Агроповолжье»  
Г-ну Максютову Д.П.

Уважаемый Денис Петрович!

Согласно Договора оказания оценочных услуг №22/2024 от 27 мая 2024 проведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества в соответствии с Заданием на оценку (Приложение №01 от 27 мая 2024 к Договору №22/2024 от 27 мая 2024). Цель оценки – установление начальной цены продажи имущества при реализации в рамках процедуры банкротства.

Результат проведенной оценки представлен в виде настоящего Отчета.

Объекты оценки представляют собой земельные участки сельскохозяйственного назначения. Детальное описание объектов оценки представлено в разделе «Описание объектов оценки» настоящего Отчета. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены за период с 27 мая 2024 по 31 мая 2024. Оценка рыночной стоимости проведена по состоянию на 27 мая 2024 (дата оценки).

Проведенные исследования, анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод: по мнению оценщика, по состоянию на дату оценки 27 мая 2024 **рыночная стоимость** объектов оценки составляет:

**53 993 000 (Пятьдесят три миллиона девятьсот девяносто три тысячи) рублей<sup>1</sup>**

В том числе:

№пп	Наименование объекта оценки	Сведения о залоге	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023310:218, размер 28 000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК «Аграрник» (пастбище)	Залог ООО «АгроИнвестГрупп Саратов»	2 961 000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023310:226, размер 22 000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК «Аграрник» (пастбище)	Залог ООО «АгроИнвестГрупп Саратов»	2 136 000
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023316:83, размер 128 300 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК «Аграрник» (пашня)	Залог ООО «АгроИнвестГрупп Саратов»	12 021 000
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование для дачного строительства, кадастровый номер земельного участка 64:32:050112:73 в кадастровом квартале 64:32:050112, размер 136 314 кв.м., 8 А57-15589/2023 расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Соколовское МО, на расстоянии 4,5 км севернее р.п. Соколовый	Залог ООО «АгроИнвестГрупп Саратов»	34 760 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023314:1726, размер 20000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, р-н Саратовский, на землях СХПК "Аграрник" (пашня)	-	2 115 000
	<b>ИТОГО:</b>		<b>53 993 000</b>
	в том числе:		
	<b>Залоговое имущество</b>		<b>51 878 000</b>
	<b>Имущество, свободное от залога</b>		<b>2 115 000</b>

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

<sup>1</sup> Без НДС



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. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к оценщику. Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,  
Соколов С.Н.



**СОКОЛОВ С.Н.**

г. Санкт-Петербург, тел.: +79228860158, e-mail: [expert-ogs@yandex.ru](mailto:expert-ogs@yandex.ru)

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	5
ДОПУЩЕНИЯ ОЦЕНКИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.....	10
ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ .....	12
<i>ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННО-КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</i>	<i>12</i>
<i>АНАЛИЗ ТРЕБОВАНИЯ ДОСТОВЕРНОСТИ И ДОСТАТОЧНОСТИ ИНФОРМАЦИИ .....</i>	<i>12</i>
<i>ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ.....</i>	<i>12</i>
<i>АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</i>	<i>18</i>
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	20
<i>ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ .....</i>	<i>20</i>
<i>АНАЛИЗ РЫНКА В СЕГМЕНТЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ .....</i>	<i>23</i>
<i>АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ.....</i>	<i>27</i>
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	29
МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА	30
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	33
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	47
ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ.....	48
ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА .....	49
П Р И Л О Ж Е Н И Я.....	50



## ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Порядковый номер отчета об оценке	22/2024		
Дата составления отчета об оценке	31 мая 2024		
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор оценочных услуг №22/2024 от 27 мая 2024 Приложение №01 от 27 мая 2024		
Информация, содержащаяся в задании на оценку, в т.ч.:			
Объект(ы) оценки <sup>2</sup>	Земельные участки, принадлежащие СССПК «Агроповолжье», в том числе:		
	<b>№ пп</b>	<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Сведения о залоге</b>
	1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023310:218, размер 28 000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК «Аграрник» (пастбище)	Залог ООО «АгроИнвестГрупп Саратов»
	2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023310:226, размер 22 000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК «Аграрник» (пастбище)	Залог ООО «АгроИнвестГрупп Саратов»
	3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023316:83, размер 128 300 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК «Аграрник» (пашня)	Залог ООО «АгроИнвестГрупп Саратов»
	4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование для дачного строительства, кадастровый номер земельного участка 64:32:050112:73 в кадастровом квартале 64:32:050112, размер 136 314 кв.м., 8 А57-15589/2023 расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Соколовское МО, на расстоянии 4,5 км севернее р.п. Соколовый	Залог ООО «АгроИнвестГрупп Саратов»
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023314:1726, размер 20000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, р-н Саратовский, на землях СХПК "Аграрник" (пашня)	-	
Оцениваемые права:	Право собственности		
Вид стоимости и основания для предположений стоимости:	Рыночная стоимость (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ, п.19 ФСО II «Виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от «14» апреля 2022 г. № 200, Ст. 454 ГК РФ, ст. 139 Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 28.06.2022, с изм. от 21.07.2022) "О несостоятельности (банкротстве)").		
Предположки стоимости	1) предполагается сделка с объектом оценки на рыночных условиях 2) участники сделки – неопределенные лица 3) дата оценки – дата заключения договора 4) предполагаемое использование объектов: по назначению 5) характер сделки: вынужденная сделка в условиях процедуры банкротства.		
Цель оценки:	Реализация объекта(ов) оценки в рамках процедуры банкротства		

<sup>2</sup> Общая информация, идентифицирующая объект(ы) оценки, состав объекта(ов) оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, характеристики объекта(ов) оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики представлены в разделе «Описание объектов оценки» настоящего Отчета.

Дата оценки	27 мая 2024
Правообладатель объекта(ов) оценки	СССПК «Агроповолжье» в лице конкурсного управляющего Максютова Дениса Петровича Ю/а 410052, Саратовская обл., г. Саратов, пр-кт Им 50 Лет Октября, зд. 107А, офис 229-2, помещ. НЕЖ ИНН 6432021305 ОГРН 1196451007873 от 29.03.2019
Форма отчета:	На бумажном носителе (копия в электронном виде)
Специальные и иные существенные допущения	Оценка стоимости проводится без учета выявленных ограничений и обременений на объект(ы) оценки Назначение и фактическое использование земельных участков соответствует указанным в регистрационных документах.
Ограничения оценки (в т.ч. на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки)	Результаты оценки и отчет об оценке не могут использоваться Заказчиком оценки в каких-либо других целях. Отчет и его части предназначены исключительно для Заказчика, его аффилированных лиц и прочих сторон с учетом цели оценки, и за исключением случаев, предусмотренных законодательством, не подлежат передаче другим юридическим и физическим лицам, а также публикации без разрешения Исполнителя В соответствии с письмом Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 30 мая 2005 г., оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер, т.е. не является обязательной. Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта(ов) оценки. Оценщиком не проводится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации, полученной оценщиком самостоятельно путем запроса информации у Заказчика и третьих лиц, а также используя открытые источники информации. В случае появления информации о состоянии, отличного от указанного в Отчете, результаты оценки могут отличаться.
Срок проведения оценки:	с 27 мая 2024 по 31 мая 2024
Дата осмотра:	Осмотр не проводился <sup>3</sup>
Нормативная база оценки (в т.ч. используемые стандарты оценки):	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ, а также в соответствии с: - Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от «14» апреля 2022 г. № 200; - Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от «14» апреля 2022 г. № 200; - Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от «14» апреля 2022 г. № 200; - Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от «14» апреля 2022 г. № 200; - Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от «14» апреля 2022 г. № 200; - Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от «14» апреля 2022 г. № 200 - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» ФСО №7, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25.09.2014г.

<sup>3</sup> См. раздел «ДОПУЩЕНИЯ ОЦЕНКИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ» настоящего Отчета.



	- Стандартами Ассоциации СРО "НКСО". Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.
<i>Сведения о Заказчике</i>	СССПК «Агроповолжье» в лице конкурсного управляющего Максютова Дениса Петровича Ю/а 410052, Саратовская обл., г. Саратов, пр-кт Им 50 Лет Октября, зд. 107А, офис 229-2, помещ. НЕЖ ИНН 6432021305 ОГРН 1196451007873 от 29.03.2019
<i>Сведения об Исполнителе (Оценщике)</i>	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" (ИНН 7706588852, ОГРН 1057747806918, 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)»; Удостоверение о повышении квалификации №612417591173 от 09 августа 2022г. по программе «Рецензия на Заключение судебного эксперта», выданное ЧОУ ДПО «Академия повышения квалификации и профессиональной переподготовки» (рег.№ 1737-УД, г. Ростов-на-Дону); 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/776/50061/23 от 18 сентября 2023г., выданный АО «АльфаСтрахования» сроком действия с 01 октября 2023г. по 30 сентября 2024г. Стаж работы с 2003г.
<i>Сведения о независимости оценщика</i>	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

## ДОПУЩЕНИЯ ОЦЕНКИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

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.

В соответствии с данными п. 4 ФСО III, в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или



использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Согласно материалам п. 10 ФСО I, допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) оценки.

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Согласно п. 7 ФСО III, в процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки.

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

#### Специальные допущения

1. Оценка стоимости проводится без учета выявленных ограничений и обременений на объект(ы) оценки.
2. Назначение и фактическое использование земельных участков соответствует указанным в регистрационных документах.

#### Общие допущения:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщиков, 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 специалисты Исполнителя не проводят 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 оценщиков 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 оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
6. Мнение Оценщиков 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.
7. Профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества 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.
8. 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.



9. 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.

10. 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 бумажной версии Отчета (или путем подписания письма-представления).

11. Согласно ст. 11 ФЗ «Об оценочной деятельности» указание балансовой стоимости требуется только при оценке объекта, принадлежащего юридическому лицу. **В распоряжение Оценщика не предоставлена информация о балансовой стоимости объекта оценки.** Данная информация является справочной и никоим образом не влияет на результат оценки.

#### Ограничения оценки (в том числе на использование и хранение информации):

1. В соответствии со ст.12 Федерального Закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в Отчете признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки». В соответствии с письмом Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 30 мая 2005 г., оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер, т.е. не является обязательной. Даже если предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер. Это означает, что решение о конечной цене сделки Заказчик всегда должен принимать самостоятельно или путем переговоров с контрагентом, используя отчет лишь как консультационную услугу. В связи с этим, Исполнитель не принимает на себя ответственность за решения, принятые Заказчиком или третьими лицами по распоряжению оцениваемым имуществом.

2. В соответствии с п.36 МСО «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.

3. Результаты оценки и отчет об оценке не могут использоваться Заказчиком оценки в каких-либо других целях.

4. Отчет и его части предназначены исключительно для Заказчика, его аффилированных лиц и прочих сторон с учетом цели оценки, и за исключением случаев, предусмотренных законодательством, не подлежат передаче другим юридическим и физическим лицам, а также публикации без разрешения Исполнителя.

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

6. Оценщиком не проводится осмотр объектов оценки на основании договора, вследствие чего оценка производится исходя из информации, полученной оценщиком самостоятельно путем запроса информации у Заказчика и третьих лиц, а также используя открытые источники информации. В случае появления информации о состоянии, отличного от указанного в Отчете, результаты оценки могут отличаться. Согласно п. 7. ФСО III («Процесс оценки») непроведение осмотра относится к ограничениям оценки.

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



## ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

В соответствии с нормативно-правовыми актами, регулирующими оценочную деятельность, применяются следующие термины и определения:

*Оценка стоимости* представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (п.6 ФСО I).

*Стоимость* представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п.7 ФСО I).

*Цена* представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.8 ФСО I).

*Существенность* представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

*Добровольная продажа* объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя (п.8 ФСО II)

*Вынужденная продажа* представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки (п.9 ФСО II). Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.

*Подход к оценке* представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п.11 ФСО I).

*Метод* оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п.12 ФСО I).

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются *следующие виды стоимости* (п.12 ФСО II):

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон).

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

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



5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

*Равновесная стоимость* представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки (п.15 ФСО II).

*Объекты оценки* - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. Перечень объектов оценки перечислен в ст.5 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 19.12.2022) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

*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.

*Датой оценки* (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п.5 ФСО II).

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.

#### Специальные термины и определения

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.

## 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 Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от «14» апреля 2022 г. № 200 проведение оценки включает следующие этапы:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки.

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



## ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ

### ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННО-КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

- задание на оценку
- выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-119355608 от 02.05.2024
- инвентаризационная опись №01 от 13.05.2024
- договор залога №1 от 31 мая 2021.

Копии используемых оценщиком материалов указанных документов представлены в приложениях 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 документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта(ов) оценки. В целях уточнения количественно-качественных характеристик объектов оценщик руководствовался информацией, полученной из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика.

Полученные данные отражены в разделе «Описание объектов оценки». В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объектам оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки 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.

Полагаем, что с учетом специальных допущений оценки использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины их стоимости. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

### ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ

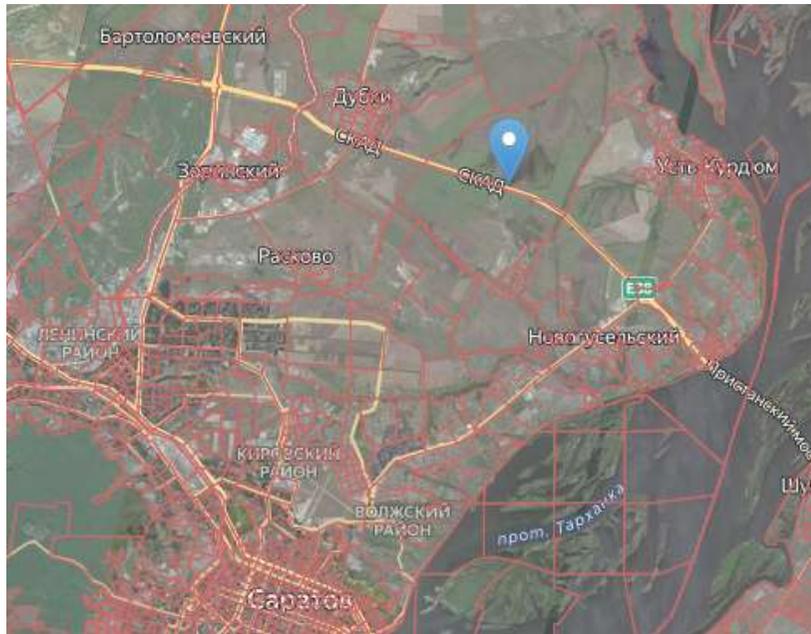
Оцениваемые объекты представляют собой земельные участки сельскохозяйственного назначения, принадлежащие СССПК «Агроповолжье» (ИНН 6432021305 ОГРН 1196451007873). Решением Арбитражного суда Саратовской области от 23 апреля 2024 по делу № А57-15589/2023, в отношении СССПК «Агроповолжье» (ИНН 6432021305 ОГРН 1196451007873) введена процедура конкурсного производства. Таким образом, оцениваемые объекты подлежат вынужденной реализации в рамках процедуры банкротства.

Описание объектов оценки составлено на основе информации, предоставленных Заказчиком (см. Приложения к настоящему Отчету). Детальное описание объектов оценки представлено ниже в таблице.

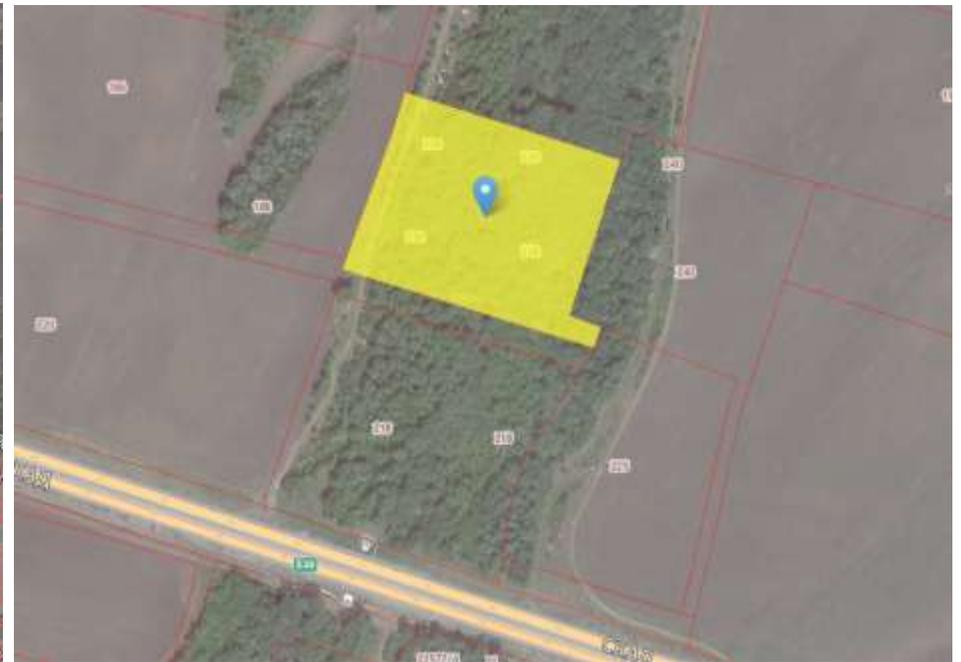
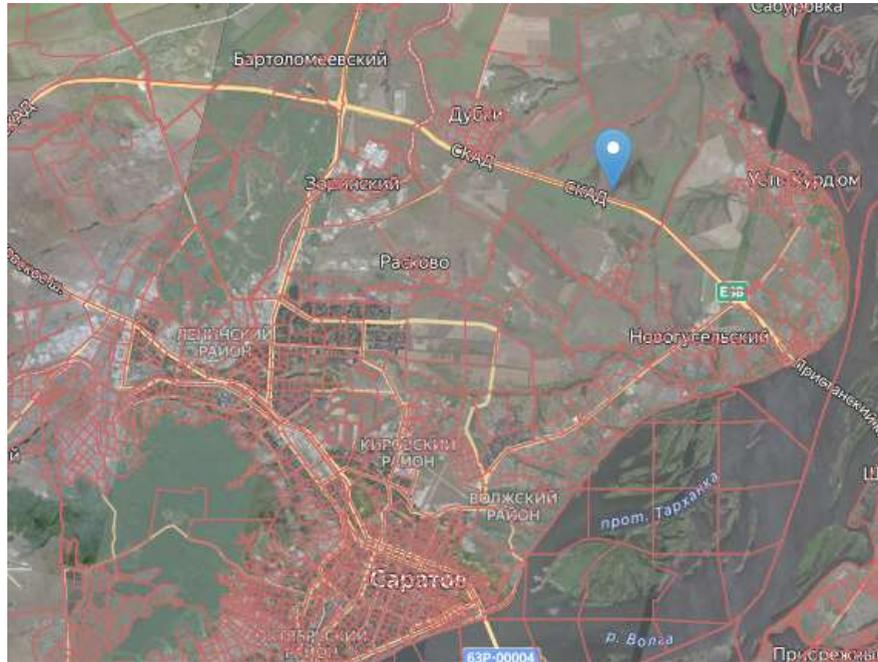


Табл. Описание объектов оценки

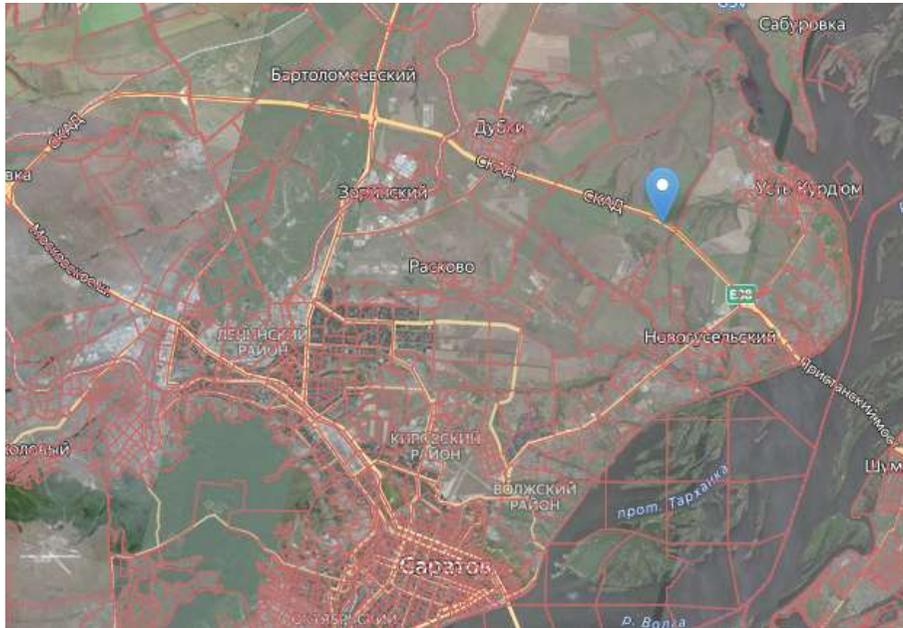
№ пп	Наименование объекта оценки	Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Категория/ разрешенное использование	Форма в плане/ рельеф/застроенность	КС, руб	КС за 1 кв.м., руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023310:218, размер 28 000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК «Аграрник» (пастбище)	Саратовская область, р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник" (пастбище)	28000	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного назначения	Приближена к прямоугольной / ровный / не застроен	55 440	1,98



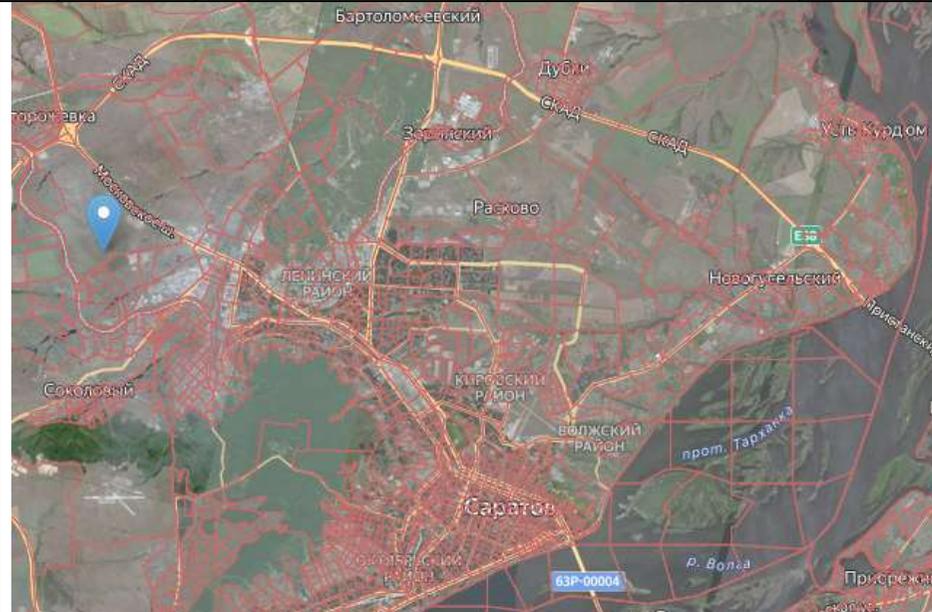
№ пп	Наименование объекта оценки	Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Категория/ разрешенное использование	Форма в плане/ рельеф/застроенность	КС, руб	КС за 1 кв.м., руб.
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023310:226, размер 22 000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК «Аграрник» (пастбище)	Саратовская область, р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник" (пастбище)	22000	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного назначения	Приближена к прямоугольной / ровный / не застроен	43 560	1,98



№ пп	Наименование объекта оценки	Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Категория/ разрешенное использование	Форма в плане/ рельеф/застроенность	КС, руб	КС за 1 кв.м., руб.
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023316:83, размер 128 300 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК «Аграрник» (пашня)	Саратовская область, р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник" (пашня)	128000	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного назначения	приближена к прямоугольной / ровный / не застроен	254 034	1,98



№ пп	Наименование объекта оценки	Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Категория/разрешенное использование	Форма в плане/рельеф/застроенность	КС, руб	КС за 1 кв.м., руб.
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование для дачного строительства, кадастровый номер земельного участка 64:32:050112:73 в кадастровом квартале 64:32:050112, размер 136 314 кв.м., 8 А57-15589/2023 расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Соколовское МО, на расстоянии 4,5 км севернее р.п. Соколовый	Саратовская область, р-н Саратовский муниципальный, Соколовское МО, на расстоянии 4,5 км севернее р.п. Соколовый	136314	Земли сельскохозяйственного назначения/ для дачного строительства	Приближена к прямоугольной / ровный / не застроен	22 306 127,56	163,64



**СОКОЛОВ С.Н.**

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

№ пп	Наименование объекта оценки	Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Категория/ разрешенное использование	Форма в плане/ рельеф/застроенность	КС, руб	КС за 1 кв.м., руб.
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023314:1726, размер 20 000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, р-н Саратовский, на землях СХПК "Аграрник" (пашня)	Саратовская область, р-н Саратовский, на землях СХПК "Аграрник" (пашня)	20000	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного назначения	приближена к прямоугольной / ровный / не застроен	39 600,00	1,98



**СОКОЛОВ С.Н.**

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

## АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### Территориальная характеристика месторасположения объектов оценки<sup>4</sup>.

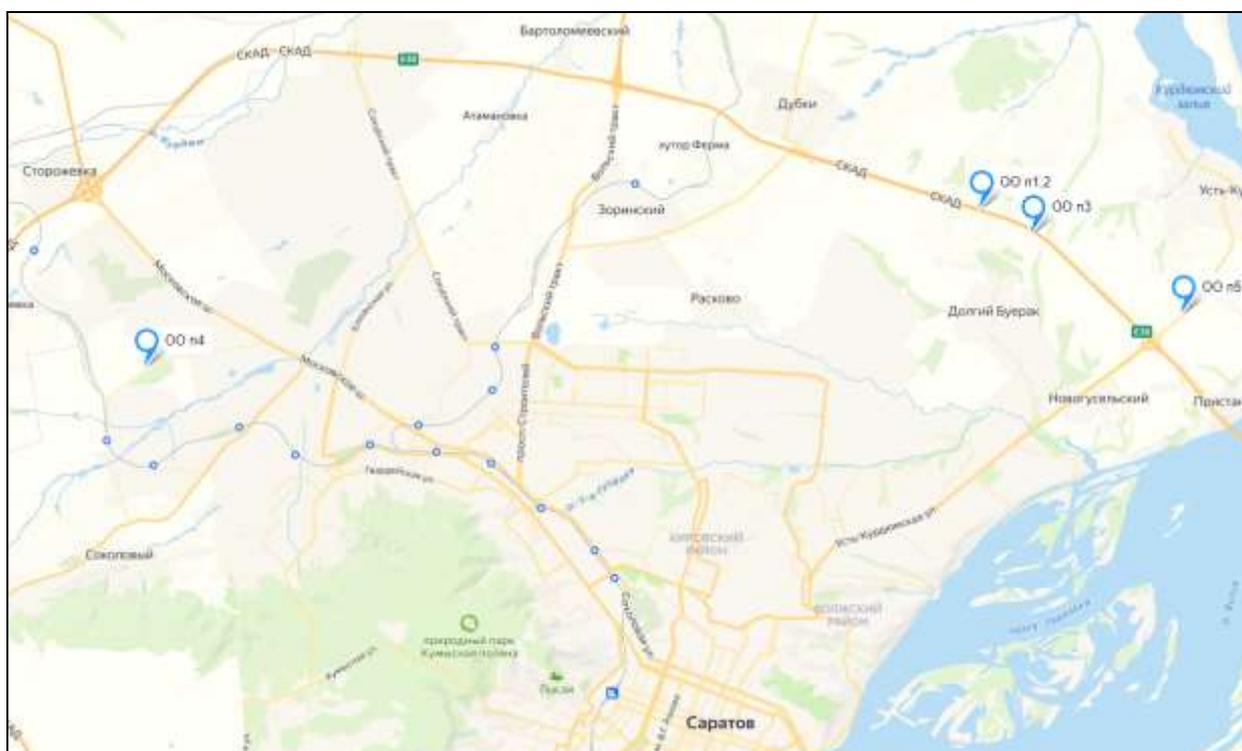
*Саратовский район* — бывшая административно-территориальная единица (район) в Саратовской области России. Преобразован 1 января 2022 года в Гагаринский административный район. Пригородный район областного центра, расположен на правом берегу Волги, охватывая полукольцом город Саратов. Находится на Приволжской возвышенности, плато и склоны которой покрыты лесом. Граничит на юге с Красноармейским, на севере — с Воскресенским и Новобураским, на западе — с Татищевским и Лысогорским районами, а на востоке (через Волгу) — с Энгельским и Марковским районами. В Саратовском районе на конец 2020 года 79 населённых пунктов, в том числе 2 городских (рабочих посёлка) и 77 сельских. Население 39034 чел (2021).

Протяжённость автодорог общего пользования с твёрдым покрытием — 323,7 км.

В районе разрабатываются месторождения нефти, газа, строительных материалов. Район сельскохозяйственный, птицеводство (имеется несколько птицефабрик), выращиваются овощи, фрукты, подсолнечник, зерновые, некогда развитое животноводство района находится в разрушенном состоянии, полностью разрушена инфраструктура, фермы, хранилища, парки, МТС и прочие сооружения промышленного животноводства с. Синенькие, с. Сергиевское, с. Поповка, с. Багаевка, с. Ивановский и других. В состоянии разрухи находится ремонтное предприятие сельскохозяйственной техники Багаевская СХТ.

В районе действует ряд промышленных предприятий, завод железобетонных изделий и элеватор в Тарханах, на территории которого сейчас изготавливается картон, кирпичный завод в Александровке, также запущен новый кирпичный завод ГРАС.

Рис. Местоположение объектов оценки на карте относительно областного центра<sup>5</sup>



<sup>4</sup> Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Саратовский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Саратовский_район)

<sup>5</sup> Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Характеристики локального месторасположения:

*Усть-Курдюмское муниципальное образование* - упразднённое сельское поселение в Саратовском районе Саратовской области Российской Федерации. Население 4445 чел. (2021). Административный центр — село Усть-Курдюм. Законом Саратовской области от 25.11.2021 № 133-ЗСО с 1 января 2022 года упраздняется в результате объединения муниципального района с городским округом Саратовом. Село Усть-Курдюм расположено на севере Саратовского района, на берегах реки Волга, в устье реки Курдюм. Расстояние до областного центра составляет 12 км. С областным центром село связано автодорогой с твёрдым покрытием, налажено регулярное автобусное сообщение. В 4 километрах от села, между оврагами Сплавной и Безымянный, находится площадка Усть-Курдюмского городища, являющаяся ценным историческим памятником. Село является одним из немногих в области растущих и развивающихся. Многие жители Саратов приобрели здесь земельные участки и выстроили загородные жилые дома. В границах населённого пункта разместили свои территории несколько коттеджных посёлков: «Курдюмский пляж», «Тихий уголок», «Волжский прайд».

В Усть-Курдюме работают несколько предприятий розничной торговли и предприятий общественного питания.

*Соколóвий* — посёлок городского типа в Саратовском районе Саратовской области России. С 1 января 2022 года входит в состав городского округа Саратова. Посёлок расположен на северо-западе Саратовского района. Расстояние до областного центра составляет 4 км до центральной части города Саратова 18 км. С областным центром село связано автодорогой с твёрдым покрытием, налажено регулярное автобусное сообщение. Население – 4937 чел. (2021).

В границах населённого пункта работают 14 предприятий розничной торговли и 1 универсальный рынок. В границах посёлка, на землях Министерства обороны Российской Федерации располагаются четыре водоёма (пруд). Всесезонная база отдыха «Серебряный родник» расположена на территории населённого пункта.

Вывод по анализу расположения объектов оценки. Объекты оценки расположены в зоне влияния Саратовской кольцевой автомобильной дороги (СКАД), что повышает ликвидность объектов. Саратовская кольцевая автомобильная дорога (СКАД) является частью федеральной трассы Р-228 «Сызрань — Саратов — Волгоград». Она проходит по территории Саратовской области и обеспечивает связь между городами Саратов, Энгельс и Балаково.

*Правообладатели объектов оценки и анализ обременений*

Правообладателем объектов оценки является СССПК «Агроповолжье» (ИНН 6432021305 ОГРН 1196451007873). Объекты оценки – здания - входят в состав конкурсной массы СССПК «Агроповолжье» (Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-119355608 от 02.05.2024).

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.

В соответствие с принятыми специальными допущениями оценка стоимости проводится без учета выявленных ограничений и обременений на объект(ы) оценки

Сведения об обременениях объектов оценки содержатся таблице ниже.

Табл. Сведения о правоустанавливающих документах и обременениях объектов оценки

№пп	Наименование объектов оценки	Обременения
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023310:218, размер 28 000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК «Аграрник» (пастбище)	Залог ООО «АгроИнвестГрупп Саратов» (Договор залога №1 от 31 мая 2021)
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023310:226, размер 22 000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК «Аграрник» (пастбище)	Залог ООО «АгроИнвестГрупп Саратов» (Договор залога №1 от 31 мая 2021)



3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023316:83, размер 128 300 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК «Аграрник» (пашня)	Залог ООО «АгроИнвестГрупп Саратов» (Договор залога №1 от 31 мая 2021)
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использованием для дачного строительства, кадастровый номер земельного участка 64:32:050112:73 в кадастровом квартале 64:32:050112, размер 136 314 кв.м., 8 А57-15589/2023 расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Соколовское МО, на расстоянии 4,5 км севернее р.п. Соколовый	Залог ООО «АгроИнвестГрупп Саратов» (Договор залога №1 от 31 мая 2021)
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023314:1726, размер 20 000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, р-н Саратовский, на землях СХПК "Аграрник" (пашня)	-

### Оценка ликвидности оцениваемых объектов

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

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

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

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

В соответствие с данными Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2024 срок экспозиции аналогичных объектов недвижимости составляет:

- «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» - от 7 до 25 мес. Среднее значение интервала 16 мес. Ликвидность характеризуется как «низкая».

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

## АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ

Основные макроэкономические показатели развития Российской Федерации за январь- март 2024 года представлены ниже в таблице<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Источник: <http://www.eeg.ru/pages/22>



Табл. Основные макроэкономические показатели

Макроэкономические показатели по отношению к соответствующему периоду предыдущего года	2023	Янв.-мар. 2023	Янв.-мар. 2024	Мар. 2023	Мар. 2024
Темп роста ВВП, %	3,6	-3,2	6,0	-2,6	7,7
Рост потребительских цен, %	7,4	1,7	2,0	0,4	0,4
Рост цен производителей, %	19,2	0,0	-0,5	0,9	0,9
Рост денежной базы, %	12,6	2,4	-2,5	1,4	0,6
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	-25,2	-14,1	-0,9	-5,3	-0,3
Индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-24,7	-14,6	0,6	-4,9	0,8

Основные показатели федерального бюджета, млрд руб.	2023	Закон о бюджете 2024	Янв.-мар. 2024	Мар. 2024
Доходы	29123	35065	8719	3691
в т.ч. нефтегазовые доходы	8822	11504	2928	1308
Расходы	32364	36661	9326	3168
Профицит (+)/ дефицит (-)	-3241	-1596	-607	523
Нефтегазовый профицит(+)/дефицит (-)	-12063	-13100	-3535	-784

Санкционные ограничения затронули широкий спектр торгово-экономических отношений России в рамках мировой экономики. Наиболее жесткие санкции были введены в финансовой сфере и затронули системообразующие банки, систему внешнеэкономических платежей, привели к заморозке значительной части международных резервов, номинированных в резервных валютах.

Ограничения в финансовой сфере привели к изменению ряда ключевых условий функционирования российской экономики. Например, практически невозможным стало централизованное резервирование в валютах развитых стран, что поставило под вопрос не только наращивание международных резервов, но и функционирование в прежнем виде бюджетного правила. Сложившаяся ситуация непосредственным образом затронула принципы функционирования государственных финансов, потребовала выстраивания новых механизмов резервирования в бюджетной сфере, перехода, пусть и не на постоянной основе, к дефицитному бюджету.

Одним из важнейших результатов ограничений в торговой сфере стал запрет на поставки широкого спектра товаров в Россию и уход с российского рынка значительной части компаний из недружественных стран. Высокая зависимость российской экономики от поставок импортируемой продукции сделала эту меру достаточно серьезным вызовом для российской экономики в целом и промышленного сектора в частности. Она была также усугублена проблемами в финансировании внешнеторговых потоков, логистике и страховании, что привело к проблемам с поставками продукции даже из тех стран, которые не вводили санкций в отношении России.

Сокращение импорта стало одним из ключевых факторов спада уровня экономической активности в России в период после 24 февраля 2022 г. Оно формировало экономический спад сразу по трем ключевым каналам. Первый – через ограничение поставок комплектующих. Результатом стало снижение выпуска ряда товаров, при производстве которых использовались импортные компоненты. Наиболее пострадавшими стали машиностроительные производства гражданского назначения, в частности производство автотранспортных средств.

Вторым направлением стало снижение поставок машин и оборудования, что привело к невозможности удовлетворения значительной части инвестиционного спроса.



Третьим направлением стали ограничения на импорт потребительских товаров, что сдерживало спрос населения. В этих условиях восстановление импорта в краткосрочной перспективе стало ключевым фактором, формировавшим экономическую динамику.

Тем не менее российская экономика по результатам 2023 года довольно успешно восстанавливалась. По оценкам Минэкономразвития, рост ВВП в 2023 году составил 3,5%<sup>7</sup>. Ожидается, что в 2024 году рост ВВП будет слабее в сравнении с 2023 годом, когда экономика активно восстанавливалась. По прогнозу Минэкономразвития, в 2024 году рост российской экономики в базовом варианте составит 2,3%, а в консервативном — 1,4%.



По оценке Минфина, дефицит федерального бюджета в 2023 году составил 3,24 трлн рублей, или 1,9% ВВП, и незначительно превысил плановый показатель в 2,93 трлн рублей. Нефтегазовые доходы в 2023 году упали на 23,9%, или 2,76 трлн рублей, по сравнению с 2022 годом, однако падение было компенсировано ростом ненефтегазовых доходов на 25%, или 4,06 трлн рублей.

Положительную динамику показало промышленное производство. В период с января по ноябрь 2023 года оно увеличилось на 3,6% относительно аналогичного периода 2022 года. При этом выпуск в обрабатывающей промышленности увеличился на 7,5%. Наибольшие темпы роста в обрабатывающей промышленности показали:

Машиностроительный комплекс — +23,3%

Химический комплекс — +6,2%

Металлургический комплекс — +9,5%

Вместе они обеспечивают около 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств. Драйверами роста обрабатывающей промышленности в 2023 году послужили активное импортозамещение и увеличение гособоронзаказа. В свою очередь, проведение импортозамещения, увеличение ГОЗ, рост численности вооруженных сил и демографические тенденции в части старения населения привели к дефициту рабочей силы.

Тем не менее ряд признаков позволяют говорить о торможении роста, стабилизации экономической динамики и о возникновении в экономике проблемных точек. К ним относятся валютный курс рубля, бюджетный дефицит и ускорение инфляции.

Уровень инфляции в 2023 году увеличился до 7,42%. Основными факторами роста инфляции стали:

- рост потребительского спроса, который стимулируется увеличением кредитования
- изменения цепочек поставок на фоне усиления санкционного давления
- перенос роста затрат поставщиков на конечных потребителей.

В свою очередь, рост инфляции привел к ужесточению денежно-кредитной политики Банка России и повышению ключевой ставки во втором полугодии 2023 года с 7,5% до 16%. Смягчить денежно-кредитную политику регулятор будет готов после образования устойчивой тенденции к снижению инфляции.

<sup>7</sup> Источник: <https://gazprombank.investments/blog/economics/russian-economy-2023/>



Рубль после резкого укрепления в 2022г. на фоне взрывного роста экспортных цен и ограничения импорта, с начала 2023г. потерял уже более 40% своей стоимости относительно доллара, что объясняется как резким снижением доходов от внешней торговли (на фоне общемировой тенденции к снижению цен на основные товары российского экспорта - углеводороды, металлы, продовольствие), так и ростом закупок импорта по новым каналам, где идет удовлетворение отложенного спроса и населения (на предметы потребления), и предприятий (на пополнение запасов комплектующих). Кроме того, влияет также отток капитала за счет перевода части накоплений обеспеченных слоев населения в зарубежные юрисдикции. Однако, ужесточение денежно-кредитной политики (ДКП) не только оказывает влияние на снижение инфляции, но и стабилизирует курс рубля. В октябре 2023 года официальный курс доллара США доходил до 101,36 рубля. Однако увеличение ключевой ставки и подписание в октябре указа президента об обязательной продаже экспортерами валютной выручки — привели к снижению курса доллара США к концу года до 89,69 рубля.

На фоне роста российской экономики и денежной массы в 2023 году вырос и фондовый рынок:

Индекс Мосбиржи — +43,6%

Индекс РТС — +12%

В связи с ростом ключевой ставки стоимость чистых активов фондов денежного рынка выросла в 15 раз за 2023 год и превысила 200 млрд рублей.

**Вывод:** Официальная статистика свидетельствует об относительно устойчивом состоянии российской экономики и финансовой системы. В 2023 году российская экономика показала высокие темпы роста. Однако стоит учесть восстановительный характер роста после падения 2022 года. Настроения участников рынка в стране и регионе, экономические показатели 2023 года свидетельствуют о нестабильном кризисном уровне экономики, который вызван исключительно политическими причинами и разрешить его только экономическими мерами в условиях глубокой международной кооперации и интеграции крайне затруднительно.

#### АНАЛИЗ РЫНКА В СЕГМЕНТЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Сегментирование рынка – это один из важнейших инструментов исследования рынка.

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

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

##### *Земельные участки сельскохозяйственного назначения*

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

- земельные доли (паи) в бывших сельскохозяйственных предприятиях области принадлежащие пайщикам, стоимость их колеблется в зависимости от степени информированности продавца, его местонахождения и т.д. В среднем величина доли (пая) составляет от 3 Га до 11 Га. Объявления о продаже данных паев публикуются в местных (районных) органах информации а так же на интернет досках объявлений.
- выкупленные и оформленные сельскохозяйственные угодья (от 30 Га до 400 Га). Данные типы угодий выставляются, как правило, на продажу сельскохозяйственными предприятиями в процессе банкротства или с целью погашения долгов.



- земельные участки сельхозназначения вдоль оживленных магистралей (федерального и регионального назначения.). Величина данных участков может составлять от 3-5 Га до 150Га. Данные участки торгуются (приобретаются) прежде всего с целью инвестиций. Расположенные вдоль оживленных магистралей данные участки представляют интерес с коммерческой точки зрения. Участки до 5 Га представляют интерес для компаний занимающихся строительством АЗС, стоянок большегрузного транспорта, мотелей, кафе и т.д. Участки большего размера, расположенные вблизи крупных транспортных развязок имеющие поблизости подъездные ж/д пути и находящиеся на расстоянии не более 10-15 км. от крупных населенных пунктов представляют интерес прежде всего для транспортных и логистических компаний. Развитие транспортно-складских терминалов в области еще не развито, однако ее выгодное географическое расположение, говорят в пользу развития бизнеса данной направленности. Однако покупка таких и участков и последующее реперофилитрование (перевод в другую категорию) требует больших вложений и длительных сроков реализации. Более простым решение 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 относительно небольшой спрос на землю в данном сегменте, а также то, что рынок купли-продажи малоактивен и сделки на нем осуществляются относительно редко.

#### Анализ цен сделок

Оценщиком проведен анализ цен предложений типичных аналогов – земельных участков сельскохозяйственного назначения по данным ресурсов «ЦИАН» в районе расположения объектов оценки. Результаты проведенного анализа представлены ниже в таблице:

Объекты аналоги:

<i>Параметр</i>	<i>Характеристика</i>
Используемые фильтры поиска	Тип объекта: земельные участки сельскохозяйственного назначения Местоположение: Зоны влияния СКАД Площадь – от 10 000 кв.м.
Количество предложений, шт.	8
Диапазон цен предложений, руб. за объект	1,6 млн. руб. (48000 кв.м.) – 22 млн. руб. (55697 кв.м.)

Выявленные аналоги представлены в таблице ниже.



Табл. Анализ цен предложений

Типичные аналоги	Цена предложения, руб./кв.м.
<div data-bbox="209 271 368 322">  Площадь участка 1 140 сот.         </div> <div data-bbox="209 365 991 483"> <p>Продаются два смежных участка по 5,7 Га в собственности, район п.Дубки. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения(пашня), участки ровные, правильной формы, хорошие подъездные пути, коммуникации в доступности. Отличное местоположение участка, активно развивающийся район. Данное предложение подходит как под ведение сельскохозяйственной деятельности или развитие бизнеса!</p> </div> <div data-bbox="1086 271 1294 483"> <p><b>12 000 000 ₹</b></p> <p><a href="#">Следить за изменением цены</a></p> <p>Цена за метр .....</p> <p><b>+7 987 370-28-77</b></p> <p><small>☎ Номер только для звонка</small></p> </div>	105,26
Рекомендован к выборке	
<div data-bbox="209 568 368 620">  Площадь участка 4 га         </div> <div data-bbox="480 568 639 620">  Статус участка Садоводство         </div> <div data-bbox="209 651 991 770"> <p>Продается земельный участок от собственника площадью 40 000 м2. Кадастровый номер 64:32:023319:69. Назначение земли: сельскохозяйственное, возможен перевод в пром. Назначение и имеется договоренность по согласованию съезда. Адрес: Саратовская область р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, на землях Схпк Аграрник. С земельным участком граничит трасса Склад, общественная остановка и заправка Лукойл. Разумный торг. Рассмотрю варианты обмена на автомобиль.</p> </div> <div data-bbox="1086 568 1294 831"> <p><b>4 499 000 ₹</b></p> <p><a href="#">Следить за изменением цены</a></p> <p>Предложите свою цену</p> <p>Например, 4 364 000</p> <p>Цена за метр .....</p> <p><b>+7 905 030-82-67</b></p> </div>	112,48
Рекомендован к выборке	
<div data-bbox="209 1032 368 1084">  Площадь участка 1 100 сот.         </div> <div data-bbox="480 1032 639 1084">  Статус участка Садоводство         </div> <div data-bbox="209 1115 991 1263"> <p>Продается земельный участок 11 Га, 64:32:023316:100 (Саратовская область, р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник"), расположенный в Долгом Буераке. Земельный участок расположен вблизи таких коттеджных поселков, как "Новый буерак", "Гермес", "Загородный клуб", "Саморуково". Направление постоянно развивается и улучшается инфраструктура. В отличие от перечисленных КП, земля расположена на холме, откуда открываются хорошие виды на Волгу (см. фото).</p> </div> <div data-bbox="1086 1032 1294 1294"> <p><b>6 000 000 ₹</b></p> <p><a href="#">Следить за изменением цены</a></p> <p>Предложите свою цену</p> <p>Например, 5 820 000</p> <p>Цена за метр .....</p> <p><b>+7 960 350-56-19</b></p> </div>	52,63
Рекомендован к выборке	
<div data-bbox="209 1346 368 1397">  </div> <div data-bbox="209 1435 368 1487">  Площадь участка 570 сот.         </div> <div data-bbox="480 1435 639 1487">  Статус участка Садоводство         </div> <div data-bbox="209 1518 991 1615"> <p>Земли населенных пунктов, сельскохозяйственное назначения, пашня "Аграрник". Район Усть-Курдюма. Собственность. Подробности по телефону. Номер объекта: #1/539600/13074</p> </div> <div data-bbox="1086 1346 1294 1615"> <p><b>6 500 000 ₹</b> </p> <p><a href="#">Следить за изменением цены</a></p> <p>Цена за метр .....</p> <p><b>+7 986 980-65-70</b></p> <p><small>☎ Номер только для звонка</small> <small>🗣 Если захотите оставить ж</small></p> </div>	114,04
Рекомендован к выборке	
<div data-bbox="209 1688 368 1740">  Площадь участка 220 сот.         </div> <div data-bbox="209 1771 991 1912"> <p>Продается участок 220 соток Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник" . Категория :Земли сельскохозяйственного назначения.Возможен перевод категории. Участок расположен по первой линии от Курдюмского залива.в 5 км от села Усть-Курдюм. Соседний участок такой же площадью 220 соток тоже продается. За дополнительной информацией-звоните! Возможен торг!</p> </div> <div data-bbox="1086 1688 1294 1966"> <p><b>4 800 000 ₹</b> </p> <p><a href="#">Следить за изменением цены</a></p> <p>Предложите свою цену</p> <p>Например, 4 656 000</p> <p>Цена за метр .....</p> <p><b>+7 917 980-26-48</b></p> </div>	218,18
Не рекомендован к выборке (существенные различия - первая линия от Курдюмского	



<p>залива)</p> <div data-bbox="209 165 1307 456">  Площадь участка 220 сот.            Статус участка Фермерское хоз-во           <p>4 000 000 ₽</p> <p><a href="#">Следить за изменением цены</a> Предложите свою цену</p> <p>Например, 3 880 000</p> <p>Цена за метр .....</p> <p><b>+7 919 830-28-39</b></p> <p>Саратовская область, р-н Саратовский, Александровское МО, на землях КДП "Ударник", пастбище</p> <p>Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства</p> <p>Кадастровый номер 64:32:070105:119</p> <p><a href="#">Узнать больше</a> ▾</p> </div> <p>Не рекомендован к выборке (существенные различия – фактическое использование – песчаный карьер)</p>	181,81
<div data-bbox="209 562 1307 846">   Площадь участка 480 сот.            Статус участка Фермерское хоз-во           <p>1 600 000 ₽</p> <p><a href="#">Следить за изменением цены</a> Предложите свою цену</p> <p>Например, 1 552 000</p> <p>Цена за метр .....</p> <p><b>+7 987 330-16-56</b></p> <p>Ровный участок прямоугольной формы вблизи нового аэропорта в Саратове.</p> </div> <p>Не рекомендован к выборке (недостаточность информации, существенные различия в местоположении)</p>	33,3
<div data-bbox="209 952 1307 1249">   Площадь участка 556 сот.           <p>22 000 000 ₽</p> <p><a href="#">Следить за изменением цены</a> Предложите свою цену</p> <p>Например, 21 340 000</p> <p>Цена за метр .....</p> <p><b>+7 903 475-71-78</b></p> <p>Продается земельный участок 55 689 кв.м. Кадастровый номер 64:32:023319:453. Коммуникации проходят по границе участка. Рассмотрим варианты продажи части участка.</p> </div> <p>Не рекомендован к выборке (максимальная удельная стоимость в выборке, ВРИ – для дачного строительства, как и у объекта оценки пп№4)</p>	395,68

Рынок допустимо признать малоактивным, количество предложений минимально. Разброс цен предложений в расширенном интервале достаточно велик. Это объясняется разными подходами и мотивами к ценообразованию, перспективами использования земельных участков с учетом возможности изменения ВРИ и другими факторами. Интервал цен наиболее сходных по характеристикам земельных участков в доверительном интервале составляет от 52,63 руб./кв.м. до 218,18 руб./кв.м.

Основные ценообразующие факторы в сегменте земельных участков сельскохозяйственного назначения<sup>8</sup>:

<sup>8</sup> "Справочник оценщика недвижимости - 2023 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией В.А. Лейфера, т.3, с.60



№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Почвенное плодородие (тип почвы, содержание гумуса, NPK, мехсостав и т.д.)	0,18
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,13
3	Передаваемые имущественные права	0,10
4	Местоположение земельного участка относительно пунктов приема и переработки с/х продукции	0,10
5	Местоположение земельного участка относительно крупных городов	0,10
6	Агроклиматические условия	0,09
7	Рельеф	0,09
8	Наличие орошения	0,08
9	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,07
10	Конфигурация участка	0,07

Детальный обзор ценовой информации выбранных аналогов объектов оценки с указанием ссылок на источники информации, анализ ценообразующих факторов представлены ниже в соответствующих расчетных разделах настоящего Отчета.

#### АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ

Конкурсное производство (процедура реализации имущества должника) является заключительной процедурой ликвидации банкротства 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, выставяемого на торги устанавливается на основании рыночной стоимости имущества, определенной в 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.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;



- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

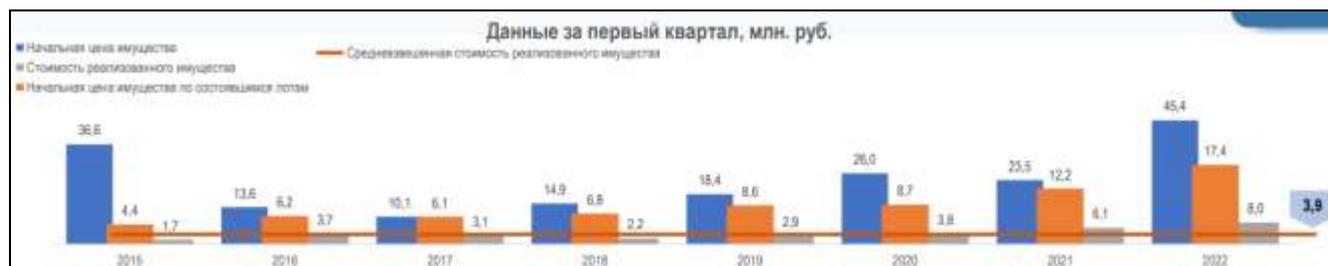
В большинстве случаев продажа активов несостоятельного предприятия осуществляется без должного маркетинга, особенно в части рекламы. По Закону, конкурсный управляющий может ограничиться одним объявлением о торгах в «Российской газете» и одним — в местном печатном органе по месту нахождения должника.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

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



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

Данные факторы, как правило, не учитываются при определении начальной цены продажи имущества предприятий банкротов. Следствием этого является существенное снижение цены сделки (продажи) имущества по сравнению с начальной ценой в процессе торгов. Так, по данным управленческого консалтинга и сопровождения проектов ООО БСР-Консалтинг «Анализ торгов по банкротству и активности Электронных Торговых Площадок»<sup>9</sup> анализ средней цены лота показал следующие результаты:



Т.е. средняя стоимость лота реализованного имущества составляет около 45% от соответствующей начальной цены по состоявшимся торгам.

#### Вывод:

В целом, анализируя 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 НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

<sup>9</sup> Источник:

<https://download.fedresurs.ru/news/BSR%20статистика%20ЕФРСБ%20с%20детальным%20рейтингом%201%20кв.%202022.pdf>

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 земельных участков

##### *Физическая возможность*

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

##### *Допустимость с точки зрения законодательства*

Категория земельных участков - земли сельскохозяйственного назначения. В соответствии с разрешенным использованием предназначен для сельскохозяйственного назначения (поз.1-3, поз.5) и для дачного строительства (поз.4) Использование земельных участков по другому назначению без проведения юридических процедур согласования с местным органом самоуправления невозможно и противоречит законодательству. Зоны с особыми условиями использования территорий не выявлены.

##### *Максимальная продуктивность*

Рассматриваемые земельные участки могут иметь максимальную доходность при использовании по сельскохозяйственному назначению (поз.1-3, 5) и для дачного строительства (поз.4). На основе анализа рынка можно сделать вывод, что часть предлагаемых на рынке аналогов в районе расположения объектов оценки продается с перспективой смены ВРИ, что повышает стоимость земельного участка (например, земли с ВРИ сельхозназначения на ВРИ «для дачного строительства»). В соответствии с законодательством Российской Федерации, перевод земель сельскохозяйственного назначения под дачное строительство возможен только при условии проведения процедуры смены целевого назначения земельного участка. Данная процедура предполагает подачу заявления на смену целевого назначения земельного участка в уполномоченный орган исполнительной власти сельского поселения, выполнение ряда требуемых мероприятий для защиты земельного участка, проведение государственной экспертизы документации на смену целевого назначения и регистрацию прав на земельный участок в установленном порядке. Также следует учитывать, что существуют определенные ограничения и условия для смены целевого назначения земельных участков, установленные законодательством.

*Вывод:* Учитывая указанные выше критерии, в соответствии с описанием объекта оценки (см. соответствующий раздел настоящего Отчета) и целями оценки, наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки определяем, как использование в соответствии с первоначальным назначением.

Данное определение эффективного использования объектов оценки представляет собой посыл для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщика, а не безусловный факт.

## МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.



При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты.

### ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитаются накопленные износы. Получившаяся величина в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка определяет стоимость оцениваемого объекта затратным подходом.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объекта недвижимости на момент оценки под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому.

### ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

Стоимость недвижимости в рамках доходного подхода можно определить либо методом прямой капитализации дохода, либо методом дисконтирования денежных потоков. Метод прямой капитализации используется в случаях, когда ожидается получение одинаковой величины прибыли в течение длительного периода времени, либо когда ожидаются стабильные темпы роста. Метод дисконтирования денежных потоков применим к ситуациям, когда прогнозируются нестабильные потоки доходов. Стоимость объектов оценки рассчитывается с помощью коэффициентов капитализации (дисконтирования), отражающими сложившуюся на рынке взаимосвязь между стоимостью имущества и доходами от его эксплуатации.

### СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Теория оценки предоставляет следующие методики расчета рыночной стоимости объекта при применении сравнительного подхода:

- метод парного сравнения продаж — это сравнение двух почти идентичных объектов, за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в их цене;
- метод сравнения продаж;



- метод валового рентного мультипликатора.

Ограниченность применения метода парного сравнения продаж объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Метод валового рентного мультипликатора также имеет ряд особенностей, которые затрудняют его широкое применение. Во-первых, это необходимость наличия развитого и активного рынка недвижимости; а во-вторых, сложность учета вероятной разницы в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Таким образом, основополагающим является метод сравнения продаж. Он основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, можно сделать вывод о правомерности использования в процессе расчетов объявлений в средствах массовой информации о продаже объектов недвижимости с указанием существенных условий — цены и характеристик продаваемого имущества. При этом информация, применяемая с учетом корректировок на возможность (но не обязательность) заключения договора купли-продажи на указанных условиях, может быть справедливо учтена при расчете стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом, поскольку лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с любым, кто примет предложение на указанных в нем условиях». Такие предложения, именуемые в Гражданском Кодексе РФ «публичная оферта» (ст. 437), наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

#### МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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.

Предметом арендных отношений могут быть разные объекты недвижимости: земельный участок, здания, помещения и др. Их приобретение, улучшение, ремонт до сдачи в аренду подразумевает определенные расходы. Собственники заинтересованы возместить эти затраты. «Классическая» ситуация применения затратного подхода сводится к следующему: рассчитывается сумма расходов на приобретение, воссоздание аналогичного объекта недвижимости. Однако оценка арендной платы затратным подходом имеет свои особенности – они связаны со спецификой оцениваемого объекта. Ни один арендодатель не согласится сдать объект в аренду по ставке, которая бы не обеспечила возврат капитала. Рассчитывается сумма, которая бы гарантировала возмещение расходов не при единовременной оплате (как при купле-продаже, например), а при разбивке его на определенный период, равный длительности арендных отношений.

В рамках затратного подхода используются метод рекапитализации и экономической амортизации.

*Метод рекапитализации* при оценке рыночной арендной ставки направлен на то, чтобы установить такую стоимость, в которую были бы заложены расходы собственника в недвижимость. Такой подход применяется с целью возмещения расходов.



В зависимости от целей, поставленных перед оценщиком, специалист при расчете коэффициента рекапитализации может использовать одну из разновидностей учета нормы возврата: метод Ринга, Инвуда или Хоскольда. Чтобы его определить, оценщику необходимо проанализировать характеристики объекта оценки, текущее состояние, степень износа.

При расчетах *методом экономической амортизации* независимый оценщик определяет степень износа арендуемого объекта (причем рассматривается как моральный, так и физический износ). Расчет рыночной стоимости аренды осуществляется с учетом износа. Также учитываются все затраты арендодателя на содержание арендуемого объекта недвижимости.

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.

*Метод сравнения с аналогами* базируется на сравнении ситуаций сдачи в аренду объектов со схожей полезностью. Он основывается на следующем принципе: арендатор не будет платить арендную плату больше, чем другой арендатор платит за аналогичный объект.

Расчетам предшествует сбор оценщиком информации об аналогичных сделках. При оценке земельных участков этот метод признан наиболее применимым.

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

Оценщик провел анализ рынка земельных участков в районе расположения объекта оценки. 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.

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. Кроме того, собственником не составлялись прогнозные и ретроспективные производственные планы (бизнес-планы), на основании которых возможно сформировать реальные доходы и расходы от эксплуатации объекта оценки. Доходный подход больше применим при определении инвестиционной стоимости.

## РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В соответствии с обоснованием выбора подходов применяем сравнительный подход к оценке стоимости объектов оценки.

Этапы применения сравнительного подхода к оценке.

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);



- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки путем внесения экономических и физических поправок.
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

#### Выбор и описание объектов-аналогов

При использовании сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости оцениваемых объектов были предприняты сбор и анализ рыночной информации (см. раздел «Анализ рынка»). Объекты-аналоги выбираются по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства основных показателей по уровням:

- функциональное
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационных показателей (площадь, конфигурация и пр.)

#### Выбор единицы сравнения

Согласно анализу рынка объекта оценки показателем цены является 1 кв. м. общей площади объекта. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв. м. общей площади земельного участка.

#### Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена продажи/предложения объекта-аналога. Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая корректировка (поправка), если же уступает – то вводится повышающая корректировка (поправка).

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.

В рамках данной работы была произведена оценка с использованием методик преимущественно индивидуальной оценки.

Расчет стоимости объекта оценки «Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023310:218, размер 28 000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмскомне МО, на землях СХПК «Аграрник» (пастбище)», поз.1



Анализ рынка земельных участков позволил выявить объекты-аналоги сопоставимые по своим экономическим и параметрическим 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 по основным параметрам и характеристикам. Подбор аналогов осуществлялся с учетом актуальности объявления дате оценки в пределах интервала срока экспозиции аналогичных объектов.

Критерии отбора предложений:

- принадлежность к одному сегменту рынка,
- схожие характеристики местоположения,
- схожие физические характеристики,
- дата предложения отлична от даты оценки в пределах среднего срока экспозиции<sup>10</sup>.

Описание основных характеристик объектов-аналогов производилось из текста объявлений. Ссылки на источники информации указаны в таблицах «Описание аналогов». Скринпринты использованных источников сделок и предложений представлены в приложении к настоящему Отчету «Аналоги».

Табл. «Описание аналогов»

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Саратовская область, р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник" (пастбище)	Саратовская область, р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник" (пашня)	Саратовская область, р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник" (пашня)	Саратовская область, р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник" (пашня)	Саратовская область, р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник" (пашня)
Тип сделки	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Актуальность сделки/предложения		май 2024	май 2024	май 2024	май 2024
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования (ВРИ)	Для сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного назначения
Кадастровый номер	64:32:023310:218	64:32:023310:306 64:32:023310:305	64:32:023319:69	64:32:023316:100	64:32:023314:184
Общая площадь ЗУ, м <sup>2</sup>	28 000	114 000	40 000	114 000	57 000
Передаваемые права на ЗУ	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Форма в плане	приближена к прямоугольной	приближена к прямоугольной	приближена к прямоугольной	многоконтурный	приближена к прямоугольной
Подъездные пути	асфальтированная дорога	грунтовые дороги	асфальтированная дорога	грунтовые дороги	грунтовые дороги
Цена сделки/предложения, руб.		12 000 000	4 499 000	6 000 000	6 500 000
Источник информации		<a href="https://saratov.cian.ru/sale/suburban/284807459/">https://saratov.cian.ru/sale/suburban/284807459/</a>	<a href="https://saratov.cian.ru/sale/suburban/295674665/">https://saratov.cian.ru/sale/suburban/295674665/</a>	<a href="https://saratov.cian.ru/sale/suburban/291966937/">https://saratov.cian.ru/sale/suburban/291966937/</a>	<a href="https://saratov.cian.ru/sale/suburban/300738302/">https://saratov.cian.ru/sale/suburban/300738302/</a>

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.

<sup>10</sup> См. раздел «Анализ ликвидности оцениваемого объекта»



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;  
 $\alpha_i$  – 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 - 2023 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией В.А. Лейфера
- данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.01.2024, Земельные участки.

Единицей сравнения принята стоимость 1 кв. м. площади<sup>11</sup>. В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры и рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

Табл. Расчет и обоснование корректировок

Наименование корректировки	Обоснование применения
Корректировка на условия продажи	Условия продажи приняты типичными, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений. Таким образом данная корректировка не учитывается.
Корректировка на условия финансирования	Учитывает влияние на стоимость способа финансирования покупки, отличного от единовременной оплаты при совершении сделки (рассрочка, кредит, ипотека). Условия финансирования объекта оценки и объектов аналогов приняты типичными. Расчет покупателя с продавцом осуществляется за счет собственных средств и на дату продажи, продажа не является срочной и между продавцом и покупателем типичные для рынка купли-продажи отношения. Поправка не вносилась
Корректировка на время совершения сделки:	Учитывает различие в датах сделок по отношению к дате оценки. В нашем случае рассматриваются предложения в пределах типичного срока экспозиции, соответствующие дате оценки. Таким образом, корректировка отсутствует.
Корректировка на передаваемые права	Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Например, право аренды, право долевой собственности и право собственности

<sup>11</sup> Наиболее часто используемая величина при сравнении стоимости объектов недвижимости, в т.ч. земельных участков.



	имеют различную стоимость. В нашем случае объекты оценки и аналоги подразумевают полное право собственности. Корректировка отсутствует.																																																																																		
<i>Корректировка на торг</i>	<p>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 - 2023 под редакцией В.А. Лейфера "Земельные участки сельскохозяйственного назначения", т.73:</p> <table border="1"> <caption>Таблица 23</caption> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="2">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th>Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Земельные участки под пашню</td> <td>12,6%</td> <td>11,4% - 13,9%</td> </tr> <tr> <td>2. Земельные участки под кормовые угодья</td> <td>14,7%</td> <td>13,6% - 15,9%</td> </tr> <tr> <td>3. Земельные участки под многолетние насаждения</td> <td>13,8%</td> <td>12,7% - 14,8%</td> </tr> <tr> <td>4. Земельные участки, классифицируемые как залежь</td> <td>18,7%</td> <td>16,1% - 20,0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Корректировка принята на уровне 12,6% (или 0,874 )</p>	Класс объектов	Активный рынок		Среднее	Доверительный интервал	Цены предложений объектов			1. Земельные участки под пашню	12,6%	11,4% - 13,9%	2. Земельные участки под кормовые угодья	14,7%	13,6% - 15,9%	3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,8%	12,7% - 14,8%	4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	18,7%	16,1% - 20,0%																																																														
Класс объектов	Активный рынок																																																																																		
	Среднее	Доверительный интервал																																																																																	
Цены предложений объектов																																																																																			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	11,4% - 13,9%																																																																																	
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,7%	13,6% - 15,9%																																																																																	
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,8%	12,7% - 14,8%																																																																																	
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	18,7%	16,1% - 20,0%																																																																																	
<i>Корректировка на балл бонитета</i>	<p>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. Величина поправки может быть рассчитана на основании данных Сборника рыночных корректировок и данных подлежащего использованию при определении стоимости объектов недвижимости, №18 (СРКД 18/2-2022Н, сегмент: земельные участки с/х назначения).</p> <p>Объекты оценки и аналоги расположены в одном административном районе и имеют схожие показатели плодородия. Корректировкой допустимо пренебречь.</p>																																																																																		
<i>Корректировка на площадь</i>	<p>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 - 2023 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией В.А. Лейфера, т.33, с.117</p> <table border="1"> <caption>Таблица 33</caption> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Площадь, га</th> <th colspan="5">Земельные участки под пашни</th> </tr> <tr> <th colspan="5">аналог</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th>&lt;10</th> <th>10-30</th> <th>30-100</th> <th>100-1000</th> <th>≥1000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="4">объект оценки</th> <th>&lt;10</th> <td>1,00</td> <td>1,13</td> <td>1,24</td> <td>1,39</td> <td>1,51</td> </tr> <tr> <th>10-30</th> <td>0,89</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> <td>1,24</td> <td>1,34</td> </tr> <tr> <th>30-100</th> <td>0,81</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,12</td> <td>1,22</td> </tr> <tr> <th>100-1000</th> <td>0,72</td> <td>0,81</td> <td>0,89</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th>≥1000</th> <td>0,66</td> <td>0,75</td> <td>0,82</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет корректировки представлен в таблице ниже:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Корректировка на площадь</th> <th>Объект оценки</th> <th>Аналог 1</th> <th>Аналог 2</th> <th>Аналог 3</th> <th>Аналог 4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Площадь, Га</td> <td>2,8</td> <td>11,4</td> <td>4,0</td> <td>11,4</td> <td>5,7</td> </tr> <tr> <td>Интервал, Га</td> <td>&lt;10</td> <td>10-30</td> <td>&lt;10</td> <td>10-30</td> <td>&lt;10</td> </tr> <tr> <td>Коэффициент</td> <td>1</td> <td>0,89</td> <td>1</td> <td>0,89</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Корректировка</td> <td></td> <td>1,12</td> <td>1,00</td> <td>1,12</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Площадь, га		Земельные участки под пашни					аналог							<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000	объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,39	1,51	10-30	0,89	1,00	1,10	1,24	1,34	30-100	0,81	0,91	1,00	1,12	1,22	100-1000	0,72	0,81	0,89	1,00	1,08			≥1000	0,66	0,75	0,82	0,92	1,00	Корректировка на площадь	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Площадь, Га	2,8	11,4	4,0	11,4	5,7	Интервал, Га	<10	10-30	<10	10-30	<10	Коэффициент	1	0,89	1	0,89	1	Корректировка		1,12	1,00	1,12	1,00
Площадь, га				Земельные участки под пашни																																																																															
		аналог																																																																																	
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000																																																																													
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,39	1,51																																																																													
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,24	1,34																																																																													
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,12	1,22																																																																													
	100-1000	0,72	0,81	0,89	1,00	1,08																																																																													
		≥1000	0,66	0,75	0,82	0,92	1,00																																																																												
Корректировка на площадь	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4																																																																														
Площадь, Га	2,8	11,4	4,0	11,4	5,7																																																																														
Интервал, Га	<10	10-30	<10	10-30	<10																																																																														
Коэффициент	1	0,89	1	0,89	1																																																																														
Корректировка		1,12	1,00	1,12	1,00																																																																														
<i>Корректировка на местоположение</i>	<p>Местоположение объектов оказывает влияние на цены сделок. От местоположения зависит текущий спрос на объект, перспектива его роста, соответствие объекта окружающей застройке, коммерческая привлекательность и т.д. На основании данных Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (Справочника оценщика недвижимости - 2023 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией В.А. Лейфера) выделим следующие факторы локального расположения, влияющие на стоимость объектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Удаленность от областного центра, км.</li> </ul>																																																																																		

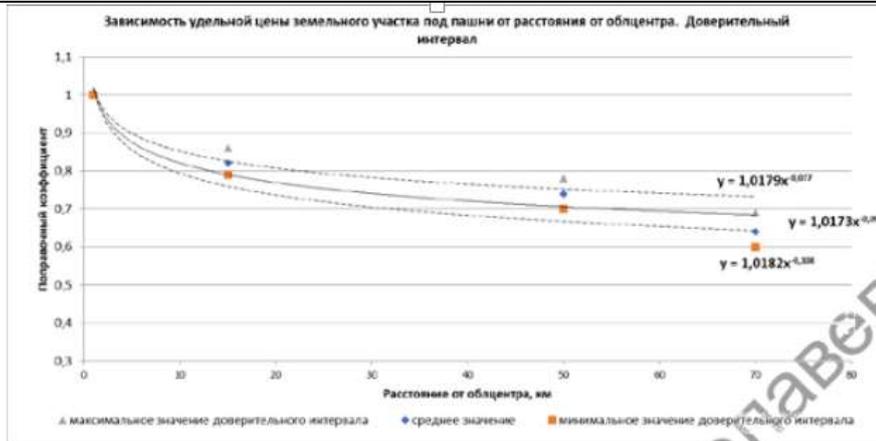


Рис. 3

- Расположение относительно хозяйственных центров, км

Таблица 25

Земельные участки под пашни	Удаление аналога от пунктов приема, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, км				
	<10	10-30	30-50	>50	
Удаление объекта оценки от пунктов приема, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, км	<10	1,00	1,13	1,24	1,41
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,25
	30-50	0,80	0,91	1,00	1,14
	>50	0,71	0,80	0,88	1,00

- Наличие подъездных путей (грунтовые дороги или с твердым покрытием):

Таблица 29.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под пашни</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с грунтовыми дорогами к удельной цене аналогичных участков с твердым покрытием	0,86	0,84	0,88
<b>Земельные участки под кормовые угодья</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с грунтовыми дорогами к удельной цене аналогичных участков с твердым покрытием	0,82	0,80	0,85

Расчет корректировок по указанным факторам представлен ниже в таблице.

Корректировка на местоположение	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	№ табл. справ.
Местоположение	Саратовская область, р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник" (пастбище)	Саратовская область, р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник" (пашня)	Саратовская область, р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник" (пашня)	Саратовская область, р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник" (пашня)	Саратовская область, р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник" (пашня)	
Удаленность от областного центра, км.	18	18	18	18	24	
Коэффициент	0,78	0,78	0,78	0,78	0,76	рис.3, с.87
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,03	

Расположение относительно хозяйственных центров, км	<10	<10	<10	<10	<10																																					
Интервал, км	<10	<10	<10	<10	<10																																					
Коэффициент	1	1	1	1	1	т.25, с.104																																				
<i>Корректировка</i>		1,00	1,00	1,00	1,00																																					
Наличие подъездных путей	асфальтированная дорога	грунтовые дороги	асфальтированная дорога	грунтовые дороги	грунтовые дороги																																					
Коэффициент	1	0,86	1	0,86	0,86																																					
<i>Корректировка</i>		1,16	1,00	1,16	1,16	т.29, с.110																																				
<b>Итоговая корректировка</b>		<b>1,16</b>	<b>1,00</b>	<b>1,16</b>	<b>1,19</b>																																					
<i>Корректировка на вид разрешенного использования</i>	<p>Вид разрешенного использования влияет на стоимость земельного участка. Корректировка может определяться на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.01.2024. Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешенного использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категорией земель. Корректировка может быть определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующих видов разрешенного использования.</p> <p>В нашем случае объект оценки и объекты аналогии имеют ВРИ «Для сельскохозяйственного назначения». Корректировка отсутствует.</p>																																									
<i>Корректировка на конфигурацию участка</i>	<p>Конфигурация сельскохозяйственных полей влияет на стоимость земельных участков. Например, сложная форма участка усложняет его механизированную обработку. Корректировка может применяться на основании данных "Справочник оценщика недвижимости - 2023 под редакцией В.А. Лейфера "Земельные участки сельскохозяйственного назначения", т.42:</p> <table border="1" data-bbox="837 1164 1508 1400"> <caption>Таблица 42</caption> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Земельные участки под пашни</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена, к удельной цене участков, удобных для механизированной обработки</td> <td>0,75</td> <td>0,71</td> <td>0,80</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет корректировки представлен в таблице ниже:</p> <table border="1" data-bbox="470 1444 1508 1702"> <thead> <tr> <th><i>Корректировка на конфигурацию участка</i></th> <th><b>Объект оценки</b></th> <th><b>Аналог № 1</b></th> <th><b>Аналог № 2</b></th> <th><b>Аналог № 3</b></th> <th><b>Аналог № 4</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>конфигурация</td> <td>приближена к прямоугольной</td> <td>приближена к прямоугольной</td> <td>приближена к прямоугольной</td> <td>Многоконтурный (мех обработка затруднена)</td> <td>приближена к прямоугольной</td> </tr> <tr> <td>Коэффициент</td> <td>1,0</td> <td>1,0</td> <td>1,0</td> <td>0,75</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Корректировка</td> <td></td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>1,33</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>						Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Земельные участки под пашни				Отношение удельной цены земельных участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена, к удельной цене участков, удобных для механизированной обработки	0,75	0,71	0,80	<i>Корректировка на конфигурацию участка</i>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог № 1</b>	<b>Аналог № 2</b>	<b>Аналог № 3</b>	<b>Аналог № 4</b>	конфигурация	приближена к прямоугольной	приближена к прямоугольной	приближена к прямоугольной	Многоконтурный (мех обработка затруднена)	приближена к прямоугольной	Коэффициент	1,0	1,0	1,0	0,75	1,0	Корректировка		1,00	1,00	1,33	1,00
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																								
Земельные участки под пашни																																										
Отношение удельной цены земельных участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена, к удельной цене участков, удобных для механизированной обработки	0,75	0,71	0,80																																							
<i>Корректировка на конфигурацию участка</i>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог № 1</b>	<b>Аналог № 2</b>	<b>Аналог № 3</b>	<b>Аналог № 4</b>																																					
конфигурация	приближена к прямоугольной	приближена к прямоугольной	приближена к прямоугольной	Многоконтурный (мех обработка затруднена)	приближена к прямоугольной																																					
Коэффициент	1,0	1,0	1,0	0,75	1,0																																					
Корректировка		1,00	1,00	1,33	1,00																																					

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

Табл. «Корректировка цен аналогов»

<b>Корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>	<b>Аналог 4</b>
Цена предложения, руб./кв.м.		105,26	112,48	52,63	114,04
Корректировка на условия финансирования:	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	105,26	112,48	52,63	114,04

<i>Корректировка на время совершения сделки:</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	105,26	112,48	52,63	114,04
<i>Корректировка на передаваемые права:</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	105,26	112,48	52,63	114,04
<i>Корректировка на торг:</i>	-	0,874	0,874	0,874	0,874
Цена после корректировки:	-	92,00	98,30	46,00	99,67
<i>Корректировка на балл бонитета</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки:		92,00	98,30	46,00	99,67
<i>Корректировка на площадь</i>	-	1,12	1,00	1,12	1,00
Цена после корректировки:	-	103,37	98,30	51,69	99,67
<i>Корректировка на местоположение</i>		1,16	1,00	1,16	1,19
Цена после корректировки:		120,20	98,30	60,10	118,97
<i>Корректировка на вид разрешенного использования</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки:		120,20	98,30	60,10	118,97
<i>Корректировка на конфигурацию участка</i>		1,00	1,00	1,33	1,00
<b>Скорректированная цена аналога, руб.</b>	-	<b>120,20</b>	<b>98,30</b>	<b>80,13</b>	<b>118,97</b>
Итоговая корректировка, доли	4,58	1,14	0,87	1,52	1,04
Весовые коэффициенты	16,66	4,01	5,24	3,01	4,39
	<b>1,00</b>	<b>0,24</b>	<b>0,31</b>	<b>0,18</b>	<b>0,26</b>
Взвешенная стоимость, руб./кв.м.		28,96	30,94	14,48	31,37
<b>Стоимость за 1 кв.м. объекта оценки, руб./кв.м.</b>	<b>105,74</b>				
<b>Стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>2 960 806</b>				

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.<sup>12</sup>

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

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

$\delta$  – 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	104,40
Среднеквадратичное отклонение $\delta$	19,04

<sup>12</sup> Инструменты финансового и инвестиционного анализа. Комплексный подход: описание методик финансового и инвестиционного анализа, программа с реализацией методики, примеры расчета. <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html>



Коэффициент вариации %,V

18,24

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

Расчет стоимости объекта оценки «Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023310:226, размер 22 000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК «Аграрник» (пастбище)», поз.2

Рассматриваемый объект оценки по физическим характеристикам и местоположению идентичен с объектом оценки под поз.1, за исключением параметра «площадь» и «местоположение». Таким образом, расчет проведен с использованием аналогов, описанных выше, пояснения корректировок идентичны. Корректировки по отличающимся параметрам представлены ниже.

Табл. Расчет и обоснование корректировок

Наименование корректировки	Обоснование применения														
Корректировка на площадь	Расчет корректировки представлен в таблице ниже:														
	Корректировка на площадь	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4									
	Площадь, Га	2,2	11,4	4,0	11,4	5,7									
	Интервал, Га	<10	10-30	<10	10-30	<10									
	Коэффициент	1	0,89	1	0,89	1									
Корректировка		1,12	1,00	1,12	1,00										
Корректировка на местоположение	Коэффициент по фактору «Подъездные пути» определялся на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.01.2024 как для участка, смежного с участком с твердым покрытием:														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Земельный участок (категории, разрешенного использования)</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5</td> <td>Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)</td> <td>0,84</td> <td>1,01</td> <td>0,92</td> </tr> </tbody> </table>						№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,84	1,01
№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение											
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,84	1,01	0,92											
Корректировки по остальным факторам идентичны. Расчет итоговой корректировки по указанным факторам представлен ниже в таблице:															
Корректировка на местоположение	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	№ табл. справ.									
Местоположение	Саратовская область, р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник" (пастбище)	Саратовская область, р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник" (пашня)	Саратовская область, р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник" (пашня)	Саратовская область, р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник" (пашня)	Саратовская область, р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник" (пашня)										
Удаленность от областного центра, км.	18	18	18	18	24										
Коэффициент	0,78	0,78	0,78	0,78	0,76	рис.3, с.87									
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,03										
Расположение относительно хозяйственных центров, км	<10	<10	<10	<10	<10										
Интервал, км	<10	<10	<10	<10	<10										
Коэффициент	1	1	1	1	1	т.25, с.104									
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00										
Наличие	смежный с	грунтовые	асфальтированн	грунтовые	грунтовые										



подъездных путей	участком к которому подходит асфальтированная дорога	дороги	ая дорога	дороги	дороги	
Коэффициент	0,92	0,86	1	0,86	0,86	
Корректировка		1,07	0,92	1,07	1,07	т.29, с.110
<b>Итоговая корректировка</b>		<b>1,07</b>	<b>0,92</b>	<b>1,07</b>	<b>1,09</b>	

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

Табл. «Корректировка цен аналогов»

<b>Корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>	<b>Аналог 4</b>
Цена предложения, руб./кв.м.		105,26	112,48	52,63	114,04
Корректировка на условия финансирования:	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	105,26	112,48	52,63	114,04
Корректировка на время совершения сделки:	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	105,26	112,48	52,63	114,04
Корректировка на передаваемые права:	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	105,26	112,48	52,63	114,04
Корректировка на торг:	-	0,87	0,87	0,87	0,87
Цена после корректировки:	-	92,00	98,30	46,00	99,67
Корректировка на балл бонитета		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки:		92,00	98,30	46,00	99,67
Корректировка на площадь	-	1,12	1,00	1,12	1,00
Цена после корректировки:	-	103,37	98,30	51,69	99,67
Корректировка на местоположение		1,07	0,92	1,07	1,09
Цена после корректировки:		110,58	90,44	55,29	108,59
Корректировка на вид разрешенного использования		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки:		110,58	90,44	55,29	108,59
Корректировка на конфигурацию участка		1,00	1,00	1,33	1,00
<b>Скорректированная цена аналога, руб.</b>	-	<b>110,58</b>	<b>90,44</b>	<b>73,72</b>	<b>108,59</b>
Итоговая корректировка, доли	4,21	1,05	0,80	1,40	0,95
Весовые коэффициенты	16,66	4,01	5,23	3,00	4,42
	<b>1,00</b>	<b>0,24</b>	<b>0,31</b>	<b>0,18</b>	<b>0,27</b>
Взвешенная стоимость, руб./кв.м.		26,58	28,41	13,29	28,80
<b>Стоимость за 1 кв.м. объекта оценки, руб./кв.м.</b>	<b>97,08</b>				
<b>Стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>2 135 763</b>				

Расчет стоимости объекта оценки «Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023316:83, размер 128 300 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК «Аграрник» (пашня)», поз.3

Рассматриваемый объект оценки по физическим характеристикам и местоположению идентичен с объектом оценки под поз.1, за исключением параметра «площадь». Таким образом, расчет проведен с использованием аналогов, описанных выше, пояснения корректировок идентичны. Корректировки по отличающимся параметрам представлены ниже.



Табл. Расчет и обоснование корректировок

Наименование корректировки	Обоснование применения					
Корректировка на площадь	Расчет корректировки представлен в таблице ниже:					
	Корректировка на площадь	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Площадь, Га	12,8	11,4	4,0	11,4	5,7
	Интервал, Га	10-30	10-30	<10	10-30	<10
	Коэффициент	0,89	0,89	1	0,89	1
Корректировка		1,00	0,89	1,00	0,89	

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 предложения, руб./кв.м.		105,26	112,48	52,63	114,04
Корректировка на условия финансирования:	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	105,26	112,48	52,63	114,04
Корректировка на время совершения сделки:	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	105,26	112,48	52,63	114,04
Корректировка на передаваемые права:	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	105,26	112,48	52,63	114,04
Корректировка на торг:	-	0,87	0,87	0,87	0,87
Цена после корректировки:	-	92,00	98,30	46,00	99,67
Корректировка на балл бонитета		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки:		92,00	98,30	46,00	99,67
Корректировка на площадь	-	1,00	0,89	1,00	0,89
Цена после корректировки:	-	92,00	87,49	46,00	88,70
Корректировка на местоположение		1,16	1,00	1,16	1,18
Цена после корректировки:		106,98	87,49	53,49	105,04
Корректировка на вид разрешенного использования		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки:		106,98	87,49	53,49	105,04
Корректировка на конфигурацию участка		1,00	1,00	1,33	1,00
<b>Скорректированная цена аналога, руб.</b>	-	<b>106,98</b>	<b>87,49</b>	<b>71,32</b>	<b>105,04</b>
Итоговая корректировка, доли	4,07	1,02	0,78	1,36	0,92
Весовые коэффициенты	16,66	4,01	5,23	3,00	4,42
	<b>1,00</b>	<b>0,24</b>	<b>0,31</b>	<b>0,18</b>	<b>0,27</b>
Взвешенная стоимость, руб./кв.м.		25,72	27,48	12,86	27,86
<b>Стоимость за 1 кв.м. объекта оценки, руб./кв.м.</b>	<b>93,91</b>				
<b>Стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>12 021 051</b>				

Расчет стоимости объекта оценки «Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использованием для дачного строительства, кадастровый номер земельного участка 64:32:050112:73 в кадастровом квартале 64:32:050112, размер 136 314 кв.м., 8 А57-15589/2023 расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Соколовское МО, на расстоянии 4,5 км севернее р.п. Соколовый», поз.4

Рассматриваемый объект оценки по физическим характеристикам и местоположению идентичен с объектом оценки под поз.1, за исключением параметра «площадь», «местоположение» и «вид разрешенного использования». Таким образом, расчет проведен с использованием аналогов, описанных выше, пояснения корректировок идентичны. Корректировки по отличающимся параметрам представлены ниже.



Табл. Расчет и обоснование корректировок

Наименование корректировки	Обоснование применения					
Корректировка на площадь	Расчет корректировки представлен в таблице ниже:					
	Корректировка на площадь	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Площадь, Га	13,6	11,4	4,0	11,4	5,7
	Интервал, Га	10-30	10-30	<10	10-30	<10
	Коэффициент	0,89	0,89	1	0,89	1
Корректировка		1,00	0,89	1,00	0,89	
Корректировка на местоположение	Расчет итоговой корректировки по указанным факторам представлен ниже в таблице:					
Корректировка на местоположение	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	№ табл. справ.
Местоположение	Саратовская область, р-н Саратовский муниципальный, Соколовское МО, на расстоянии 4,5 км севернее р.п. Соколовый	Саратовская область, р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник" (пашня)	Саратовская область, р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник" (пашня)	Саратовская область, р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник" (пашня)	Саратовская область, р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник" (пашня)	
Удаленность от областного центра, км.	21,0	18	18	18	22	
Коэффициент	0,77	0,78	0,78	0,78	0,77	рис.3, с.87
Корректировка		0,99	0,99	0,99	1,00	
Расположение относительно хозяйственных центров, км	<10	<10	<10	<10	<10	
Интервал, км	<10	<10	<10	<10	<10	
Коэффициент	1	1	1	1	1	т.25, с.104
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	
Наличие подъездных путей	асфальтированная дорога	грунтовые дороги	асфальтированная дорога	грунтовые дороги	грунтовые дороги	
Коэффициент	1	0,86	1	0,86	0,86	
Корректировка		1,16	1,00	1,16	1,16	т.29, с.110
<b>Итоговая корректировка</b>		<b>1,15</b>	<b>0,99</b>	<b>1,15</b>	<b>1,17</b>	
Корректировка на вид разрешенного использования	В нашем случае объект оценки имеет ВРИ «для дачного строительства» <sup>13</sup> , а аналоги - «для сельскохозяйственного назначения». На основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.01.2024 указанным ВРИ наиболее соответствуют следующие коэффициенты:					
	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1,16	0,040	0,115	0,069
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции, размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2,2	0,06	0,32	0,19	

<sup>13</sup> В результате анализа рынка выявлен лишь один аналог с аналогичным ВРИ



	Тогда корректировка для всех аналогов составит: $0,19/0,069 = 2,75$ . Данная величина коррелируется с данными анализа рынка, где выявлен один аналог с ВРИ «для дачного строительства» (с удельной стоимостью 395,68 руб./кв.м.).
--	---

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

Табл. «Корректировка цен аналогов»

<b>Корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>	<b>Аналог 4</b>
Цена предложения, руб./кв.м.		105,26	112,48	52,63	114,04
Корректировка на условия финансирования:	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	105,26	112,48	52,63	114,04
Корректировка на время совершения сделки:	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	105,26	112,48	52,63	114,04
Корректировка на передаваемые права:	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	105,26	112,48	52,63	114,04
Корректировка на торг:	-	0,87	0,87	0,87	0,87
Цена после корректировки:	-	92,00	98,30	46,00	99,67
Корректировка на балл бонитета		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки:		92,00	98,30	46,00	99,67
Корректировка на площадь	-	1,00	0,89	1,00	0,89
Цена после корректировки:	-	92,00	87,49	46,00	88,70
Корректировка на местоположение		1,15	0,99	1,15	1,17
Цена после корректировки:		105,49	86,27	52,74	103,58
Корректировка на вид разрешенного использования		2,75	2,75	2,75	2,75
Цена после корректировки:		290,47	237,56	145,24	285,22
Корректировка на конфигурацию участка		1,00	1,00	1,33	1,00
<b>Скорректированная цена аналога, руб.</b>	-	<b>290,47</b>	<b>237,56</b>	<b>193,65</b>	<b>285,22</b>
Итоговая корректировка, доли	11,05	2,76	2,11	3,68	2,50
Весовые коэффициенты	16,66	4,01	5,23	3,00	4,42
	<b>1,00</b>	<b>0,24</b>	<b>0,31</b>	<b>0,18</b>	<b>0,27</b>
взвешенная стоимость, руб./кв.м.		69,83	74,61	34,91	75,65
<b>Стоимость за 1 кв.м. объекта оценки, руб./кв.м.</b>	<b>255,00</b>				
<b>Стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>34 760 443</b>				

Расчет стоимости объекта оценки «Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023314:1726, размер 20000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, р-н Саратовский, на землях СХПК "Аграрник" (пашня)», поз.5

Рассматриваемый объект оценки по физическим характеристикам и местоположению идентичен с объектом оценки под поз.1, за исключением параметра «площадь». Таким образом, расчет проведен с использованием аналогов, описанных выше, пояснения корректировок идентичны. Корректировки по отличающимся параметрам представлены ниже.

Табл. Расчет и обоснование корректировок

<b>Наименование корректировки</b>	<b>Обоснование применения</b>					
Корректировка на площадь	Расчет корректировки представлен в таблице ниже:					
	Корректировка на площадь	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>	<b>Аналог 4</b>
	Площадь, Га	2,0	11,4	4,0	11,4	5,7
	Интервал, Га	<10	10-30	<10	10-30	<10
	Коэффициент	1	0,89	1	0,89	1



	Корректировка	1,12	1,00	1,12	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 предложения, руб./кв.м.		105,26	112,48	52,63	114,04
Корректировка на условия финансирования:	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	105,26	112,48	52,63	114,04
Корректировка на время совершения сделки:	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	105,26	112,48	52,63	114,04
Корректировка на передаваемые права:	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	105,26	112,48	52,63	114,04
Корректировка на торг:	-	0,87	0,87	0,87	0,87
Цена после корректировки:	-	92,00	98,30	46,00	99,67
Корректировка на балл бонитета		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки:		92,00	98,30	46,00	99,67
Корректировка на площадь	-	1,12	1,00	1,12	1,00
Цена после корректировки:	-	103,37	98,30	51,69	99,67
Корректировка на местоположение		1,16	1,00	1,16	1,19
Цена после корректировки:		120,20	98,30	60,10	118,97
Корректировка на вид разрешенного использования		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки:		120,20	98,30	60,10	118,97
Корректировка на конфигурацию участка		1,00	1,00	1,33	1,00
<b>Скорректированная цена аналога, руб.</b>	-	<b>120,20</b>	<b>98,30</b>	<b>80,13</b>	<b>118,97</b>
Итоговая корректировка, доли	4,58	1,14	0,87	1,52	1,04
Весовые коэффициенты	16,66	4,01	5,24	3,01	4,39
	<b>1,00</b>	<b>0,24</b>	<b>0,31</b>	<b>0,18</b>	<b>0,26</b>
взвешенная стоимость, руб./кв.м.		28,96	30,94	14,48	31,37
<b>Стоимость за 1 кв.м. объекта оценки, руб./кв.м.</b>	<b>105,74</b>				
<b>Стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>2 114 861</b>				

Таким образом, в результате расчетов сравнительным подходом стоимость объектов оценки составит:

№пп	Наименование объектов оценки	Стоимость по СП, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023310:218, размер 28 000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК «Аграрник» (пастбище)	2 960 806
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023310:226, размер 22 000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК «Аграрник» (пастбище)	2 135 763
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023316:83, размер 128 300 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК «Аграрник» (пашня)	12 021 051
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использованием для дачного строительства, кадастровый номер земельного участка 64:32:050112:73 в кадастровом квартале 64:32:050112, размер 136 314 кв.м., 8 А57-15589/2023 расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Соколовское МО, на расстоянии 4,5 км севернее р.п. Соколовый	34 760 443
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023314:1726, размер 20000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, р-н Саратовский, на землях СХПК "Аграрник" (пашня)	2 114 861
	<b>ИТОГО:</b>	<b>53 992 923</b>



## СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

В настоящем отчете при оценке рыночной стоимости объекта оценки оценщик применил доступный на момент оценки сравнительный подход. Согласование результатов по определению рыночной стоимости объекта предполагает наличие нескольких величин, полученных разными подходами. Учитывая, что в рамках настоящего Отчета применялся только сравнительный подход, итоговая рыночная стоимость объекта оценки равна рыночной стоимости объекта оценки, полученной сравнительным подходом.

Табл. Итоговая стоимость объектов оценки

№пп	Наименование объектов оценки	Стоимость по СП, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023310:218, размер 28 000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК «Аграрник» (пастбище)	2 960 806	2 960 806
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023310:226, размер 22 000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК «Аграрник» (пастбище)	2 135 763	2 135 763
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023316:83, размер 128 300 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК «Аграрник» (пашня)	12 021 051	12 021 051
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование для дачного строительства, кадастровый номер земельного участка 64:32:050112:73 в кадастровом квартале 64:32:050112, размер 136 314 кв.м., 8 А57-15589/2023 расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Соколовское МО, на расстоянии 4,5 км севернее р.п. Соколовый	34 760 443	34 760 443
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023314:1726, размер 20000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, р-н Саратовский, на землях СХПК "Аграрник" (пашня)	2 114 861	2 114 861
	<b>ИТОГО:</b>	<b>53 992 923</b>	<b>53 992 923</b>



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

Проведенные исследования, анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод: по мнению оценщика, по состоянию на дату оценки 27 мая 2024 **рыночная стоимость** объектов оценки составляет:

**53 993 000 (Пятьдесят три миллиона девятьсот девяносто три тысячи) рублей<sup>14</sup>**

В том числе:

№пп	Наименование объекта оценки	Сведения о залоге	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023310:218, размер 28 000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК «Аграрник» (пастбище)	Залог ООО «АгроИнвестГрупп Саратов»	2 961 000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023310:226, размер 22 000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК «Аграрник» (пастбище)	Залог ООО «АгроИнвестГрупп Саратов»	2 136 000
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023316:83, размер 128 300 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК «Аграрник» (пашня)	Залог ООО «АгроИнвестГрупп Саратов»	12 021 000
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использованием для дачного строительства, кадастровый номер земельного участка 64:32:050112:73 в кадастровом квартале 64:32:050112, размер 136 314 кв.м., 8 А57-15589/2023 расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Соколовское МО, на расстоянии 4,5 км севернее р.п. Соколовый	Залог ООО «АгроИнвестГрупп Саратов»	34 760 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023314:1726, размер 20000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, р-н Саратовский, на землях СХПК "Аграрник" (пашня)	-	2 115 000
<b>ИТОГО:</b>			<b>53 993 000</b>
в том числе:			
<i><b>Залоговое имущество</b></i>			<b>51 878 000</b>
<i><b>Имущество, свободное от залога</b></i>			<b>2 115 000</b>

В расчетах допускались округления, т.к. стоимость оцениваемых объектов величина предположительная, а не точная.

С уважением,  
Соколов С.Н.



<sup>14</sup> Без НДС

## 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. Федеральные стандарты оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от «14» апреля 2022 г. № 200, «Оценка недвижимости» ФСО №7, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25.09.2014г.
4. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. «Оценка недвижимости: Учебник» М.: Финансы и статистика, 2003.
5. Д. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М., «Дело Лтд», 1995 г.
6. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». Изд. «МСК» 2007
7. В.С. Болдырев, А.С. Галушка, А.Е. Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.
8. Ковалев Д.Е. Как оценить имущество предприятия?. М., Финстатинформ, 1996.
9. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.
10. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
11. Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»
12. "Справочник оценщика недвижимости - 2023 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией В.А. Лейфера
13. Ресурсы Internet



## ПРИЛОЖЕНИЯ

Состав приложений:

Документы, предоставленные Заказчиком

Информация об объектах аналогах объектов оценки

Сведения о квалификации оценщика



**СОКОЛОВ С.Н.**

г. Санкт-Петербург, тел.: +79228860158, e-mail: [expert-ogs@yandex.ru](mailto:expert-ogs@yandex.ru)

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Оренбургской области**  
полное наименование органа регистрации прав

02.05.2024г.

№ КУВИ-001/2024-119355608

На основании запроса от 02.05.2024, поступившего на рассмотрение 02.05.2024, сообщаем, что правообладателю СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ СНАБЖЕНЧЕСКО-СБЫТОВОЙ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КООПЕРАТИВ "АГРОПОВОЛЖЬЕ"; ИНН: 6432021305; ОГРН: 1196451007873., в период с 01.01.2021 по 02.05.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	64:32:023310:218	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного назначения	
		Местоположение:	Саратовская область, р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник" (пастбище)	
		Площадь:	28000 +/- 1464	
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	22.08.2019	
		номер государственной регистрации:	64:32:023310:218-64/001/2019-6	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 13.08.2019  Дополнительное соглашение к договору купли-продажи земельного участка, № 1, выдан 21.08.2019	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	64:32:023310:218-64/136/2023-15
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	64:32:023310:218-64/136/2023-14
		1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	64:32:023310:218-64/136/2023-13
		1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	64:32:023310:218-64/136/2023-12
		1.3.5	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	64:32:023310:218-64/136/2023-11			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

	1.3.6	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	64:32:023310:218-64/087/2021-10
	1.3.7	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	64:32:023310:218-64/001/2020-9
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	64:32:023310:226
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного назначения
		Местоположение:	Саратовская область, р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник" (пастбище)
		Площадь:	22000 +/- 1298
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.08.2019
		номер государственной регистрации:	64:32:023310:226-64/001/2019-6
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 13.08.2019  Дополнительное соглашение к договору купли-продажи земельного участка, № 1, выдан 21.08.2019
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	64:32:023310:226-64/136/2023-15
	2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	64:32:023310:226-64/136/2023-14
	2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	64:32:023310:226-64/136/2023-13
	2.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	64:32:023310:226-64/136/2023-12
	2.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	64:32:023310:226-64/136/2023-11

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

	2.3.6	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	64:32:023310:226-64/087/2021-10
	2.3.7	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	64:32:023310:226-64/001/2020-9
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	64:32:023314:1726
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного назначения
		Местоположение:	Саратовская область, р-н Саратовский, на землях СХПК "Аграрник" (пашня)
		Площадь:	20000 +/- 1237
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.09.2021
		номер государственной регистрации:	64:32:023314:1726-64/085/2021-6
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения, выдан 29.09.2021
		дата государственной регистрации прекращения права:	26.04.2022
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	64:32:023316:83
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного назначения
		Местоположение:	Саратовская область, р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК "Аграрник" (пашня)
		Площадь:	128300 +/- 3134
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.08.2019
		номер государственной регистрации:	64:32:023316:83-64/001/2019-6
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 13.08.2019  Дополнительное соглашение к договору купли-продажи земельного участка, № 1, выдан 21.08.2019

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
4.3		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	4.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	64:32:023316:83-64/136/2023-15
	4.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	64:32:023316:83-64/136/2023-14
	4.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	64:32:023316:83-64/136/2023-13
	4.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	64:32:023316:83-64/136/2023-12
	4.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	64:32:023316:83-64/136/2023-11
	4.3.6	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	64:32:023316:83-64/087/2021-10
	4.3.7	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	64:32:023316:83-64/001/2020-9
5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	64:32:050112:73
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для дачного строительства
		Местоположение:	Саратовская область, р-н Саратовский муниципальный, Соколовское МО, на расстоянии 4,5 км севернее р.п. Соколовый
		Площадь:	136314 +/- 258.45
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	23.12.2020
		номер государственной регистрации:	64:32:050112:73-64/070/2020-14
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 27.11.2020
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

	5.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	64:32:050112:73-64/136/2023-22
	5.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	64:32:050112:73-64/136/2023-21
	5.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	64:32:050112:73-64/136/2023-20
	5.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	64:32:050112:73-64/136/2023-19
	5.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	64:32:050112:73-64/136/2023-18
	5.3.6	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	64:32:050112:73-64/087/2021-17
	5.3.7	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	64:32:050112:73-64/070/2020-16
	5.3.8	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	64:32:050112:73-64/070/2020-15
6	Получатель выписки		Кириллова Елена Андреевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Максютова Дениса Петровича

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Унифицированная форма №ИНВ-1  
 Утверждена постановлением  
 Госкомстата  
 России от 18.08.98 № 88

Общество с ограниченной ответственностью «Агроповолжье»		Форма по ОКУД	Код
(организация)		по ОКПО	0317001
(структурное подразделение)		Вид деятельности	-
Основание для проведения инвентаризации:	приказ, постановление, распоряжение (ненужное зачеркнуть)	номер	01
		дата	24.04.2024
		Дата начала инвентаризации	
		Дата окончания инвентаризации	
		Вид операции	

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ  
основных средств**

Номер документа	Дата составления
01	13.05.2024

Основные средства \_\_\_\_\_ ,  
 находящиеся Залог ООО «АгроИнвестГрупп Саратов»  
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)  
 Местонахождение \_\_\_\_\_  
 Арендодатель\* Саратовская область, Саратовский район

**РАСПИСКА**

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

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023310:218, размер 28 000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмсконе МО, на землях СХПК «Аграрник» (пастбище)								1			
2	земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023310:226, размер 22 000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмсконе МО, на землях СХПК «Аграрник» (пастбище)								1			

3	земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023316:83, размер 128 300 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК «Аграрник» (пашня)								1			
4	земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использованием для дачного строительства, кадастровый номер земельного участка 64:32:050112:73 в кадастровом квартале 64:32:050112, размер 136 314 кв.м., 8 А57-15589/2023 расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Соколовское МО, на расстоянии 4,5 км севернее р.п. Соколовый								1			
ИТОГО:									4			

3-я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи

а) количество порядковых номеров

четыре  
(прописью)

б) общее количество единиц фактически

четыре  
(прописью)

в) на сумму фактически

(прописью)

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

Председатель комиссии: \_\_\_\_\_ Д.П. Максютов  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Члены комиссии: \_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № \_1 по № 1 комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: \_\_\_\_\_ -  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_-  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_-  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_

**Договор залога №1  
земельного участка (ипотеки)**

ПЕРЕВЕДЕНО В ФОРМУ  
ЭЛЕКТРОННОГО ОБРАЗА  
ДОКУМЕНТА

г. Саратов

«31» мая 2021 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «АгроИнвестГрупп Саратов»**, юридический адрес: 4461440, Оренбургская обл, Сакмарский р-н, Архиповка с, Новая ул, дом № 2, квартира 2, ИНН 5642023466, КПП 564201001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №10 по Оренбургской области за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1185658018160, именуемое в дальнейшем «**Залогодержатель**», в лице Руководителя обособленного подразделения в г. Саратов **Новикова Юрия Павловича**, действующего на основании доверенности №56АА 2194033 от 22.11.2018г., с одной стороны, и

**СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ СНАБЖЕНЧЕСКО-СБЫТОВОЙ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КООПЕРАТИВ "АГРОПОВОЛЖЬЕ"**, юридический адрес: 410536, Саратовская обл., Саратовский район, хутор Ферма, тер. Промышленная, здание 2 А офис 15, ИНН 6432021305 КПП 643201001, (ОГРН) 1196451007873, именуемое в дальнейшем «**Залогодатель**», в лице председателя Силантьева Евгения Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор залога (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

**1. Предмет залога**

1.1. Залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному Залогом (ипотекой), имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости Предмета залога другой стороны - Залогодателя преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя.

**1.2. Предмет залога:**

1.2.1. Земельный участок, Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023316:83, размер 128 300 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК «Аграрник» (пашня), принадлежит Залогодателю по праву собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 13.08.2019г. и Государственной регистрации права собственности от 22 августа 2019 года (№ регистрации 64:32:023316:83-64/001/2019-6).

Стороны определили и согласовали стоимость предмета залога в размере 19 245 000,00 (Девятнадцать миллионов двести сорок пять тысяч) рублей.

1.2.2. Земельный участок, Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023310:226, размер 22 000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК «Аграрник» (пастбище), принадлежит Залогодателю по праву собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 13.08.2019г. и Государственной регистрации права собственности от 22 августа 2019 года (№ регистрации 64:32:023316:83-64/001/2019-6).

Стороны определили и согласовали стоимость предмета залога в размере 3 300 000,00 (Три миллиона триста тысяч) рублей 00 коп.

1.2.3. Земельный участок, Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер земельного участка 64:32:023310:218, размер 28 000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Усть-Курдюмское МО, на землях СХПК «Аграрник» (пастбище), принадлежит Залогодателю по праву собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 13.08.2019г. и Государственной регистрации права собственности от 22 августа 2019 года (№ регистрации 64:32:023316:83-64/001/2019-6).

Стороны определили и согласовали стоимость предмета залога в размере 4 200 000,00 (Четыре миллиона двести тысяч) рублей.

1.2.4. Земельный участок, Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование для дачного строительства, кадастровый номер земельного участка 64:32:050112:73 в кадастровом квартале 64:32:050112, размер 136 314 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Соколовское МО, на расстоянии 4,5 км севернее р.п. Соколовый, принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка и Государственной регистрации права собственности от 23 декабря 2020 года (№ регистрации 64:32:050112:73-64/070/2020-14).

Стороны определили и согласовали стоимость предмета залога в размере 40 894 200,00 (Сорок миллионов восемьсот девяносто четыре тысячи двести) рублей 00 коп.



1.3. Стороны определили и согласовали общую стоимость предмета залога указанного в п.1.2 настоящего договора в размере 67 639 200,00 (Шестьдесят семь миллионов шестьсот тридцать девять тысяч двести) рублей 00 коп.

1.4. Предмет залога остается во владении и пользовании Залогодателя.

1.5. Залог установлен в обеспечение обязательства по договору купли-продажи от 06.11.2020 г. № АГС/20/238, договора купли-продажи от 06.11.2020 г. № АГС/20/239, договора купли-продажи от 04.12.2020 г. № СЗРС/20/289, договора купли-продажи от 25.12.2020 г. № АГС/20/327, заключенными между ООО «АгроИнвестГрупп Саратов» (Продавец) ИНН 5642023466 и СССПК "АГРОПОВОЛЖЬЕ" (Покупатель) ИНН 6432021305.

1.6. Залог (ипотека) обеспечивает уплату Залогодержателю основной суммы долга по договору полностью (либо в части).

1.7. Залог (ипотека) обеспечивает также уплату Залогодержателю сумм, причитающихся ему:

1.7.1. в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного залогом (ипотекой) обязательства;

1.7.2. в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным залогом (ипотекой) обязательством либо федеральным законом;

1.7.3. в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на Предмет залога;

1.7.4. в возмещение расходов по реализации Предмета залога.

1.8. Залог обеспечивает требования Залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет Предмета залога.

1.9. Обязательства должника перед Залогодержателем в части, превышающей эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой, за исключением требований, основанных на подпунктах 3 и 4 п. 1 ст. 3 или на ст. 4 Федерального закона от 16.07.98 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

1.10. Предмет залога считается заложенным вместе с принадлежностями как единое целое.

1.11. Залог распространяется на все неотделимые улучшения предмета ипотеки.

1.12. Последующий залог Предмета залога не допускается.

1.13. Залогодатель несет риск случайной гибели Предмета залога.

1.14. Для обеспечения сохранности Предмета залога, в том числе для защиты его от посягательств третьих лиц, огня, стихийных бедствий, Залогодатель обязан принимать меры, установленные федеральным законом, иными правовыми актами Российской Федерации (пункты 3 и 4 ст. 3 Гражданского кодекса РФ) и договором залога, а если они не установлены - необходимые меры, соответствующие обычно предъявляемым требованиям.

1.15. В случае реальной угрозы утраты или повреждения Предмета залога Залогодатель обязан уведомить об этом Залогодержателя, если он ему известен.

1.16. В случаях предъявления к Залогодателю другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на Предмет залога, о его изъятии (истребовании) или об обременении указанного Предмета залога либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение этого Предмета залога, Залогодатель обязан немедленно уведомить об этом Залогодержателя, если он ему известен. При предъявлении к Залогодателю соответствующего иска в суде, арбитражном суде или третейском суде (далее - суд) он должен привлечь такого Залогодержателя к участию в деле.

1.17. В случаях, указанных в пункте 1.18 договора залога, Залогодатель должен использовать соответствующие обстоятельствам способы защиты своих прав на Предмет залога, предусмотренные ст. 12 Гражданского кодекса РФ. Если Залогодатель отказался от защиты своих прав на Предмет залога или не осуществляет ее, Залогодержатель вправе использовать эти способы защиты от имени Залогодателя без специальной доверенности и потребовать от Залогодателя возмещения понесенных в связи с этим необходимых расходов.

1.18. Если Предмет залога оказался в незаконном владении третьих лиц, Залогодержатель вправе, действуя от своего имени, истребовать этот Предмет залога из чужого незаконного владения в соответствии со статьями 301 - 303 Гражданского кодекса РФ для передачи его во владение Залогодателя.

1.19. Возведение на земельном участке зданий (сооружений), распоряжение земельным участком, а равно обременение прав на него, в том числе последующий залог (ипотека), передача в аренду либо в безвозмездное срочное пользование, без предварительного письменного согласия Залогодержателя не допускаются.



1.20. Право Залогодержателя (право залога) распространяется также на здания (сооружения), возведенные Залогодателем на земельном участке в период действия настоящего Договора с соблюдением требования, установленного пунктом 1.19. Договора.

1.21. Право Залогодержателя (право залога) возникает с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр недвижимости, а если обязательство, обеспечиваемое ипотекой, возникло после внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об ипотеке – с момента возникновения этого обязательства. Ипотека (залог) как обременение земельного участка возникает с момента заключения настоящего Договора.

## 2. Гарантии

2.1. Залогодатель подтверждает и гарантирует, что:

2.1.1. Действует в соответствии с полномочиями, установленными его документами.

2.1.2. Является полноправным и законным обладателем прав на Предмет залога. Имеется ограничение прав на землю в соответствии со ст.56 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (Ипотека 64:32:023316:83-64/001/2020-9 дата государственной регистрации 09.07.2020г.; Ипотека 64:32:050112:73-64/070/2020-16 дата государственной регистрации 23.12.2020г., лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости - ООО «АгроИнвестГрупп Саратов» ИНН 5642023466)

2.1.3. Возражений против обременения залогом Предмета залога со стороны Залогодателя не имеется.

2.1.4. Предмет залога не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти его утрата, порча или повреждение.

## 3. Права и обязанности сторон

3.1. Залогодатель обязан:

3.1.1. Не совершать действий, влекущих прекращение права залога или уменьшение стоимости Предмета залога.

3.1.2. Принимать меры, необходимые для защиты Предмета залога от посягательств третьих лиц.

3.1.3. Не препятствовать Залогодержателю производить осмотр Предмета залога в период действия договора залога.

3.1.4. Гарантировать Залогодержателю, что переданный Предмет залога не будет перезаложено до момента исполнения обеспеченного залогом обязательства в полном объеме.

3.1.5. Немедленно сообщать Залогодержателю сведения об изменениях, происшедших с Предметом залога, о посягательствах третьих лиц на Предмет залога, о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога.

3.1.6. Не отчуждать, не переуступать Предмет залога третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя.

3.1.7. Принимать все меры, необходимые для обеспечения сохранности Предмета залога, включая его текущий и капитальный ремонт.

3.1.8. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Предмета залога.

3.1.9. В срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента получения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – регистрационный орган), документов, подтверждающих факт государственной регистрации права собственности на возведенные на земельном участке в период действия настоящего Договора здания (сооружения), предоставить Залогодержателю нотариально заверенные копии таких документов и заключить с Залогодержателем соответствующее дополнительное соглашение к Договору, предусматривающее изменение положений последнего, касающихся предмета ипотеки.

3.1.10. В течение всего срока действия настоящего Договора, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, Залогодатель обязуется использовать с его целевым назначением (принадлежностью к категории земель) и разрешенным использованием и разрешенным использованием.

При этом залогодатель обязан:

- использовать земельный участок способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять и поддерживать в надлежащем состоянии межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;



- осуществлять мероприятия по охране земель, в том числе защищать земельный участок от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания и др., не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почвенного слоя земельного участка;
- своевременно производить платежи за землю.

### 3.2. Залогодатель вправе:

3.2.1. Владеть и пользоваться Предметом залога в соответствии с его прямым назначением и получать доходы от использования Предмета залога, обеспечивая его сохранность.

3.2.2. Прекратить обращение взыскания на Предмет залога в случае досрочного погашения обеспеченного залогом обязательства.

### 3.3. Залогодержатель вправе:

3.3.1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия использования Предмета залога, соблюдение Залогодателем мероприятий по охране земель и т.п.

3.3.2. Устанавливать периодичность проверок Предмета залога.

3.3.3. Уполномочивать третьих лиц осуществлять его правомочия по контролю за сохранностью предмета залога и условиям его эксплуатации. В случае обнаружения Залогодержателем нарушения условий обеспечения сохранности предмета залога Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя устранения выявленных нарушений в установленный им срок.

3.3.4. Требовать от Залогодателя принятия мер, предусмотренных действующим законодательством РФ, необходимых для сохранения Предмета залога. Залогодержатель вправе обратиться взыскание на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.3.5. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривают иск о Предмете залога, являющемся Предметом ипотеки по договору залога.

## 4. Ответственность сторон, форс-мажор

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору залога Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств, обусловленных обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия и т.д.

4.3. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна известить другую Сторону об имеющихся препятствиях и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему договору залога.

## 5. Обращение взыскания на предмет залога и реализация предмета залога

5.1. Взыскание на предмет залога для удовлетворения требований Залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства, по истечении 01.11.2021 года.

5.2. Залогодержатель приобретает право обратиться взыскание на предмет залога, если в день наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, оно не будет исполнено, за исключением случаев, если по закону или договору такое право возникает позже либо в силу закона взыскание может быть осуществлено ранее.

5.3. Стороны договорились о **судебном и внесудебном** порядке обращения взыскания на предмет залога.

5.4. При обращении взыскания на предмет залога во внесудебном порядке путем оставления Залогодержателем заложенного имущества за собой стоимость заложенного имущества, по которой залогодержатель оставляет имущество за собой, определяется в соответствии с п. 1.3. договора в пределах размера неисполненного обязательства, обеспеченного залогом.

5.5. Залогодержатель вправе предъявить в суд требование об обращении взыскания на заложенное имущество. В этом случае дополнительные расходы, связанные с обращением взыскания на предмет залога в судебном порядке, могут быть возложены на Залогодержателя.

5.6. Способы реализации предмета залога:

- продажа с открытых торгов, проводимых в соответствии с установленными Гражданским кодексом Российской Федерации правилами;
- поступление предмета залога в собственность Залогодержателя по цене от настоящего договора;



- продажа предмета залога Залогодержателем другому лицу с удержанием из вырученных денег суммы обеспеченного залогом обязательства.

- право выбора способа реализации принадлежит Залогодержателю.

5.7. Залогодержатель обязан направить Залогодателю, известным ему залогодержателям, а также должнику уведомление о начале обращения взыскания на предмет залога.

5.8. Реализация заложенного имущества допускается не ранее месяца с момента получения Залогодателем и должником уведомления Залогодержателя.

## 6. Договоренности сторон

6.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Государственная регистрация залога (ипотеки), возникающей в силу настоящего Договора, осуществляется на основании совместного заявления Залогодателя и Залогодержателя. Предусмотренная налоговым законодательством Российской Федерации государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Договора уплачивается Залогодателем и Залогодержателем в равных долях.

6.2. Стороны вправе нотариально удостоверить настоящий Договор. При этом государственная регистрация залога (ипотеки), возникающей в силу настоящего Договора, при условии его нотариального удостоверения осуществляется в силу настоящего Договора, при условии его нотариального удостоверения осуществляется на основании заявления любой из Сторон. Расходы по нотариальному удостоверению Договора несет Залогодатель.

6.3. Залогодатель уведомляет Залогодержателя о том, что на момент подписания настоящего Договора он не является ответчиком по какому-либо иску, поданному третьим лицом;

6.4. Залогодатель обязуется в течение трех рабочих дней после наступления события письменно уведомлять Залогодержателя о нижеследующем о наложении ареста на имущество Залогодателя;

6.5. Залогодатель обязуется в случае возникновения спора с третьими лицами относительно предмета залога добросовестно исполнять свои обязанности, включая предоставление доказательств, подтверждающих нахождение предмета залога (ипотеки) в залоге у Залогодержателя, учитывая интересы последнего.

## 7. Заключительные положения

7.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует до полного исполнения обязательств Покупателем по договору купли-продажи от Залог установлен в обеспечение обязательства по договору купли-продажи от 06.11.2020 г. № АГС/20/238, договора купли-продажи от 06.11.2020 г. № АГС/20/239, , договора купли-продажи от 04.12.2020 г. № СЗРС/20/289, договора купли-продажи от 25.12.2020 г. № АГС/20/327 и Залогодателя по настоящему Договору. Прекращение действия договора залога оформляется Сторонами отдельным соглашением, факт прекращения залога подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

## 8. Заключительные положения

8.1. Договор залога заключён в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны, третий экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области.

8.2. Договор залога подлежит регистрации в установленном порядке и считается вступившим в законную силу с момента его регистрации.

8.3. После регистрации договора залога, заключающейся в удостоверении посредством совершения специальной регистрационной надписи на Договоре, один оригинал договора залога передается Залогодержателю, а другой - Залогодателю.

8.4. Расходы по оформлению и регистрации Договора по соглашению Сторон возложены на Залогодателя.

8.5. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обязательства, которые не вытекают из договора залога, должна быть подтверждена Сторонами в форме дополнительных соглашений к Договору. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны надлежащими уполномоченными представителями Сторон.



8.6. Ссылки на слово или термин в договоре залога в единственном числе включают в себя ссылки на это слово или термин во множественном числе. Ссылки на слово или термин во множественном числе включают в себя ссылки на это слово или термин в единственном числе. Данное правило применимо, если из текста договора залога не вытекает иное.

8.7. Стороны соглашаются, что за исключением сведений, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации не могут составлять коммерческую тайну юридического лица, содержание Договора, а также все документы, переданные Сторонами друг другу в связи с Договором, считаются конфиденциальными и относятся к коммерческой тайне Сторон, которая не подлежит разглашению без письменного согласия другой Стороны.

8.8. Для целей удобства в договоре залога под Сторонами также понимаются их уполномоченные лица, а также их возможные правопреемники.

8.9. Уведомления и документы, передаваемые по Договору, направляются в письменном виде по следующим адресам:

8.9.1. Для Залогодателя: 410536, Саратовская обл., Саратовский район, хутор Ферма, тер. Промышленная, здание 2 А офис 15.

8.9.2. Для Залогодержателя: 413124, Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Студенческая, д.216.

8.10. Любые сообщения действительны со дня доставки по соответствующему адресу для корреспонденции.

8.11. В случае изменения адресов, указанных в п. 7.9.1. и 7.9.2. договора залога и иных реквизитов юридического лица одной из Сторон, она обязана в течение 5 (пяти) календарных дней уведомить об этом другую Сторону. В противном случае исполнение Стороной обязательств по прежним реквизитам будет считаться надлежащим исполнением обязательств по договору залога.

8.12. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами и вытекающие из настоящего договора залога или в связи с ним, будут разрешаться путем переговоров. В случае невозможности путем переговоров достичь соглашения по спорным вопросам в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения письменной претензии, споры разрешаются в государственном суде по месту нахождения Истца в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.13. Стороны заявляют, что их официальные печати на документах, составляемых в связи с исполнением настоящего договора залога, являются безусловными подтверждениями того, что должностное лицо подписавшей Стороны было должным образом уполномочено данной Стороной для подписания данного документа.

8.14. Условия Договора обязательны для правопреемников Сторон.

## 9. Адреса и платежные реквизиты сторон

### Залогодатель:

**СССПК "АГРОПОВОЛЖЬЕ"**

Юр. адрес: 410536, Саратовская обл.,  
Саратовский район, хутор Ферма,  
тер. Промышленная, здание 2 А офис 15  
ИНН 6432021305 КПП 643201001  
р/с 40703810629010000038 в Филиал  
«Нижегородский» АО «Альфа-Банк»  
г. Нижний Новгород  
кор.счет 30101810200000000824  
БИК 042202824

### Залогодержатель:

**Общество с ограниченной ответственностью  
"АГРОИНВЕСТГРУПП САРАТОВ"**

Адрес: 461440, Оренбургская обл, Сакмарский  
Архиповка с, Новая ул, дом № 2, квартира 2  
ИНН / КПП: 5642023466 / 564201001  
Банковские реквизиты: р/с 40702810417610000  
в банке ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ"  
БАНКА ВТБ (ПАО), БИК 044525411, к/с  
30101810145250000411  
Телефон: +79867701073  
E-mail: aigsaratov@yandex.ru

## 10. Подписи сторон

От залогодателя:

**СССПК "АГРОПОВОЛЖЬЕ"**



/ **Силантьев Е.В.**

От залогодержателя:

**ООО «АгроИнвестГрупп Саратов»**

представитель по  
доверенности №56АА 2194033 от  
22.11.2018г



/ **Новиков Ю.П.**



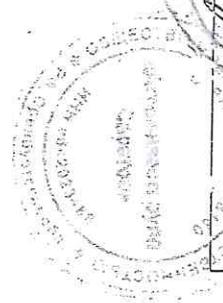
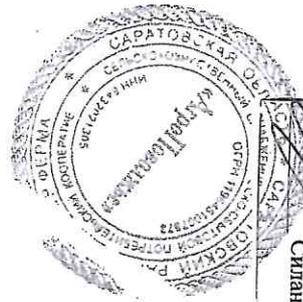
Управление Федеральной службы государственной  
 регистрации, кадастра и картографии  
 по Саратовской области  
 Регистрационный округ № 64  
 Произведена государственная регистрация  
ИМОБЛИ

«21» 06 2021 года  
 № регистрации 64:32:023316:83-64/087/2021-10  
 Регистратор 64:32:023310:226-64/087/2021-10  
 (подпись, Ф.И.О.)

64:32:023310:218-64/087/2021-10  
 64:32:050112:73-64/087/2021-17

*Handwritten signature*

НИКИФОРОВА Е.А.



Принято и пронумеровано 6 (Шесть) листов  
 Силантьев Е.В.  
 Новиков Ю.П.



# АНАЛОГИ

**циан** Получить за 0 Р

Аренда Продажи Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Услуги

Недвижимость в Саратове > Продажи > Продажа земельных участков в Саратовской области > Саратов муниципальное образование Город

Обновлено: 13 мая, 15:41 70 просмотров, 1 за сегодня

**Продается Участок, 1 140 сот.**

Саратовская область, Саратов муниципальное образование Город, Дубки поселок [На карте](#)

**12 000 000 Р** Следить за изменением цены

Цена за метр 10 536 Р/сот

**+7 987 370-28-77**  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, нажмите [здесь](#)

Агентство недвижимости  
**Академия Жилья**  
Свяжитесь

Риэлтор  
**Людмила Гарбуз**  
★ 10 · 2

**циан.ипотека**  
Один запрос в 8 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 17,44%

**Площадь участка**  
1 140 сот.

Продаются два смежных участка по 5,7 Га в собственности, район п.Дубки. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения(пашни), участки ровные, правильной формы, хорошие подъездные пути, коммуникации в доступности. Отличное местоположение участка, активно развивающийся район. Данное предложение подходит как под ведение сельскохозяйственной деятельности или развитие бизнеса!

**циан** Получить за 0 Р

Аренда Продажи Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Услуги

Недвижимость в Саратове > Продажи > Продажа земельных участков в Саратовской области

Обновлено: 27 мая, 13:13 186 просмотров, 2 за сегодня

**Продается Участок, 4 га**

Саратовская область, Усть-Курдюмское шоссе, 4-й км [На карте](#)

**4 499 000 Р** Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например: 4 364 000

Цена за метр 1 124 750 Р/га

**+7 905 030-82-67**  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, нажмите [здесь](#)

Написать

Собственник  
ID 49954993

**циан.ипотека**  
Один запрос в 8 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 17,44%

**Площадь участка**  
4 га

**Статус участка**  
Садоводство

Продается земельный участок от собственника площадью 40 000 м2. Кадастровый номер 64:32:023319:69. Назначение земли: сельскохозяйственное, возможен перевод в пром. Назначение и имеется договоренность по согласованию съезда. Адрес: Саратовская область р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, на землях Схлз Аграрник. С земельным участком граничит трасса Склад, общественная остановка и заправка Лукойл. Разумный торг. Рассмотрю варианты обмена на автомобиль.

Недвижимость в Саратове > Продажи > Продажа земельных участков в Саратовской области > д. Долгий Буерак

Обновлено: 30 сен, 12:03 > 104 просмотра, 3 за сегодня

Только на ЦИАН

## Продается Участок, 1 100 сот.

Саратовская область, Долгий Буерак деревня, Самаруково коттеджный поселок [на карте](#)

Пожаловаться



Площадь участка  
1 100 сот.

Статус участка  
Садоводство

Продается земельный участок 11 кв. 64:32:023316-100 (Саратовская область, р-н Саратовский, Усть-Курдюковское МО, на землях СХПК "Аграрник"), расположенный в Долгом Буераке. Земельный участок расположен вблизи таких коттеджных поселков, как "Новый Буерак", "Тернес", "Загородный клуб", "Самаруково". Направление постоянно развивается и улучшается инфраструктура. В отличие от перечисленных КП, земля расположена на холме, откуда открываются красивые виды на Волгу (см. фото).

6 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 5 520 000

Цена за метр 5 455 ₽/сот

+7 960 350-56-19

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственный  
ID 107148628

Проверено Росреестром

ЦИАН ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 17,44%

Недвижимость в Саратове > Продажи > Продажа земельных участков в Саратовской области > с. Усть-Курдюк > улица Мусы Джалиля

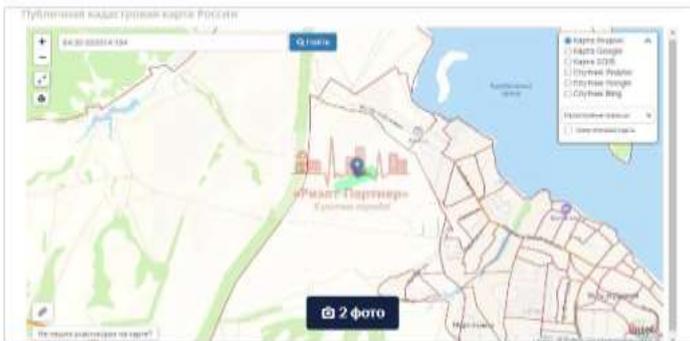
Обновлено: 23 ноя, 11:51 > 16 просмотров, 3 за сегодня

Только на ЦИАН

## Продается Участок, 570 сот.

Саратовская область, Усть-Курдюк село, ул. Мусы Джалиля, 86 [на карте](#)

Пожаловаться



Площадь участка  
570 сот.

Статус участка  
Садоводство

Земли населенных пунктов, сельскохозяйственное назначения, пашня "Аграрник", Район Усть-Курдюма. Собственность. Подробности по телефону.

Номер объекта: #1/539600/13074

6 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 11 404 ₽/сот

+7 986 980-65-70

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Риэлт-Партнер

риэлтор  
Ирина Серебрякова

ЦИАН ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 17,44%

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. Крутликос

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)



Председатель 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**  
**№ 5991R/776/50061/23**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 5991R/776/50061/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Соколов Сергей Николаевич  
Россия, г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д. 3, корпус 2, кв. 192  
ИНН: 560901690016

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «01» октября 2023 г. по 24:00 часов «30» сентября 2024 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или 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.

8.2. 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 настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

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

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

Страховщик:

АО «АльфаСтрахование»

\_\_\_\_\_  
А.В. Лапшин/

Менеджер договора со стороны Страховщика: Пашко Ирина Сергеевна  
Тел.8(3532) 540-888, электронная почта: PashkoIS@alfastrah.ru



Страхователь:

\_\_\_\_\_  
/С.Н. Соколов/