



ГУДВИЛЛ
ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

ИНН 7453333272 ОГРН 1207400001379
Адрес: г. Челябинск, пр. Ленина д. 89 оф. 511
Тел. 8(351) 230-30-22; E-mail: ok_goodwill@bk.ru
Сайт: goodwill-ok.ru

Утверждаю
Директор ООО ОК «Гудвилл» /Стасюк Е.С./



ОТЧЕТ №1174-03-2025

Об оценке рыночной стоимости

Дата составления

20.03.2025

Заказчик

Конкурсный управляющий Главы крестьянского (фермерского) хозяйства
Сеилова Махаббат Туребековна Римаренко Константин Сергеевич

Исполнитель

Общество с ограниченной ответственностью
Оценочная компания «Гудвилл»

г. Челябинск
2025г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	10
4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	11
4.1.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	11
4.2.	СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ	11
4.3.	ОГРАНИЧЕНИЯ.....	12
4.4.	ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМЫ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	12
4.5.	ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ, ПО МНЕНИЮ ОЦЕНЩИКОВ, СУЩЕСТВЕННО ВАЖНЫМИ ДЛЯ ПОЛНОТЫ ОТРАЖЕНИЯ ПРИМЕНЕННОГО ИМ МЕТОДА РАСЧЕТА СТОИМОСТИ КОНКРЕТНОГО ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	12
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ	12
	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ.....	14
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	14
6.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ...	14
6.2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
6.3.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	45
7.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ.....	46
7.1.	ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ	46
7.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ И ИХ КЛАССИФИКАЦИЯ	51
7.3.	ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.....	61
7.4.	ИНФОРМАЦИЯ О ФАКТОРАХ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ДАННЫХ ФАКТОРОВ	64
8.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	68
8.1.	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	68
8.2.	ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	70
8.3.	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ – НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	70
8.4.	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ – НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ...	78
8.5.	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ – ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	92
8.6.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	102
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	105
9.1.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	105
9.2.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА	105
9.3.	ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	107
10.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	108
10.1.	ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ОТ ЗАКАЗЧИКА	108
10.2.	ИСХОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ АНАЛИЗА, В ТОМ ЧИСЛЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО	108
10.3.	ДРУГИЕ ДАННЫЕ И ЛИТЕРАТУРА, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ	108
	ПРИЛОЖЕНИЕ	109

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.

Объекты оценки	№ п/п	Наименование объектов оценки	
	1	Наименование и марка: МТЗ-82Л Трактор, Год выпуска: 1985, Заводской номер: 177953, Цвет: Синий, Регистрационный знак:8330XX74	
	2	Наименование и марка: МТЗ-80 Трактор, Год выпуска: 1993, Заводской номер: 890118, Цвет: Синий, Регистрационный знак:8331XX74	
	3	Наименование и марка: РСМ - 101 «Вектор» зерноуборочный комбайн, Год выпуска: 2006, Заводской номер: 01472, Цвет: Темно-серый, Регистрационный знак:0176УА74	
	4	Наименование и марка: NEW HOLLAND ТМ-190 Трактор, Год выпуска: 2005, Заводской номер: АСМ249723, Цвет: Синий, Регистрационный знак:1391УА74	
	5	Оборудование Заря ОПГ-2600-24-01Ф, зав. № 1254, год выпуска 2020	
	6	Нежилое здание - зерносклад, общей площадью 762,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0407001:114	
	7	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:1303004:190	
	8	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:1303004:192	
	9	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:119	
	10	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:120	
	11	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:123	
	12	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:127	
	13	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:131	
	14	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:137	
	15	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:145	
	16	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:154	
	17	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:157	
	18	Земельный участок, общей площадью 204604,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:352	
	19	Земельный участок, общей площадью 105001,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:358	
	20	Земельный участок, общей площадью 129481,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:694	
	21	Земельный участок, общей площадью 24007,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0406001:151	
	22	Земельный участок, общей площадью 48092,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0408003:299	
	Состав объектов оценки с указанием сведений достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии) Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации	№ п/п	Наименование объектов оценки
1		Наименование и марка: МТЗ-82Л Трактор, Год выпуска: 1985, Заводской номер: 177953, Цвет: Синий, Регистрационный знак:8330XX74	Челябинская область, р-н. Нагайбакский, п. Арасламбаевский, ул. Придорожная, д. 10
2		Наименование и марка: МТЗ-80 Трактор, Год выпуска: 1993, Заводской номер: 890118, Цвет: Синий, Регистрационный знак:8331XX74	Челябинская область, р-н. Нагайбакский, п. Нагайбакский, пер. Производственный
3		Наименование и марка: РСМ - 101 «Вектор» зерноуборочный комбайн, Год выпуска: 2006, Заводской номер: 01472, Цвет: Темно-серый, Регистрационный знак:0176УА74	Челябинская область, р-н. Нагайбакский, п. Арасламбаевский, ул. Придорожная, д. 10
4		Наименование и марка: NEW HOLLAND ТМ-190 Трактор, Год выпуска: 2005, Заводской номер: АСМ249723, Цвет: Синий, Регистрационный знак:1391УА74	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Челябинский тракт 56
5		Оборудование Заря ОПГ-2600-24-01Ф, зав. № 1254, год выпуска 2020	Челябинская область, р-н Нагайбакский, п. Арасламбаевский

	6	Нежилое здание - зерносклад, общей площадью 762,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0407001:114	Челябинская область, р-н. Нагайбакский, пос. Нагайбакский, 1 км на северо-восток от дома № 1 по ул. Московская
	7	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:1303004:190	Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Полосинский
	8	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:1303004:192	
	9	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:119	Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Бабарыкинский
	10	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:120	
	11	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:123	
	12	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:127	
	13	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:131	
	14	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:137	
	15	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:145	
	16	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:154	
	17	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:157	Челябинская область, р-н. Нагайбакский, п. Нагайбакский
	19	Земельный участок, общей площадью 105001,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:358	Челябинская обл., р-н. Нагайбакский, в 4,5 км на северо-восток от поселка Нагайбакский
	20	Земельный участок, общей площадью 129481,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:694	Российская Федерация, Челябинская область, Нагайбакский р-н., примерно в 1,1 км на восток от п. Арасламбаевский
	21	Земельный участок, общей площадью 24007,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0406001:151	Челябинская обл., р-н. Нагайбакский, в 1,4 км на юго-запад от п. Березовая Роща
	22	Земельный участок, общей площадью 48092,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0408003:299	Челябинская область, р-н. Нагайбакский, п. Арсламбаевский, ул. Центральная
Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов)	Отсутствует		
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объектов оценки	Право собственности		
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объектов оценки, а также в отношении каждой из частей объектов оценки	Право собственности		
Наименование имущественного права	Право собственности		
Субъект права собственности	Сеилова Махаббат Туребековна		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки		
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости имущества должника в соответствии с положениями ст.130 закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ Ограничения указаны в пункте 4 настоящего отчета		
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»		
Вид стоимости	Рыночная стоимость, в рублях		

Дата оценки	12.03.2025
Срок проведения оценки	с 27.02.2025 по 20.03.2025
Специальные допущения	Оценка рыночной стоимости производится без учета специальных допущений
Иные существенные допущения	<p>1. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если иное не указано в отчете.</p> <p>2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.</p> <p>3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Оценка была произведена только для указанных в договоре целей.</p> <p>4. Отчет об оценке выражает профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной его рыночной стоимости, указанной в данном отчете.</p> <p>5. Настоящий отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения Оценщиков.</p> <p>6. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают экономические отношения на рынке.</p> <p>7. Оценщики не могут разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.</p> <p>8. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда и за счет заказчика.</p> <p>9. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.</p> <p>10. Осмотр не проводился, поскольку заказчиком предоставлены фотографии объекта оценки. Необходимые для оценки качественные и количественные характеристики оценки, существенные с точки зрения стоимости, устанавливаются на основании предоставленных фотографий и документов, а также по данным открытых источников информации.</p>
Ограничения оценки	Ограничения указаны в пункте 4 настоящего отчета
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе и в форме электронного документа
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Перечень документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки, указаны в пункте 6 настоящего отчета
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Формы представления итоговой стоимости	Валюта – рубли Российской Федерации
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 2.

Основание для проведения оценщиками оценки объектов оценки	Договор №1174-02-2025 на оказание услуг по оценке от 27.02.2025г.	
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки		
Наименование объектов оценки	№ п/п	Наименование объектов оценки
	1	Наименование и марка: МТЗ-82Л Трактор, Год выпуска: 1985, Заводской номер: 177953, Цвет: Синий, Регистрационный знак:8330XX74
	2	Наименование и марка: МТЗ-80 Трактор, Год выпуска: 1993, Заводской номер: 890118, Цвет: Синий, Регистрационный знак:8331XX74
	3	Наименование и марка: РСМ - 101 «Вектор» Зерноуборочный комбайн, Год выпуска: 2006, Заводской номер: 01472, Цвет: Темно-серый, Регистрационный знак:0176УА74
	4	Наименование и марка: NEW HOLLAND ТМ-190 Трактор, Год выпуска: 2005, Заводской номер: АСМ249723, Цвет: Синий, Регистрационный знак:1391УА74
	5	Оборудование Заря ОПГ-2600-24-01Ф, зав. № 1254, год выпуска 2020
	6	Нежилое здание - Зерносклад, общей площадью 762,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0407001:114
	7	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:1303004:190

	8	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:1303004:192		
	9	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:119		
	10	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:120		
	11	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:123		
	12	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:127		
	13	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:131		
	14	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:137		
	15	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:145		
	16	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:154		
	17	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:157		
	18	Земельный участок, общей площадью 204604,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:352		
	19	Земельный участок, общей площадью 105001,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:358		
	20	Земельный участок, общей площадью 129481,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:694		
	21	Земельный участок, общей площадью 24007,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0406001:151		
	22	Земельный участок, общей площадью 48092,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0408003:299		
	Местоположение (Адрес объектов оценки)	№ п/п	Наименование объектов оценки	Адрес расположения объектов
		1	Наименование и марка: МТЗ-82Л Трактор, Год выпуска: 1985, Заводской номер: 177953, Цвет: Синий, Регистрационный знак:8330XX74	Челябинская область, р-н. Нагайбакский, п. Арасламбаевский, ул. Придорожная, д. 10
		2	Наименование и марка: МТЗ-80 Трактор, Год выпуска: 1993, Заводской номер: 890118, Цвет: Синий, Регистрационный знак:8331XX74	Челябинская область, р-н. Нагайбакский, п. Нагайбакский, пер. Производственный
		3	Наименование и марка: РСМ - 101 «Вектор» Зерноуборочный комбайн, Год выпуска: 2006, Заводской номер: 01472, Цвет: Темно-серый, Регистрационный знак:0176УА74	Челябинская область, р-н. Нагайбакский, п. Арасламбаевский, ул. Придорожная, д. 10
		4	Наименование и марка: NEW HOLLAND ТМ-190 Трактор, Год выпуска: 2005, Заводской номер: АСМ249723, Цвет: Синий, Регистрационный знак:1391УА74	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Челябинский тракт 5б
		5	Оборудование Заря ОПГ-2600-24-01Ф, зав. № 1254, год выпуска 2020	Челябинская область, р-н Нагайбакский, п. Арасламбаевский
		6	Нежилое здание - Зерносклад, общей площадью 762,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0407001:114	Челябинская область, р-н. Нагайбакский, пос. Нагайбакский, 1 км на северо-восток от дома № 1 по ул. Московская
7		Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:1303004:190	Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Полосинский	
8		Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:1303004:192		
9		Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:119	Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Бабарыкинский	
10		Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:120		
11		Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:123		
12		Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:127		
13		Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:131		
14		Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:137		
15	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:145	Челябинская обл, р-н. Верхнеуральский, поле		

	16	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:154	№4 (IV/533), участок 210 га, расположенное на расстоянии 2,2 км северо-восточнее п. Бабарыкинский
	17	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:157	
	18	Земельный участок, общей площадью 204604,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:352	Челябинская область, р-н. Нагайбакский, п. Нагайбакский
	19	Земельный участок, общей площадью 105001,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:358	Челябинская обл., р-н. Нагайбакский, в 4,5 км на северо-восток от поселка Нагайбакский
	20	Земельный участок, общей площадью 129481,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:694	Российская Федерация, Челябинская область, Нагайбакский р-н., примерно в 1,1 км на восток от п. Арсламбаевский
	21	Земельный участок, общей площадью 24007,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0406001:151	Челябинская область, р-н. Нагайбакский, в 1,4 км на юго-запад от п. Березовая Роща
	22	Земельный участок, общей площадью 48092,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0408003:299	Челябинская область, р-н. Нагайбакский, п. Арсламбаевский, ул. Центральная
Информация о текущем использовании объектов оценки	№ п/п	Наименование объектов оценки	Информация о текущем использовании объектов оценки
	1	Наименование и марка: МТЗ-82Л Трактор, Год выпуска: 1985, Заводской номер: 177953, Цвет: Синий, Регистрационный знак:8330XX74	Используется по назначению
	2	Наименование и марка: МТЗ-80 Трактор, Год выпуска: 1993, Заводской номер: 890118, Цвет: Синий, Регистрационный знак:8331XX74	Используется по назначению
	3	Наименование и марка: РСМ - 101 «Вектор» Зерноуборочный комбайн, Год выпуска: 2006, Заводской номер: 01472, Цвет: Темно-серый, Регистрационный знак:0176YA74	Используется по назначению
	4	Наименование и марка: NEW HOLLAND TM-190 Трактор, Год выпуска: 2005, Заводской номер: АСМ249723, Цвет: Синий, Регистрационный знак:1391YA74	Не используется
	5	Оборудование Заря ОПГ-2600-24-01Ф, зав. № 1254, год выпуска 2020	Используется по назначению
	6	Нежилое здание - Зерносклад, общей площадью 762,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0407001:114	Используется по назначению
	7	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:1303004:190	Используется в соответствии с разрешенным видом использования
	8	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:1303004:192	Используется в соответствии с разрешенным видом использования
	9	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:119	Используется в соответствии с разрешенным видом использования
	10	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:120	Используется в соответствии с разрешенным видом использования
	11	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:123	Используется в соответствии с разрешенным видом использования
	12	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:127	Используется в соответствии с разрешенным видом использования
13	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:131	Используется в соответствии с	

		разрешенным видом использования
14	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:137	Используется в соответствии с разрешенным видом использования
15	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:145	Используется в соответствии с разрешенным видом использования
16	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:154	Используется в соответствии с разрешенным видом использования
17	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:157	Используется в соответствии с разрешенным видом использования
18	Земельный участок, общей площадью 204604,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:352	Используется в соответствии с разрешенным видом использования
19	Земельный участок, общей площадью 105001,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:358	Используется в соответствии с разрешенным видом использования
20	Земельный участок, общей площадью 129481,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:694	Используется в соответствии с разрешенным видом использования
21	Земельный участок, общей площадью 24007,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0406001:151	Используется в соответствии с разрешенным видом использования
22	Земельный участок, общей площадью 48092,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0408003:299	Используется в соответствии с разрешенным видом использования

Наименование имущественного права

Право собственности

Субъект права собственности

Сеилова Махаббат Туребековна

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объектов оценки	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Вес, %	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес, %	Стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Вес, %
1	Наименование и марка: МТЗ-82Л Трактор, Год выпуска: 1985, Заводской номер: 177953, Цвет: Синий, Регистрационный знак:8330XX74	Не применялся	0,0%	436 933	100,0%	Не применялся	0,0%
2	Наименование и марка: МТЗ-80 Трактор, Год выпуска: 1993, Заводской номер: 890118, Цвет: Синий, Регистрационный знак:8331XX74	Не применялся	0,0%	390 227	100,0%	Не применялся	0,0%
3	Наименование и марка: РСМ - 101 «Вектор» зерноуборочный комбайн, Год выпуска: 2006, Заводской номер: 01472, Цвет: Темно-серый, Регистрационный знак:0176YA74	Не применялся	0,0%	2 059 950	100,0%	Не применялся	0,0%
4	Наименование и марка: NEW HOLLAND ТМ-190 Трактор, Год выпуска: 2005, Заводской номер: АСМ249723, Цвет: Синий, Регистрационный знак:1391YA74	Не применялся	0,0%	1 856 213	100,0%	Не применялся	0,0%
5	Оборудование Заря ОПГ-2600-24-01Ф, зав. № 1254, год выпуска 2020	781 578	100,0%	Не применялся	0,0%	Не применялся	0,0%
6	Нежилое здание - зерносклад, общей площадью 762,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0407001:114	4 005 448	100,0%	Не применялся	0,0%	Не применялся	0,0%
7	Земельный участок, общей	Не	0,0%	171 440	100,0%	Не	0,0%

	площадь 100000,0 кадастровый 74:06:1303004:190	кв.м., номер	применялся				применялся	
8	Земельный участок, площадь 100000,0 кадастровый 74:06:1303004:192	общей кв.м., номер	Не применялся	0,0%	171 440	100,0%	Не применялся	0,0%
9	Земельный участок, площадь 100000,0 кадастровый 74:06:2005003:119	общей кв.м., номер	Не применялся	0,0%	171 440	100,0%	Не применялся	0,0%
10	Земельный участок, площадь 100000,0 кадастровый 74:06:2005003:120	общей кв.м., номер	Не применялся	0,0%	171 440	100,0%	Не применялся	0,0%
11	Земельный участок, площадь 100000,0 кадастровый 74:06:2005003:123	общей кв.м., номер	Не применялся	0,0%	171 440	100,0%	Не применялся	0,0%
12	Земельный участок, площадь 100000,0 кадастровый 74:06:2005003:127	общей кв.м., номер	Не применялся	0,0%	171 440	100,0%	Не применялся	0,0%
13	Земельный участок, площадь 100000,0 кадастровый 74:06:2005003:131	общей кв.м., номер	Не применялся	0,0%	171 440	100,0%	Не применялся	0,0%
14	Земельный участок, площадь 100000,0 кадастровый 74:06:2005003:137	общей кв.м., номер	Не применялся	0,0%	171 440	100,0%	Не применялся	0,0%
15	Земельный участок, площадь 100000,0 кадастровый 74:06:2005003:145	общей кв.м., номер	Не применялся	0,0%	171 440	100,0%	Не применялся	0,0%
16	Земельный участок, площадь 100000,0 кадастровый 74:06:2005003:154	общей кв.м., номер	Не применялся	0,0%	171 440	100,0%	Не применялся	0,0%
17	Земельный участок, площадь 100000,0 кадастровый 74:06:2005003:157	общей кв.м., номер	Не применялся	0,0%	171 440	100,0%	Не применялся	0,0%
18	Земельный участок, площадь 204604,0 кадастровый 74:15:0403001:352	общей кв.м., номер	Не применялся	0,0%	351 452	100,0%	Не применялся	0,0%
19	Земельный участок, площадь 105001,0 кадастровый 74:15:0403001:358	общей кв.м., номер	Не применялся	0,0%	180 012	100,0%	Не применялся	0,0%
20	Земельный участок, площадь 129481,0 кадастровый 74:15:0403001:694	общей кв.м., номер	Не применялся	0,0%	221 158	100,0%	Не применялся	0,0%
21	Земельный участок, площадь 24007,0 кадастровый 74:15:0406001:151	общей кв.м., номер	Не применялся	0,0%	46 534	100,0%	Не применялся	0,0%
22	Земельный участок, площадь 48092,0 кадастровый 74:15:0408003:299	общей кв.м., номер	Не применялся	0,0%	93 067	100,0%	Не применялся	0,0%

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки
12 308 412 (двенадцать миллионов триста восемь тысяч четыреста двенадцать) руб., в том числе:

№ п/п	Наименование объектов оценки	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Наименование и марка: МТЗ-82Л Трактор, Год выпуска: 1985, Заводской номер: 177953, Цвет: Синий, Регистрационный знак:8330XX74	436 933
2	Наименование и марка: МТЗ-80 Трактор, Год выпуска: 1993, Заводской номер: 890118, Цвет: Синий, Регистрационный знак:8331XX74	390 227
3	Наименование и марка: РСМ - 101 «Вектор» Зерноуборочный комбайн, Год выпуска:	2 059 950

	2006, Заводской номер: 01472, Цвет: Темно-серый, Регистрационный знак:0176УА74	
4	Наименование и марка: NEW HOLLAND TM-190 Трактор, Год выпуска: 2005, Заводской номер: АСМ249723, Цвет: Синий, Регистрационный знак:1391УА74	1 856 213
5	Оборудование Заря ОПГ-2600-24-01Ф, зав. № 1254, год выпуска 2020	781 578
6	Нежилое здание - Зерносклад, общей площадью 762,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0407001:114	4 005 448
7	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:1303004:190	171 440
8	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:1303004:192	171 440
9	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:119	171 440
10	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:120	171 440
11	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:123	171 440
12	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:127	171 440
13	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:131	171 440
14	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:137	171 440
15	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:145	171 440
16	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:154	171 440
17	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:157	171 440
18	Земельный участок, общей площадью 204604,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:352	351 452
19	Земельный участок, общей площадью 105001,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:358	180 012
20	Земельный участок, общей площадью 129481,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:694	221 158
21	Земельный участок, общей площадью 24007,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0406001:151	46 534
22	Земельный участок, общей площадью 48092,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0408003:299	93 067

Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения

- Отчет об оценке выражает профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости оцениваемых объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной их рыночной стоимости, указанной в данном отчете.
- Настоящий отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения Оценщиков.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Оценка была произведена только для указанных в договоре целей.
- Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают экономические отношения на рынке.
- Оценщики не могут разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.
- Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщиков.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда и за счет заказчика.
- Осмотр не проводился, поскольку заказчиком предоставлены фотографии объекта оценки. Необходимые для оценки качественные и количественные характеристики оценки, существенные с точки зрения стоимости, устанавливаются на основании предоставленных фотографий и документов, а также по данным открытых источников информации.

Порядковый номер отчета	Отчет №1174-03-2025
Дата составления отчета	20.03.2025г.
Дата проведения осмотра объектов оценки	Не проводился

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО I), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;

- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015г. №328;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «ДСО».

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости

При оценке использовались только утвержденные стандарты оценки (вышеперечисленные), обязательные к применению, иные стандарты не использовались.

Основанием соблюдения требований Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики, при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации является ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения указан в разделе 10 настоящего отчёта.

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Исполнителем, Оценщиком исполнителя и Заказчиком, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Контракта на оказание услуг по оценке и Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью Заказчика и Исполнителя. Настоящие условия распространяются и на правопреемников Сторон. Заказчик Исполнитель и Оценщик исполнителя должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если имущественные права на объекты оценки полностью или частично перейдут к другому лицу.

4.1. Специальные допущения

Специальные допущения отсутствуют.

4.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными

1. Допускается, что информация, полученная от Заказчика, является надежной и достоверной.
2. Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, потому для этих сведений указывается источник информации.
3. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если иное не указано в отчете.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.
5. Отчет об оценке выражает профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной его рыночной стоимости, указанной в данном отчете.
6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Оценка была произведена только для указанных в договоре целей.
7. Настоящий отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения Оценщиков.
8. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают экономические отношения на рынке.

9. Оценщики не могут разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.

10. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщиков.

11. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда и за счет заказчика.

12. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

13. Осмотр не проводился, поскольку заказчиком предоставлены фотографии объекта оценки. Необходимые для оценки качественные и количественные характеристики оценки, существенные с точки зрения стоимости, устанавливаются на основании предоставленных фотографий и документов, а также по данным открытых источников информации.

4.3. Ограничения

Ограничения отсутствуют.

4.4. Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объектов оценки

1. Утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными.

2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах допущений и ограничивающих условий (в соответствии с п.п. «ДОПУЩЕНИЯ», «ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ», «ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ»), являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета, и являются личными, независимыми и профессиональными.

3. У Оценщиков исполнителя не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в объектах оценки, а также какие-либо дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектами оценки. Оценщики исполнителя выступал в качестве объективного и беспристрастного специалиста (Оценщики исполнителя не является родственником или свойственником постоянно действующего исполнительного органа и представителей Заказчика, Оценщики исполнителя не заинтересован лично, прямо или косвенно в целях применения настоящего отчёта, Оценщики исполнителя не находился и не находится в служебной или иной зависимости от постоянно действующего исполнительного органа и представителей Заказчика).

4. Оплата услуг Исполнителя и Оценщиков исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости объектов оценки.

5. Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям «Федеральных стандартов оценки» (ФСО № I, ФСО № II, ФСО № III, ФСО № IV, ФСО № V, ФСО № VI, ФСО № VII), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200 от 25 сентября 2014г. №611 и иными нормативным актам, ссылки на которые содержатся в тексте отчета.

6. Количество оценщиков в штате (соответствующих требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ): 2.

4.5. Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщиков, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объектов оценки

Сведения указаны в разделе «Затратный подход» и «Сравнительный подход» настоящего отчёта.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

5.1. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора

Таблица 3.

Оценщик 1	Стасюк Евгения Сергеевна	
Информация о членстве в СРО	Наименование СРО	Ассоциация СРОО «СВОД»
	№ в реестре СРО	086
	Местонахождение СРО	620075, Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 26, бизнес-центр «Деловой дом на Набережной», этаж 3, офис 303/1
Место нахождения оценщика	454080, г. Челябинск, пр. Ленина, д. 89, оф. 511	
Номер контактного телефона	8-351-230-30-22	
Адрес электронной почты	ok_goodwill@bk.ru	
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №004400 Международная академия оценки и консалтинга, по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Дата выдачи: 26.05.2012 г.	

профессиональных знаний в области оценочной деятельности		
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №037202-1 от 24.05.2024 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 24.05.2024г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 038522-2 от 13.06.2024г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества». Выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 13.06.2024г.</p>	
Сведения о страховании профессиональной ответственности	Страховой полис ООО «АМТ Страхование» TPL-2400120-96-018 от 05.05.2024 г. страхования ответственности оценщиков. Срок страхования с 01.06.2024г. по 31.05.2025г. на сумму 300 000 рублей.	
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2012 г. по настоящее время.	
Оценщик 2	Решетилковская Ольга Анатольевна	
Информация о членстве в СРО	Наименование СРО	НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»
	№ в реестре СРО	0224
	Местонахождение СРО	г. Москва, ул. Большая Якиманка, 31, офис 205
Место нахождения оценщика	454080, г. Челябинск, пр. Ленина, д. 89, оф. 511	
Номер контактного телефона	8-351-230-30-22	
Адрес электронной почты	ok_goodwill@bk.ru	
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №509131 Международная академия оценки и консалтинга, по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Дата выдачи: 16.10.2010г.	
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 034729-1 от 23.01.2023г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 23.01.2023г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 037273-2 от 24.05.2024г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества». Выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 24.05.2024г.</p>	
Сведения о страховании профессиональной ответственности	Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков № ПОО-4000422052/292 от 23.01.2025 г. АО «Зетта Страхование». Срок страхования с 09.02.2025г. по 08.02.2026г. на сумму 300 000 рублей	
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2010 г. по настоящее время.	
Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор	Полное наименование (включая организационно-правовую форму)	Общество с ограниченной ответственностью Оценочная компания «Гудвилл»
	Основной государственный регистрационный номер	1207400001379
	Дата присвоения основного государственного регистрационного номера	20.01.2020г.
	Место нахождения	454080, г. Челябинск, пр. Ленина, д. 89, оф. 511
	Почтовый адрес	454080, г. Челябинск, пр. Ленина, д. 89, оф. 511
	Номер контактного телефона	8-351-230-30-22
	Адрес электронной почты	ok_goodwill@bk.ru
	Сайт	goodwill-ok.ru
	Количество оценщиков в штате (соответствующих требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ)	2
	Сведения о страховании ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных	Страховой полис АО «АльфаСтрахование» от 20.01.2025г. №8191R/776/50002/25. Срок действия с 22.01.2025г. по 21.01.2026г. включительно. Сумма – 5 000 000,00 рублей.

	стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности	
Сведения о независимости	<p>1. Оценщики и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.</p> <p>2. Оценщики не являются учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического/физического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>3. Оценщики не имеет в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора; оценщики не являются участниками (членами) или кредитором юридического/физического лица – Заказчика, юридическое/физическое лицо – Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>4. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщиков и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.</p> <p>5. Размер оплаты оценщикам за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>6. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.</p> <p>7. Стоимость услуг по настоящему Договору за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.</p>	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались	

5.2. Сведения о заказчике

Конкурсный управляющий Главы крестьянского (фермерского) хозяйства Сеилова Махаббат Туребековна (10.08.1989 г.р., адрес: Челябинская область, г. Магнитогорск, пр-кт Ленина, д. 85, ИНН 742904143554, ОГРНИП 319745600042150) **Римаренко Константин Сергеевич** (ИНН 272112745742, СНИЛС 124-984-232 76, член Ассоциации «ДМСО», адрес: 680006, г. Хабаровск, пер. Доступный, д. 13, оф. 6 (ОГРН 1032700295099, ИНН 2721099166).

5.3. Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

В настоящем разделе приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников:

Таблица 4.

№ п/п	Наименование	Количество, шт.
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости	1
2	Технический паспорт	1
3	Акт осмотра имущества должника	1
4	Паспорт самоходной машины и других видов техники	4
5	Свидетельство о регистрации машины	1
6	Паспорт, руководство по монтажу, эксплуатации и хранению	1

7	Договор о залоге транспортных средств	2
8	Фотографии	23

Профессиональное суждение Оценщиков относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

6.2. Описание объектов оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристик объектов оценки

Данные по району расположения объектов недвижимого имущества в Нагайбакском районе Челябинской области

Таблица 5.

№ п/п	Наименование объектов оценки	Адрес расположения объектов
6	Нежилое здание - Зерносклад, общей площадью 762,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0407001:114	Челябинская область, р-н. Нагайбакский, пос. Нагайбакский, 1 км на северо-восток от дома № 1 по ул. Московская
18	Земельный участок, общей площадью 204604,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:352	Челябинская область, р-н. Нагайбакский, п. Нагайбакский
19	Земельный участок, общей площадью 105001,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:358	Челябинская обл., р-н. Нагайбакский, в 4,5 км на северо-восток от поселка Нагайбакский
20	Земельный участок, общей площадью 129481,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:694	Российская Федерация, Челябинская область, Нагайбакский р-н., примерно в 1,1 км на восток от п. Арасламбаевский
21	Земельный участок, общей площадью 24007,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0406001:151	Челябинская обл., р-н. Нагайбакский, в 1,4 км на юго-запад от п. Березовая Роща
22	Земельный участок, общей площадью 48092,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0408003:299	Челябинская область, р-н. Нагайбакский, п. Арсламбаевский, ул. Центральная

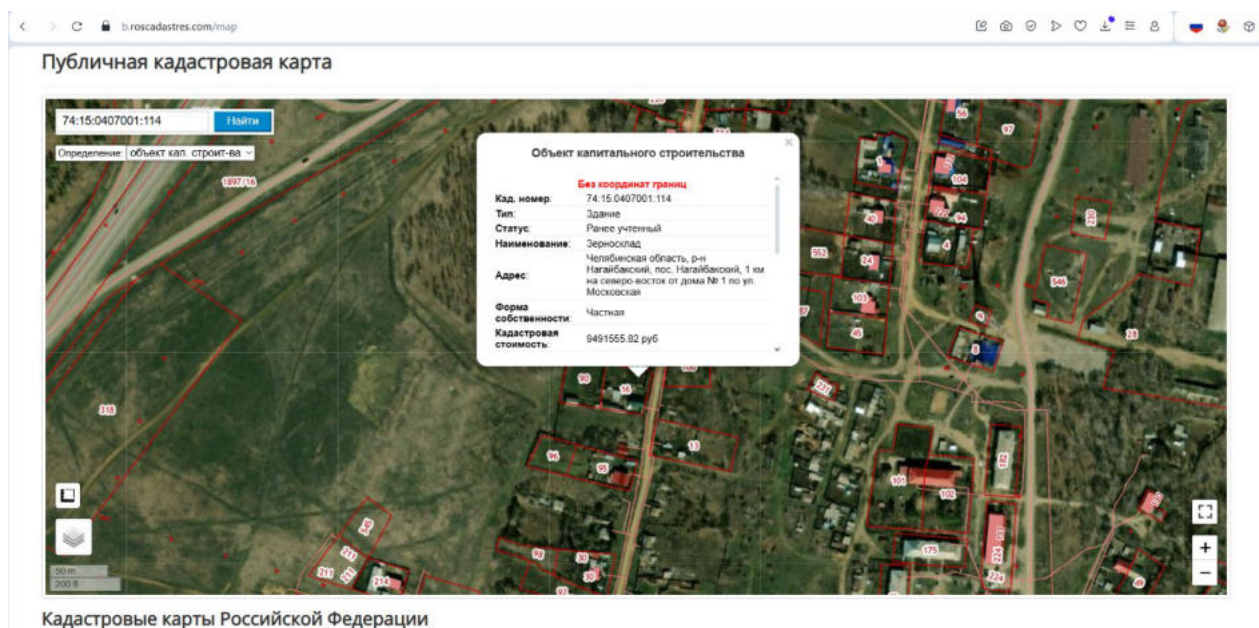
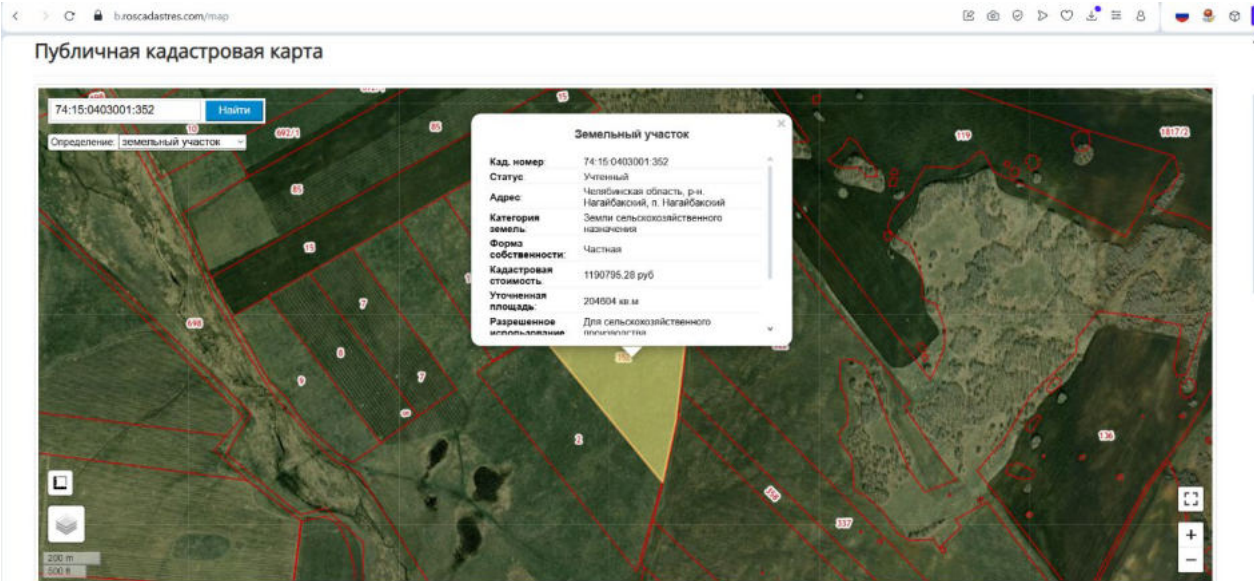
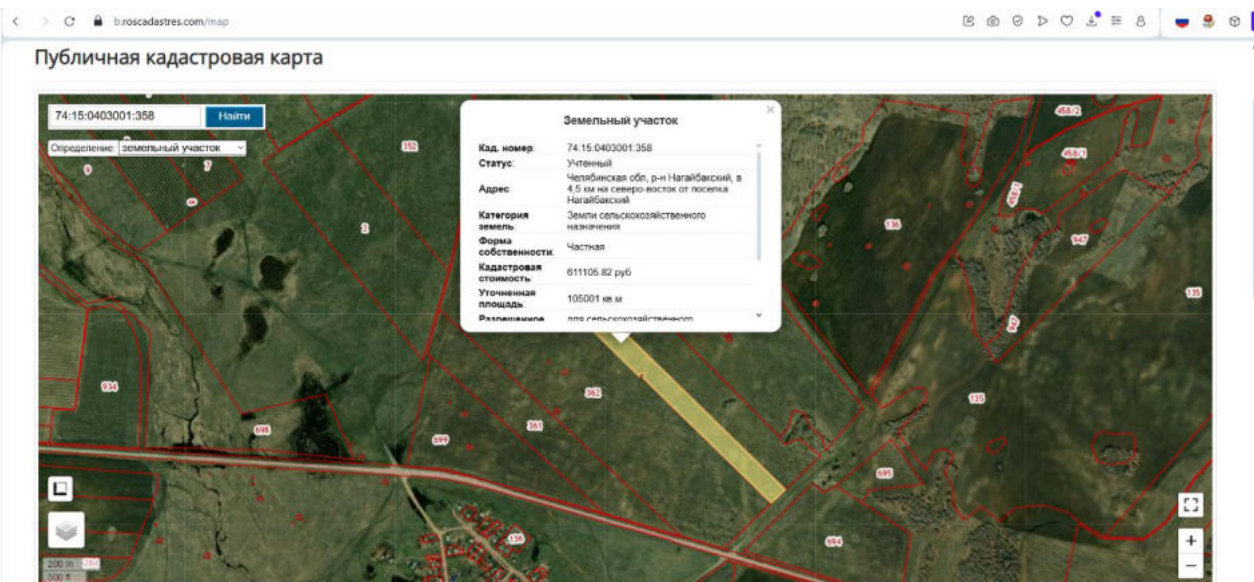


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером **74:15:0407001:114**, на публичной кадастровой карте (<https://b.ros cadastres.com/map>)



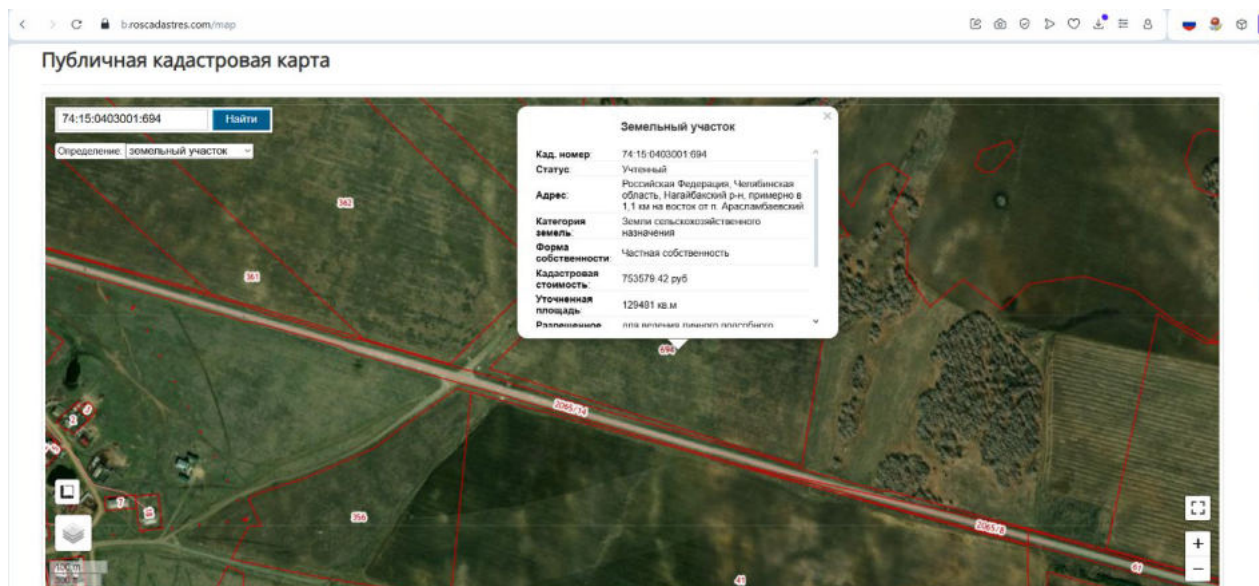
Кадастровые карты Российской Федерации

Рисунок 2. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером **74:15:0403001:352**, на публичной кадастровой карте (<https://b.ros cadastres.com/map>)



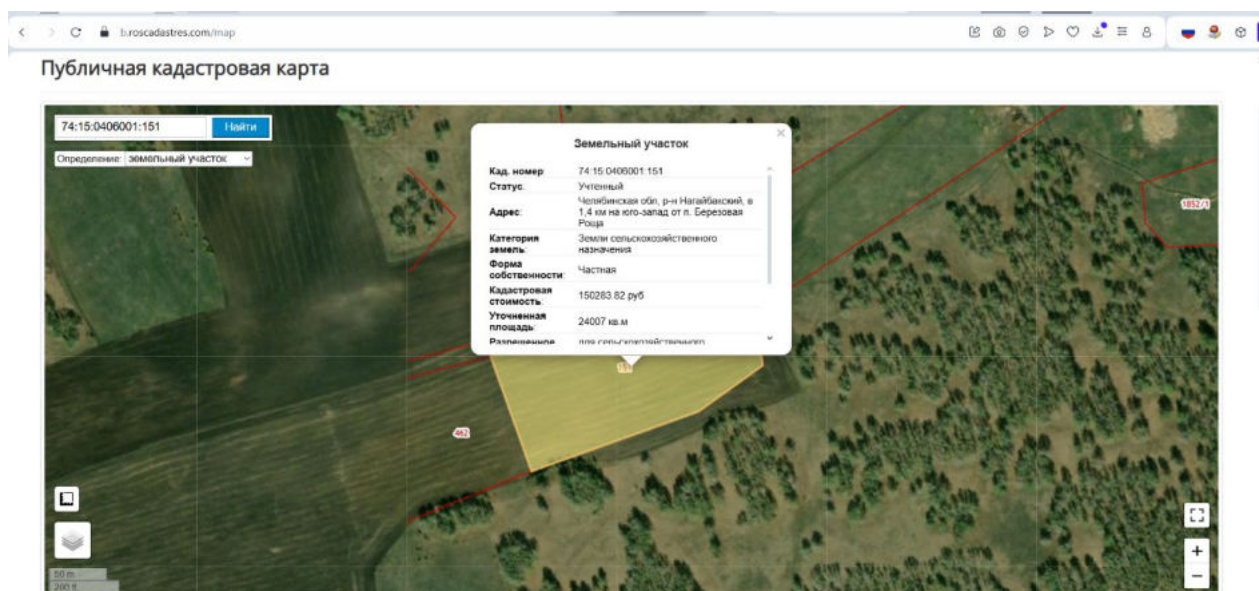
Кадастровые карты Российской Федерации

Рисунок 3. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером **74:15:0403001:358**, на публичной кадастровой карте (<https://b.ros cadastres.com/map>)



Кадастровые карты Российской Федерации

Рисунок 4. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером **74:15:0403001:694**, на публичной кадастровой карте (<https://b.ros cadastres.com/map>)



Кадастровые карты Российской Федерации

Рисунок 5. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером **74:15:0406001:151**, на публичной кадастровой карте (<https://b.ros cadastres.com/map>)

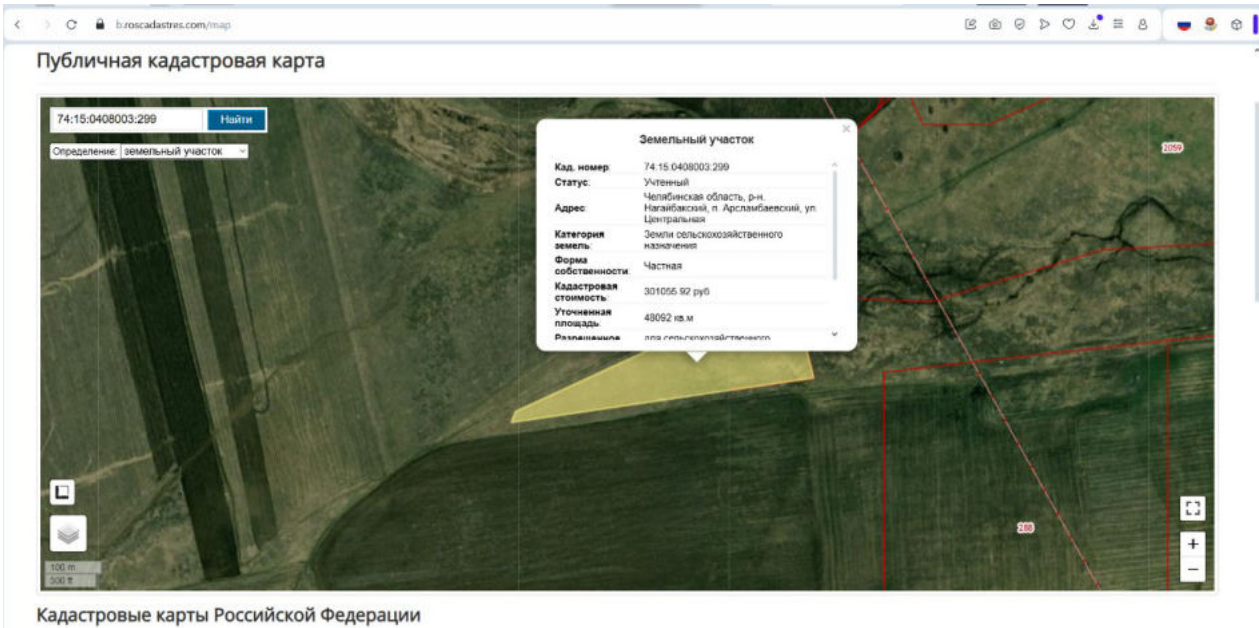


Рисунок 6. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером **74:15:0408003:299**, на публичной кадастровой карте (<https://b.ros cadastres.com/map>)

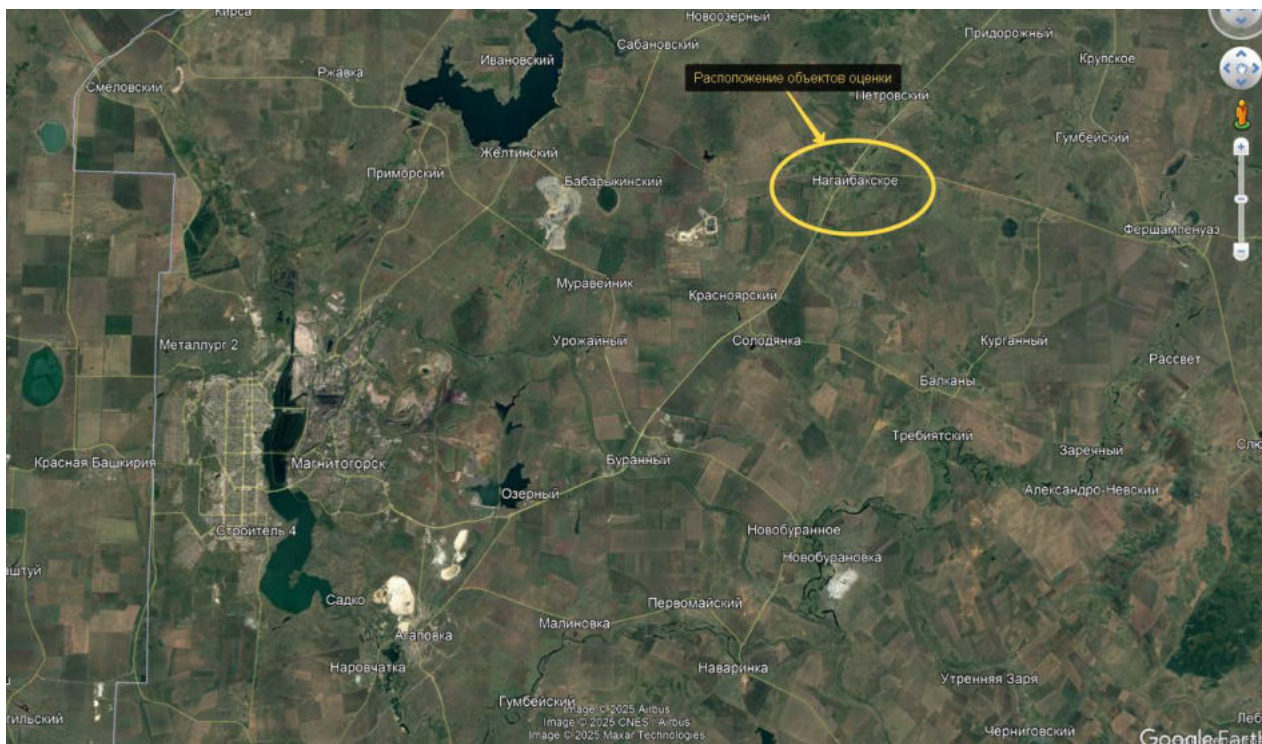


Рисунок 7. Местоположение объектов оценки на карте Программы Google Планета Земля Pro



Рисунок 8. Местоположение объектов оценки на карте Программы Google Планета Земля Pro

Локальные факторы местоположения

Таблица 6.

Типичное использование окружающей недвижимости	Коммерческое и жилое использование	Сайт https://maps.google.ru ; Сайт maps.yandex.ru ; Программа Google Планета Земля Pro; Программа 2ГИС 3.16.3. (API-1.4.1.)
Преобладающая застройка микрорайона	Селитебная зона	
Озеленение	Многолетние насаждения (деревья, кустарники)	
Наличие свободного подъезда к участку	Свободный	
Транспортная доступность объекта	Автодорога 75К-004	
Агропроизводственная зона	III - Полузасушливая агропроизводственная зона	Решение Исполнительного комитета Челябинского областного совета народных депутатов №446 от 22.11.1989г. «Об агропроизводственном районировании территории Челябинской области»

Описание объекта оценки - Нежилое здание - Зерносклад, общей площадью 762,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0407001:114

Таблица 7.

Характеристика	Значение	Источник информации
Количественные характеристики объекта оценки		
Общая площадь	762,0 кв.м.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 06.11.2024г. Технический паспорт, по состоянию на 06.02.2006г.
Этажность	1	
Застроенная площадь	762,0 кв.м.	
Объем	5105,0 куб.м.	
Год ввода в эксплуатацию	1996	
Качественные характеристики объекта оценки		
Фундамент	Мет. стойки	Технический паспорт, по состоянию на 06.02.2006г.
Стены	Мет.	
Перекрытия	Мет.	
Крыша	Мет.	
Полы	Асфальт	
Окна	Нет	
Двери	Простые	

Санитарно-электротехнические устройства	и	Электроснабжение	
Сведения об имущественных правах на объект оценки			
Имущественные права на объекты оценки		Право собственности	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 06.11.2024г.
Субъект права собственности		Сеилова Махаббат Туребековна	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Не зарегистрировано	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Балансовая стоимость		Не имеет, так как принадлежит физическому лицу	Федеральный закон от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете»
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость			
Информация о текущем использовании объекта оценки		Нет данных	Акт осмотра имущества должника б/даты
Осмотр		Не проводился	Раздел «Задание на оценку» настоящего Отчета
Физическое состояние здания		Удовлетворительное (конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.)	Методика определения физического износа гражданских зданий (сооружений) утвержденная приказом по министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404; Приказ ГОССТРОЯ СССР от 08.09.1964 г. «О ведении в действие положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий»
Физический износ здания		30%	
Кадастровый номер		74:15:0407001:114	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Дата присвоения кадастрового номера		10.12.2011г.	
Кадастровая стоимость, руб.		9 491 555,82	

Фотографии, предоставленные заказчиком

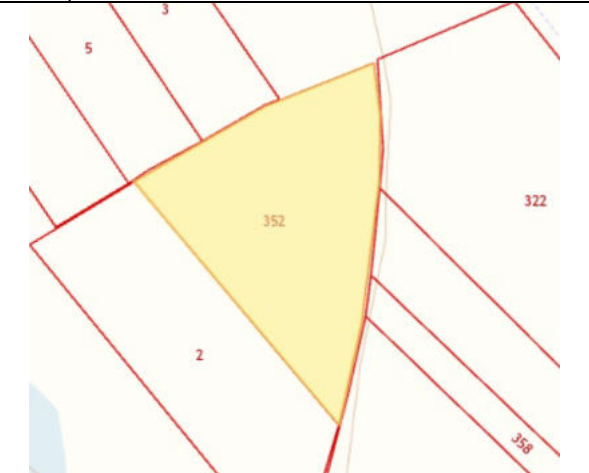




Описание объекта оценки - Земельный участок, общей площадью 204604,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:352

Таблица 8.

Характеристика	Значение	Источник информации
Количественные характеристики объекта оценки		
Общая площадь земельного участка	204604,0 кв.м.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 06.11.2024г.
Качественные характеристики объекта оценки		
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Разрешенное использование/Назначение	Для сельскохозяйственного производства	
Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки		
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 06.11.2024г
Субъект права собственности	Сеилова Махаббат Туребековна	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Балансовая стоимость	Не имеет, так как принадлежит физическому лицу	Федеральный закон от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете»
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Информация о текущем, использовании объекта оценки	Земельный участок обрабатывается, используется как пашня (для выращивания сельскохозяйственных культур)	Интервьюирование заказчика оценки
Осмотр	Не проводился	Раздел «Задание на оценку» настоящего Отчета
Кадастровая стоимость земельного участка	1 190 795,28 руб.	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
Дата присвоения	19.09.2011г.	

кадастрового номера		(https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	Интервьюирование заказчика оценки
Разновидность рельефа	Ровный рельеф	
Конфигурация участка	Удобен для механизированной обработки	
Наличие орошения	Без орошения	
План земельного участка		Публичная кадастровая карта (https://b.ros cadastres.com/map)

Описание объекта оценки - Земельный участок, общей площадью 105001,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:358

Таблица 9.

Характеристика	Значение	Источник информации
Количественные характеристики объекта оценки		
Общая площадь земельного участка	105001,0 кв.м.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 06.11.2024г.
Качественные характеристики объекта оценки		
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Разрешенное использование/Назначение	Для сельскохозяйственного производства	
Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки		
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 06.11.2024г
Субъект права собственности	Сеилова Махаббат Туребековна	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Балансовая стоимость	Не имеет, так как принадлежит физическому лицу	Федеральный закон от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете»
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Информация о текущем, использовании объекта оценки	Земельный участок обрабатывается, используется как пашня (для выращивания сельскохозяйственных культур)	Интервьюирование заказчика оценки
Осмотр	Не проводился	Раздел «Задание на оценку» настоящего Отчета
Кадастровая стоимость земельного участка	611105,82 руб.	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Дата присвоения кадастрового номера	21.02.2012г.	
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	Интервьюирование заказчика оценки
Разновидность рельефа	Ровный рельеф	
Конфигурация участка	Удобен для механизированной обработки	

Наличие орошения	Без орошения	
План земельного участка		Публичная кадастровая карта (https://b.ros cadastres.com/map)

Описание объекта оценки - Земельный участок, общей площадью 129481,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:694

Таблица 10.


Характеристика	Значение	Источник информации
Количественные характеристики объекта оценки		
Общая площадь земельного участка	129481,0 кв.м.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 06.11.2024г.
Качественные характеристики объекта оценки		
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Разрешенное использование/Назначение	Для ведения личного подсобного хозяйства	
Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки		
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 06.11.2024г
Субъект права собственности	Сеилова Махаббат Туребековна	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Балансовая стоимость	Не имеет, так как принадлежит физическому лицу	Федеральный закон от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете»
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Информация о текущем, использовании объекта оценки	Земельный участок обрабатывается, используется как пашня (для выращивания сельскохозяйственных культур)	Интервьюирование заказчика оценки
Осмотр	Не проводился	Раздел «Задание на оценку» настоящего Отчета
Кадастровая стоимость земельного участка	753 579,42 руб.	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Дата присвоения кадастрового номера	13.04.2021г.	
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	Интервьюирование заказчика оценки
Разновидность рельефа	Ровный рельеф	
Конфигурация участка	Удобен для механизированной обработки	
Наличие орошения	Без орошения	

План земельного участка		Публичная кадастровая карта (https://b.ros cadastres.com/map)
-------------------------	---	--

Описание объекта оценки - Земельный участок, общей площадью 24007,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0406001:151

Таблица 11.

Характеристика	Значение	Источник информации
Количественные характеристики объекта оценки		
Общая площадь земельного участка	24007,0 кв.м.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 06.11.2024г.
Качественные характеристики объекта оценки		
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Разрешенное использование/Назначение	Для сельскохозяйственного производства	
Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки		
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 06.11.2024г
Субъект права собственности	Сеилова Махаббат Туребековна	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Балансовая стоимость	Не имеет, так как принадлежит физическому лицу	Федеральный закон от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете»
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Информация о текущем, использовании объекта оценки	Земельный участок обрабатывается, используется как пашня (для выращивания сельскохозяйственных культур)	Интервьюирование заказчика оценки
Осмотр	Не проводился	Раздел «Задание на оценку» настоящего Отчета
Кадастровая стоимость земельного участка	150 283,82 руб.	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Дата присвоения кадастрового номера	21.02.2012г.	
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	Интервьюирование заказчика оценки
Разновидность рельефа	Ровный рельеф	
Конфигурация участка	Удобен для механизированной обработки	
Наличие орошения	Без орошения	

План земельного участка		Публичная кадастровая карта (https://b.ros cadastres.com/map)
-------------------------	--	---

Описание объекта оценки - Земельный участок, общей площадью 48092,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0408003:299

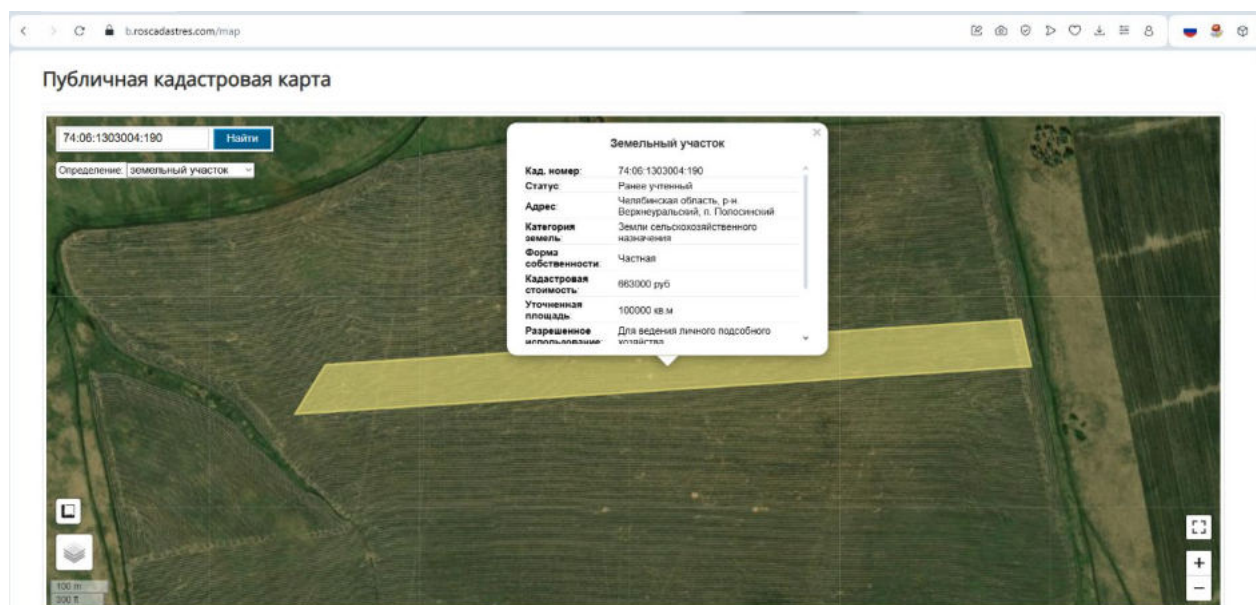
Таблица 12.

Характеристика	Значение	Источник информации
Количественные характеристики объекта оценки		
Общая площадь земельного участка	48092,0 кв.м.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 06.11.2024г.
Качественные характеристики объекта оценки		
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Разрешенное использование/Назначение	Для сельскохозяйственного производства	
Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки		
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 06.11.2024г
Субъект права собственности	Сеилова Махаббат Туребековна	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Балансовая стоимость	Не имеет, так как принадлежит физическому лицу	Федеральный закон от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете»
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Информация о текущем, использовании объекта оценки	Земельный участок обрабатывается, используется как пашня (для выращивания сельскохозяйственных культур)	Интервьюирование заказчика оценки
Осмотр	Не проводился	Раздел «Задание на оценку» настоящего Отчета
Кадастровая стоимость земельного участка	301 055,92 руб.	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Дата присвоения кадастрового номера	22.09.2010г.	
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	Интервьюирование заказчика оценки
Разновидность рельефа	Ровный рельеф	
Конфигурация участка	Удобен для механизированной обработки	
Наличие орошения	Без орошения	
План земельного участка		Публичная кадастровая карта (https://b.ros cadastres.com/map)

Данные по району расположения объектов недвижимого имущества в Верхнеуральском районе Челябинской области

Таблица 13.

№ п/п	Наименование объектов оценки	Адрес расположения объектов
7	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:1303004:190	Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Полосинский
8	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:1303004:192	
9	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:119	Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Бабарыкинский
10	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:120	
11	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:123	
12	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:127	
13	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:131	
14	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:137	Челябинская обл, р-н. Верхнеуральский, поле №4 (IV/533), участок 210 га, расположенное на расстоянии 2,2 км северо-восточнее п. Бабарыкинский
15	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:145	
16	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:154	
17	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:157	



Кадастровые карты Российской Федерации

Рисунок 9. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером **74:06:1303004:190**, на публичной кадастровой карте (<https://b.ros cadastres.com/map>)

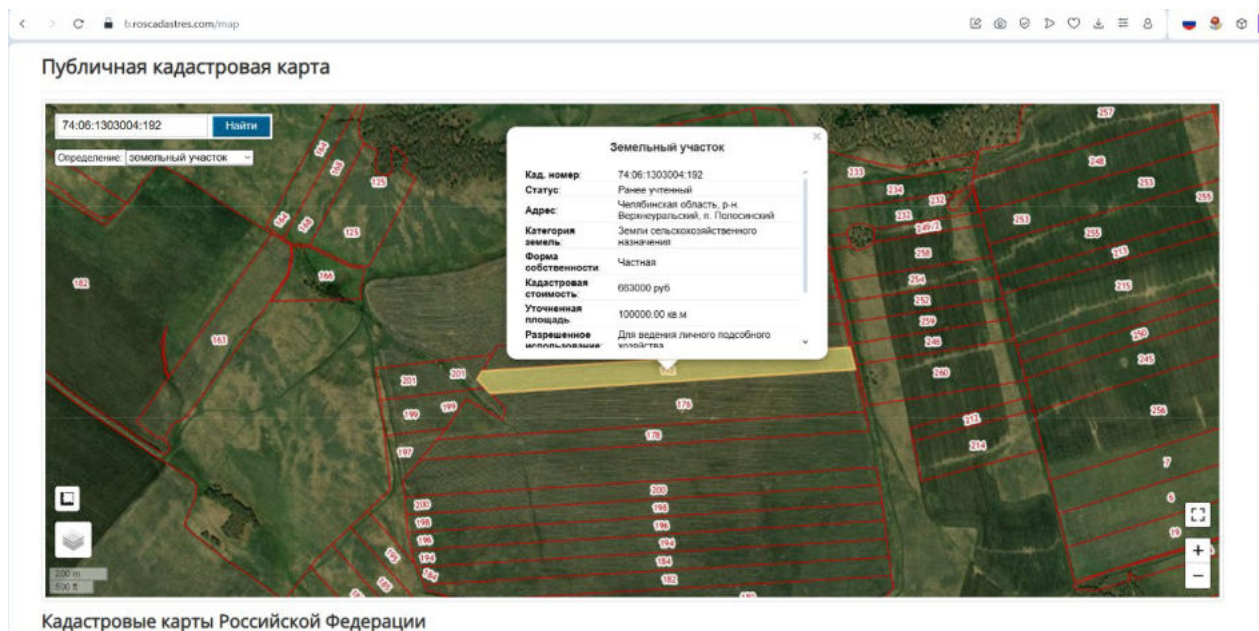


Рисунок 10. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером **74:06:1303004:192**, на публичной кадастровой карте (<https://b.ros cadastres.com/map>)

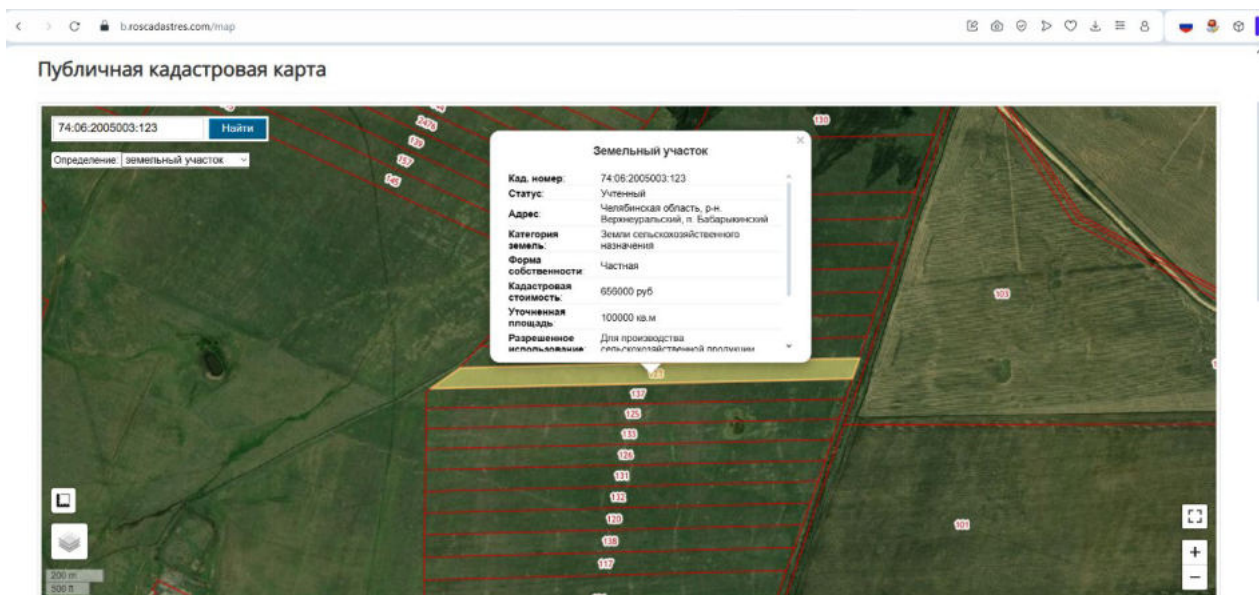


Рисунок 11. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером **74:06:2005003:119**, на публичной кадастровой карте (<https://b.ros cadastres.com/map>)



Кадастровые карты Российской Федерации

Рисунок 12. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером **74:06:2005003:120**, на публичной кадастровой карте (<https://b.ros cadastres.com/map>)



Кадастровые карты Российской Федерации

Рисунок 13. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером **74:06:2005003:123**, на публичной кадастровой карте (<https://b.ros cadastres.com/map>)



Рисунок 14. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером **74:06:2005003:127**, на публичной кадастровой карте (<https://b.ros cadastres.com/map>)

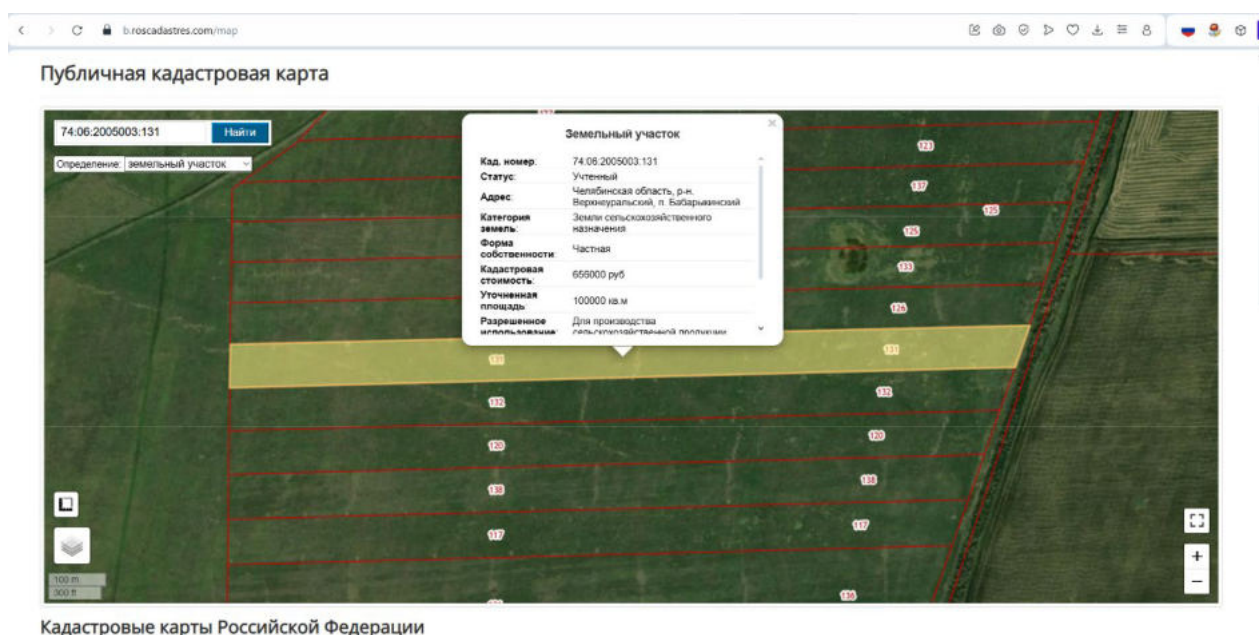
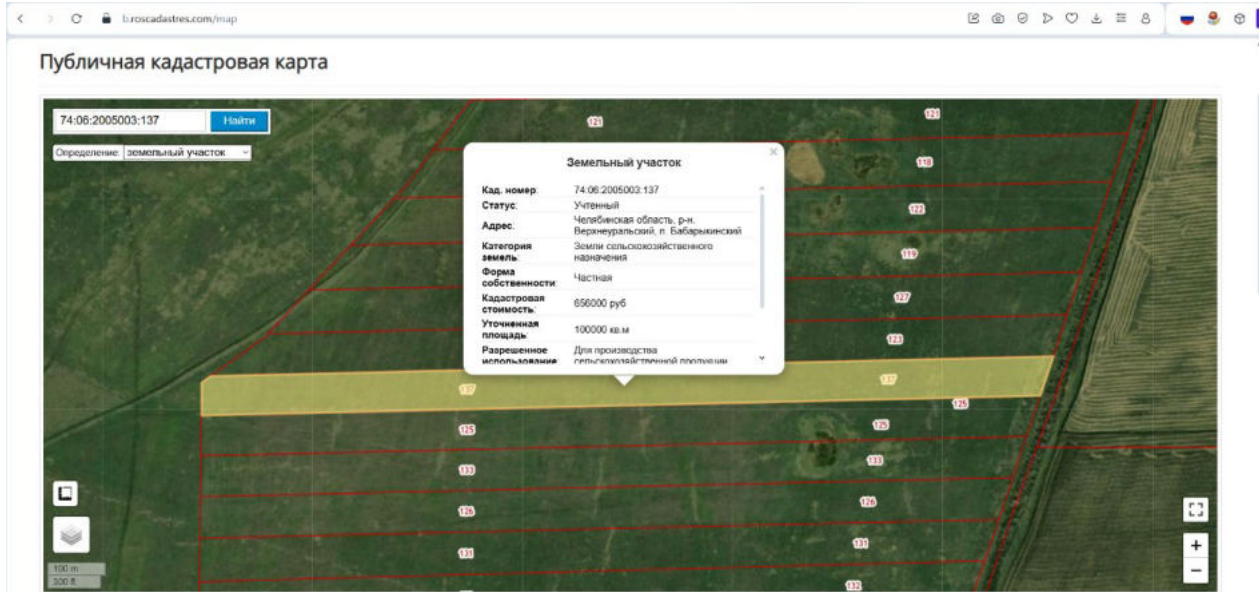
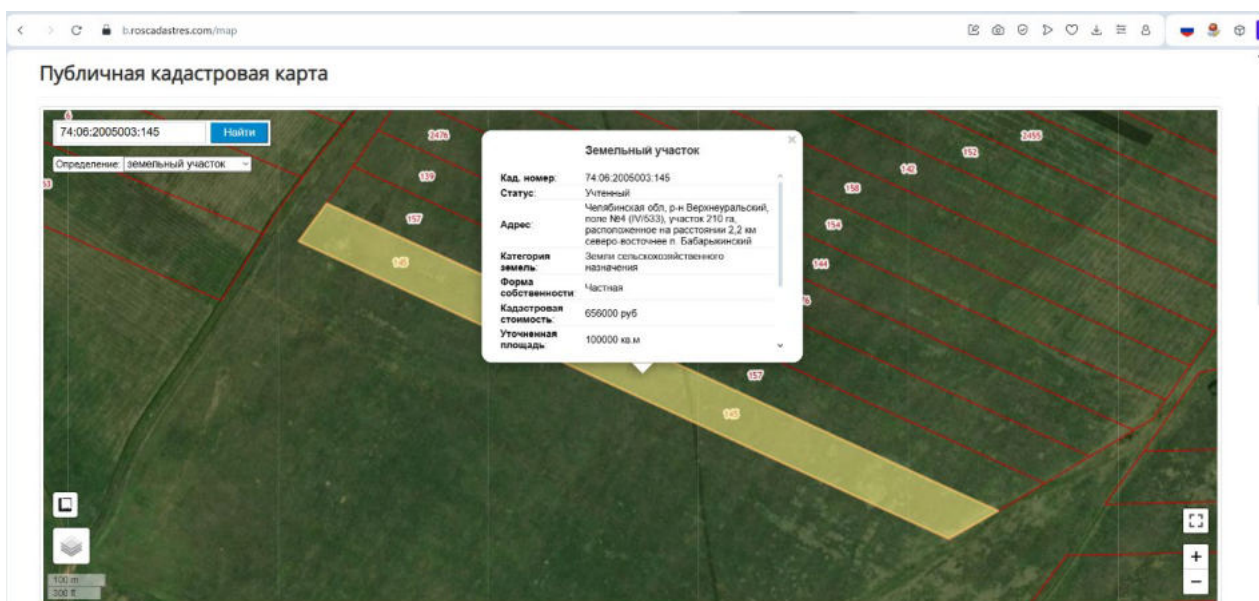


Рисунок 15. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером **74:06:2005003:131**, на публичной кадастровой карте (<https://b.ros cadastres.com/map>)



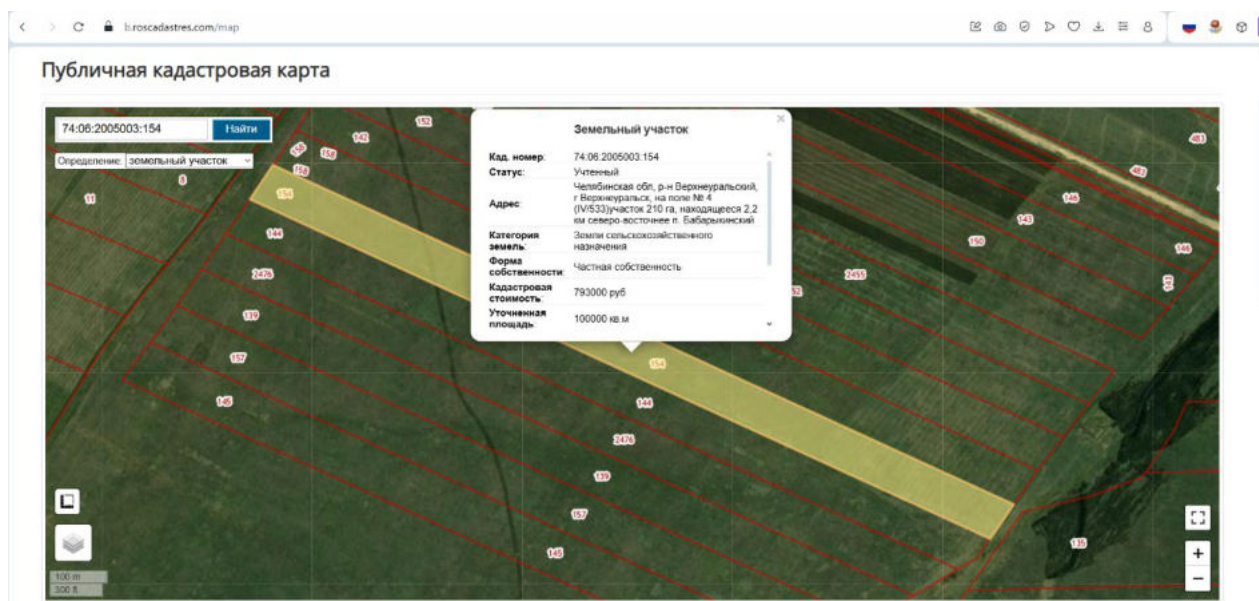
Кадастровые карты Российской Федерации

Рисунок 16. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером **74:06:2005003:137**, на публичной кадастровой карте (<https://b.ros cadastres.com/map>)



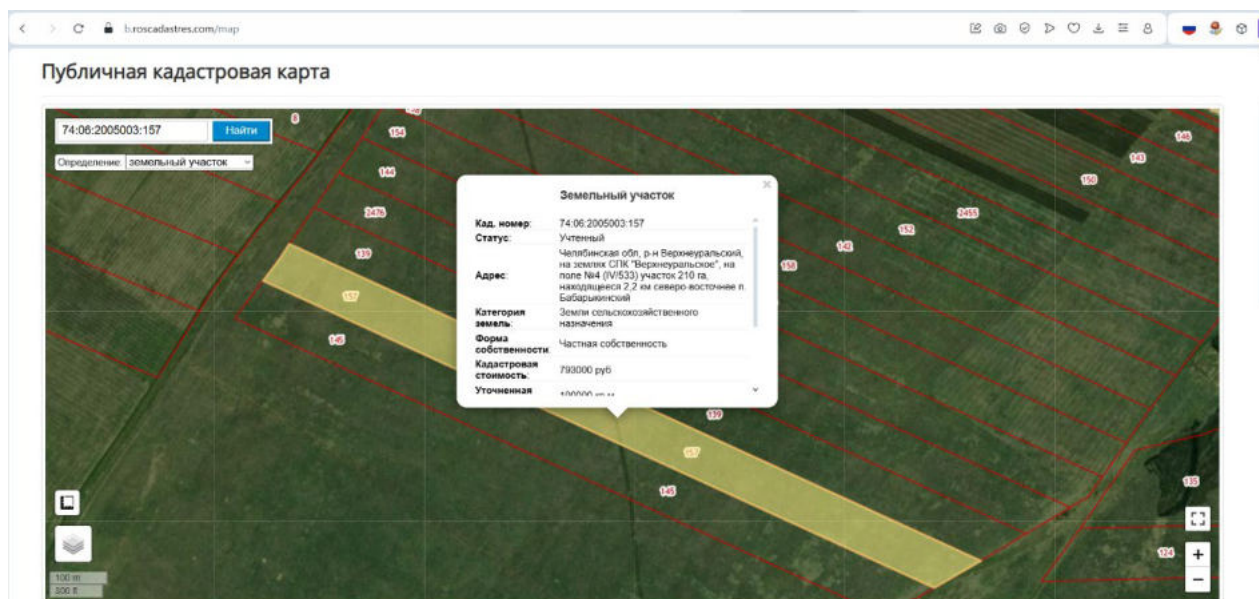
Кадастровые карты Российской Федерации

Рисунок 17. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером **74:06:2005003:145**, на публичной кадастровой карте (<https://b.ros cadastres.com/map>)



Кадастровые карты Российской Федерации

Рисунок 18. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером **74:06:2005003:154**, на публичной кадастровой карте (<https://b.ros cadastres.com/map>)



Кадастровые карты Российской Федерации

Рисунок 19. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером **74:06:2005003:157**, на публичной кадастровой карте (<https://b.ros cadastres.com/map>)



Рисунок 20. Местоположение объектов оценки на карте Программы Google Планета Земля Pro



Рисунок 21. Местоположение объектов оценки на карте Программы Google Планета Земля Pro

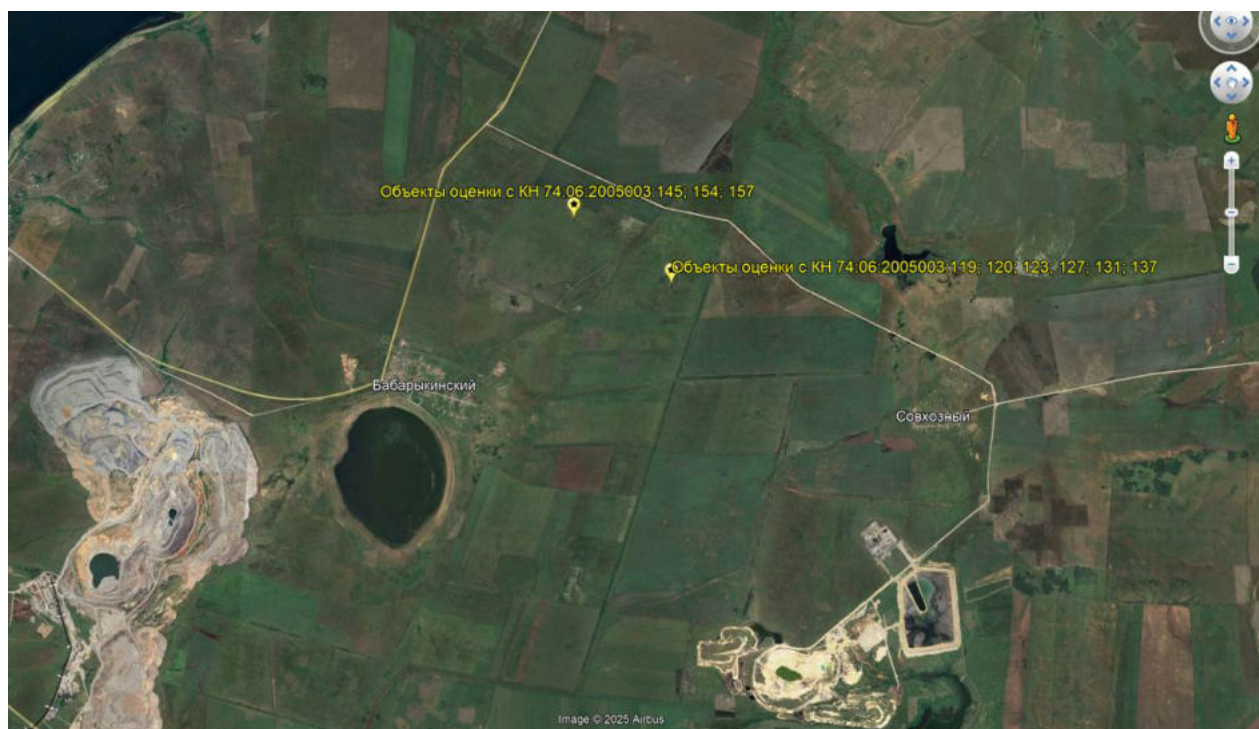


Рисунок 22. Местоположение объектов оценки на карте Программы Google Планета Земля Pro

Локальные факторы местоположения

Таблица 14.

Типичное использование окружающей недвижимости	Коммерческое и жилое использование	Сайт https://maps.google.ru ; Сайт maps.yandex.ru ; Программа Google Планета Земля Pro; Программа 2ГИС 3.16.3. (API-1.4.1.)
Преобладающая застройка микрорайона	Селитебная зона	
Озеленение	Многолетние насаждения (деревья, кустарники)	
Наличие свободного подъезда к участку	Свободный	
Агропроизводственная зона	III - Полузасушливая агропроизводственная зона	Решение Исполнительного комитета Челябинского областного совета народных депутатов №446 от 22.11.1989г. «Об агропроизводственном районировании территории Челябинской области»

Описание объектов оценки

Таблица 15.

№ п/п	Наименование объектов оценки
7	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:1303004:190
8	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:1303004:192

Таблица 16.

Характеристика	Значение	Источник информации
Количественные характеристики объекта оценки		
Общая площадь земельного участка	100000,0 кв.м.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 06.11.2024г.
Качественные характеристики объекта оценки		
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Разрешенное использование/Назначение	Для ведения личного подсобного хозяйства	
Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки		
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного
Субъект права	Сеилова Махаббат Туребековна	

собственности		лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 06.11.2024г
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Балансовая стоимость	Не имеет, так как принадлежит физическому лицу	Федеральный закон от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете»
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Информация о текущем, использовании объекта оценки	Земельный участок обрабатывается, используется как пашня (для выращивания сельскохозяйственных культур)	Интервьюирование заказчика оценки
Осмотр	Не проводился	Раздел «Задание на оценку» настоящего Отчета
Кадастровая стоимость земельного участка	663 000,00 руб.	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Дата присвоения кадастрового номера	12.09.2007г.	
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	Интервьюирование заказчика оценки
Разновидность рельефа	Ровный рельеф	
Конфигурация участка	Удобен для механизированной обработки	
Наличие орошения	Без орошения	
План земельного участка с кадастровым номером 74:06:1303004:190		Публичная кадастровая карта (https://b.ros cadastres.com/map)
План земельного участка с кадастровым номером 74:06:1303004:192		

Описание объектов оценки

Таблица 17.

№ п/п	Наименование объектов оценки
9	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:119
10	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:120
11	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:123
12	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:127
13	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:131
14	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:137

Таблица 18.

Характеристика	Значение	Источник информации
Количественные характеристики объекта оценки		
Общая площадь земельного участка	100000,0 кв.м.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 06.11.2024г.
Качественные характеристики объекта оценки		
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Разрешенное использование/Назначение	Для производства сельскохозяйственной продукции	
Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки		
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 06.11.2024г
Субъект права собственности	Сеилова Махаббат Туребековна	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)

Балансовая стоимость	Не имеет, так как принадлежит физическому лицу	Федеральный закон от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете»
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Информация о текущем, использовании объекта оценки	Земельный участок обрабатывается, используется как пашня (для выращивания сельскохозяйственных культур)	Интервьюирование заказчика оценки
Осмотр	Не проводился	Раздел «Задание на оценку» настоящего Отчета
Кадастровая стоимость земельного участка	656 000,00 руб.	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Дата присвоения кадастрового номера 74:06:2005003:119; 74:06:2005003:120; 74:06:2005003:123	08.09.2011г.	
Дата присвоения кадастрового номера 74:06:2005003:127; 74:06:2005003:131; 74:06:2005003:137	09.09.2011г.	
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	Интервьюирование заказчика оценки
Разновидность рельефа	Ровный рельеф	
Конфигурация участка	Удобен для механизированной обработки	
Наличие орошения	Без орошения	Публичная кадастровая карта (https://b.ros cadastres.com/map)
План земельного участка с кадастровым номером 74:06:2005003:119		
План земельного участка с кадастровым номером 74:06:2005003:120		
План земельного участка с кадастровым номером 74:06:2005003:123		
План земельного участка с кадастровым номером 74:06:2005003:127		
План земельного участка с кадастровым номером 74:06:2005003:131		
План земельного участка с кадастровым номером 74:06:2005003:137		

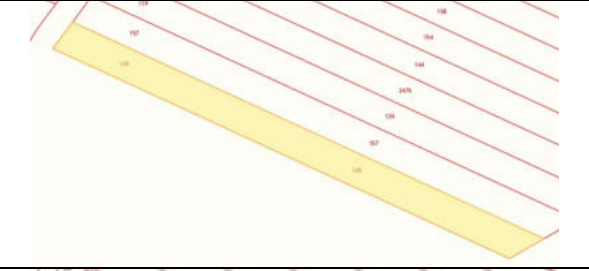
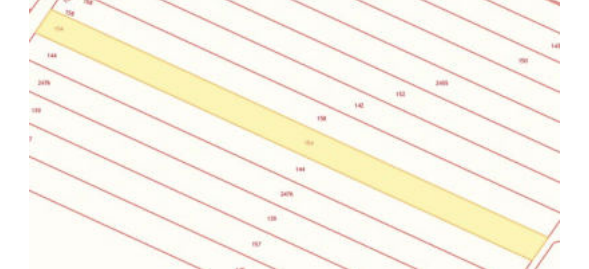
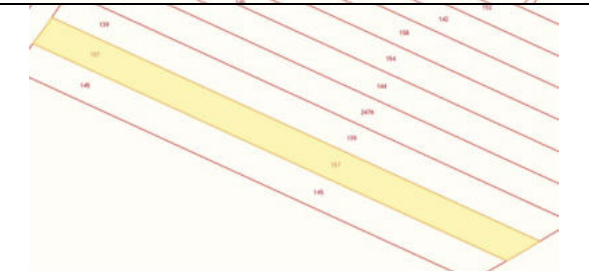
Описание объекта оценки

Таблица 19.

№ п/п	Наименование объектов оценки
15	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:145
16	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:154
17	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:157

Таблица 20.

Характеристика	Значение	Источник информации
Количественные характеристики объекта оценки		
Общая площадь земельного участка	100000,0 кв.м.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 06.11.2024г.
Качественные характеристики объекта оценки		
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Разрешенное использование/Назначение	Для сельскохозяйственного производства	
Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки		
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 06.11.2024г
Субъект права собственности	Сеилова Махаббат Туребековна	
Ограничение прав и	Не зарегистрировано	Справочная информация по

обременение объекта недвижимости		объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Балансовая стоимость	Не имеет, так как принадлежит физическому лицу	Федеральный закон от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете»
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Информация о текущем, использовании объекта оценки	Земельный участок обрабатывается, используется как пашня (для выращивания сельскохозяйственных культур)	Интервьюирование заказчика оценки
Осмотр	Не проводился	Раздел «Задание на оценку» настоящего Отчета
Кадастровая стоимость земельного участка	656 000,00 руб.	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Дата присвоения кадастрового номера 74:06:2005003:145	07.02.2012 г.	
Дата присвоения кадастрового номера 74:06:2005003:154	01.04.2012	
Дата присвоения кадастрового номера:06:2005003:157	14.04.2012	
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	Интервьюирование заказчика оценки
Разновидность рельефа	Ровный рельеф	
Конфигурация участка	Удобен для механизированной обработки	
Наличие орошения	Без орошения	
План земельного участка с кадастровым номером 74:06:2005003:145		Публичная кадастровая карта (https://b.ros cadastres.com/map)
План земельного участка с кадастровым номером 74:06:2005003:154		
План земельного участка с кадастровым номером 74:06:2005003:157		

Описание движимого имущества

Описание объекта оценки - Трактор МТЗ-82Л гос. рег. знак 74ХХ 8330 заводской номер 177953

Таблица 21.

Параметр	Характеристика	Источник информации
Марка, модель	МТЗ-82Л	Паспорт самоходной машины и других видов техники
Государственный регистрационный знак	74ХХ 8330	
Заводской номер машины (рамы)	177953	
Тип машины	Трактор	
Год выпуска (ввода в эксплуатацию)	1985	
Цвет	Синий	
Мощность двигателя, кВт (л.с.)	60 (81)	
Конструкционная масса, кг	3160	
Вид движителя	Колесный	
Пробег, км / наработка, м-ч	Нет данных	Данные заказчика
Физическое состояние	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Данные заказчика
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности	Паспорт самоходной машины и других видов техники
Субъект права собственности	Сеилова Махаббат Туребековна	
Обременения	Отсутствуют	Данные заказчика

Фотографии, предоставленные заказчиком





Описание объекта оценки - Трактор МТЗ-80 гос. рег. знак 74ХХ 8331 заводской номер 890778

Таблица 22.

Параметр	Характеристика	Источник информации
Марка, модель	МТЗ-80	Паспорт самоходной машины и других видов техники
Государственный регистрационный знак	74ХХ 8331	
Заводской номер машины (рамы)	890778	
Тип машины	Трактор	
Год выпуска (ввода в эксплуатацию)	1993	
Цвет	Синий	
Мощность двигателя, кВт (л.с.)	60 (81)	
Конструкционная масса, кг	3160	
Вид движителя	Колесный	Данные заказчика
Пробег, км / наработка, м-ч	Нет данных	
Физическое состояние	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Данные заказчика
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности	Паспорт самоходной машины и других видов техники
Субъект права собственности	Сеилова Махаббат Туребековна	
Обременения	Отсутствуют	Данные заказчика

Фотографии, предоставленные заказчиком



Описание объекта оценки - Зерноуборочный комбайн РСМ-101 "ВЕКТОР" гос. рег. знак 74УА 0176 заводской номер 1472

Таблица 23.

Параметр	Характеристика	Источник информации
Марка, модель	РСМ-101 "ВЕКТОР"	Паспорт самоходной машины и других

Государственный регистрационный знак	74УА 0176	видов техники
Заводской номер машины (рамы)	1472	
Тип машины	Зерноуборочный комбайн	
Год выпуска (ввода в эксплуатацию)	2006	
Цвет	Темно-серый	
Мощность двигателя, кВт (л.с.)	132 (180)	
Конструкционная масса, кг	11075	
Вид движителя	Колесный	
Пробег, км / наработка, м-ч	Нет данных	Данные заказчика
Физическое состояние	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Данные заказчика
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности	Паспорт самоходной машины и других видов техники
Субъект права собственности	Сеилова Махаббат Туребековна	
Обременения	Залог	Договор о залоге транспортных средств №237819/0001-3.4 от 10.01.2023 г.

Фотографии, предоставленные заказчиком



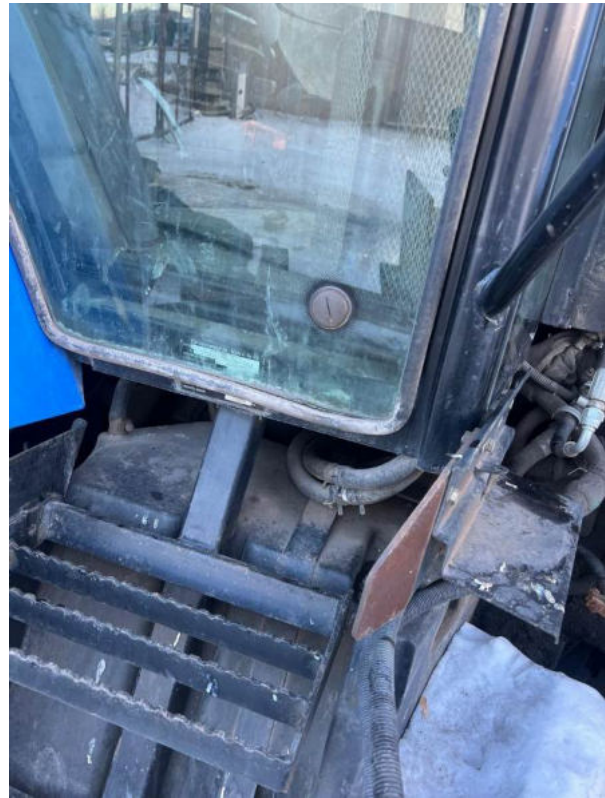


Описание объекта оценки - Трактор New Holland TM-190 гос. рег. знак 74УА 1391 заводской номер АСМ243723

Таблица 24.

Параметр	Характеристика	Источник информации
Марка, модель	TM-190	Паспорт самоходной машины и других видов техники, свидетельство о регистрации машины
Государственный регистрационный знак	74УА 1391	
Заводской номер машины (рамы)	АСМ243723	
Тип машины	Трактор New Holland	
Год выпуска (ввода в эксплуатацию)	2005	
Цвет	Синий	
Мощность двигателя, кВт (л.с.)	140 (190)	
Рабочий объем двигателя, куб. см	7500	
Вид движителя	Колесный	
Пробег, км / наработка, м-ч	Нет данных	Данные заказчика
Физическое состояние	Бывший в эксплуатации объект, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	Данные заказчика
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности	Паспорт самоходной машины и других видов техники, свидетельство о регистрации машины
Субъект права собственности	Сеилова Махаббат Туребековна	
Обременения	Залог	Договор о залоге транспортных средств №237819/0001-3.4 от 10.01.2023 г.

Фотографии, предоставленные заказчиком



Описание объекта оценки - Опрыскиватель штанговый прицепной ЗАРЯ-ОПГ-2600-24-01Ф

Таблица 25.

Параметр	Характеристика	Источник информации
Марка, модель	Опрыскиватель штанговый прицепной ЗАРЯ-ОПГ-2600-24-01Ф	Паспорт, руководство по монтажу, эксплуатации и хранению, https://zarya-

Год изготовления	2020	miass.ru/wp-content/uploads/2020/10/2600-24-01F-28.04.21.pdf
Заводской номер	1254	
Назначение	Предназначен для обработки полевых культур, в том числе возделываемых по интенсивной технологии, пестицидами, гербицидами и т.д., а также для внесения жидких комплексных удобрений путем их поверхностного опрыскивания	
Технические характеристики	<p>Емкость для рабочей жидкости (химикатов), л - 2600</p> <p>Габаритные размеры, не более, мм</p> <ul style="list-style-type: none"> - транспортное положение: - длина 6450 - ширина 2260 - высота 3500 <p>рабочее положение:</p> <ul style="list-style-type: none"> - длина 6450 - ширина 23700 - высота 3500 <p>Рабочая ширина захвата, м 24</p> <p>Количество распылителей, шт 48</p> <p>Вес опрыскивателя без рабочей жидкости (химикатов), не более, кг - 1600</p> <p>Высота заливочного отверстия емкости для рабочей жидкости от площадки оператора, мм 920</p> <p>Ширина колеи, мм 1400,1500,1800</p> <p>Размерность колес 9.5x42</p> <p>Дорожный просвет, мм..... 600</p> <p>Высота подъема штанги (от распылителей до поверхности земли), м 0,5-2,0</p> <p>Производительность насоса для подачи рабочей жидкости, л/мин для насоса D-203 209 для насоса BP-205 193</p> <p>Давление рабочей жидкости на выходе из насоса, до, атм 20</p> <p>Давление распыления, атм 1,5-8,0</p> <p>Скорость вращения вала отбора мощности трактора, об/мин 540</p> <p>Емкость промывочная, л 250</p> <p>Емкость для мытья рук, л 15</p> <p>Скорость передвижения при опрыскивании, не более, км/час 15</p>	
Физическое состояние	Бывший в эксплуатации объект, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	Данные заказчика
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности	Данные заказчика
Субъект права собственности	Сеилова Махаббат Туребековна	
Обременения	Залог	Договор о залоге транспортных средств №237819/0001-3.5 от 10.01.2023 г.

Фотографии, предоставленные заказчиком



Основная идентификационная информация, общая оценка состояния объекта и другие факторы, влияющие на стоимость и учитываемые в дальнейшем при оценке, приведены в разделе 6 настоящего отчета.

6.3. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земли и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости. Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта недвижимости является важнейшей, основополагающей предпосылкой его стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Физическая осуществимость – рассмотрение технологически реальных для данного участка способа использования.

Правомочность - рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.

Финансовая оправданность – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки) – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Для каждого объекта алгоритм анализа НЭИ состоит из пяти этапов («Экономика и менеджмент недвижимости», Озеров Е.С.; Санкт-Петербург, 2005г.):

Этап 1 - составляется максимально полный перечень функций, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе исследуемого объекта.

Этап 2 - из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых, по данным анализа, может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

Этап 3 - изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур предшествующего этапа.

Этап 4 - юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Эта последняя достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки времени и в заданных размерах.

Этап 5 - на последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Именно один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

В рамках настоящего Отчета оценка производилась в соответствии с наиболее эффективным использованием объектов:

Таблица 26.

№ п/п	Наименование объектов оценки	Наилучшее и наиболее эффективное использование
6	Нежилое здание - Зерносклад, общей площадью 762,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0407001:114	Юридически возможно, физически осуществимо и финансово оправданно использование в качестве объекта специализированного объекта сельскохозяйственного назначения
7	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:1303004:190	Наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка для выращивания сельскохозяйственных культур
8	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:1303004:192	
9	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:119	
10	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:120	
11	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:123	
12	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:127	
13	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:131	
14	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:137	
15	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:145	
16	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:154	
17	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:157	
18	Земельный участок, общей площадью 204604,0 кв.м., кадастровый номер	

	74:15:0403001:352	
19	Земельный участок, общей площадью 105001,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:358	
20	Земельный участок, общей площадью 129481,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:694	
21	Земельный участок, общей площадью 24007,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0406001:151	
22	Земельный участок, общей площадью 48092,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0408003:299	

Анализ наиболее эффективного использования объектов движимого имущества

Применительно к практике оценки машин и оборудования наиболее эффективное использование определяется с учетом и соизмерением таких факторов, как степень универсальности рассматриваемых объектов, степень его автономности, транспортабельности, физического и функционального износа, степень загрузки в рамках существующего технологического процесса, степень прогрессивности самого этого процесса и другой аналогичной информации.

В результате анализа наиболее эффективного использования объектов движимого имущества оценщиками было установлено, что единственно возможный вариант использования объектов оценки – использование по их функциональному назначению.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

7.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Основные макроэкономические тенденции социально-экономического развития Российской Федерации за январь 2025г.

	2024 г.	В % к 2023 г.	Справочно 2023 г. в % к 2022 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	200 039,5 ¹⁾	104,1 ¹⁾	104,1
Реальные располагаемые денежные доходы		107,3 ²⁾	106,1

1) Первая оценка.
2) Оценка.

	Январь-сентябрь 2024 г.	В % к январю-сентябрю 2023 г.	Справочно январь-сентябрь 2023 г. в % к январю-сентябрю 2022 г.
Инвестиции в основной капитал ³⁾ , млрд рублей	23 984,7	108,6	110,5

3) Информация за январь-декабрь 2024 г. будет размещена на официальном сайте Росстата 7 марта 2025 года.

	Январь 2025 г.	В % к		Справочно январь 2024 г. в % к	
		январю 2024 г.	декабрю 2024 г.	январю 2023 г.	декабрю 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		103,1	69,3	105,3	72,2
Индекс промышленного производства		102,2	75,9	104,3	80,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	290,2	102,1	48,3	100,5	41,8
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	11,0	90,3		101,0	
Грузооборот транспорта, млрд т-км	479,6	101,1	96,9	98,2	99,8
в том числе железнодорожного транспорта	220,3	106,2	99,0	90,7	99,1
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 568,5	105,4	79,9	108,6	79,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 507,7	102,5	93,3	104,0	93,8
Индекс потребительских цен		109,9	101,2	107,4	100,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		109,7	100,5	119,2	98,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,8	84,1	101,1	78,6	93,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	68,5	96,1	74,3	95,7

	2024 г.	В % к 2023 г.	Декабрь 2024 г.	В % к декабрю 2023 г.	Справочно	
					2023 г. в % к 2022 г.	декабрь 2023 г. в % к декабрю 2022 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:						
номинальная, рублей	87 952 ⁴⁾	118,3 ⁴⁾	128 665	121,9	114,6	116,6
реальная		109,1 ⁴⁾		111,3	108,2	108,5

4) Данные предварительные.

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2025.pdf>

Основные показатели социально-экономического развития Челябинской области за январь-декабрь 2024г.

Показатели	Единица измерения	Январь-декабрь 2024 г.	В % к январю-декабрю 2023 г.	Декабрь 2024 г. в % к	
				декабрю 2023 г.	ноябрю 2024 г.
Индекс промышленного производства	%	x	99,4	96,8	117,4
Добыча полезных ископаемых	%	x	91,3	88,5	105,2
Обрабатывающие производства	%	x	100,1	97,8	119,3
производство пищевых продуктов	%	x	107,9	111,8	99,3
производство напитков	%	x	91,8	105,4	112,5
производство текстильных изделий	%	x	81,9	73,6	76,7
производство одежды	%	x	149,9	77,2	87,9
производство кожи и изделий из кожи	%	x	69,2	58,7	83,0
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки	%	x	88,6	87,7	107,7
производство бумаги и бумажных изделий	%	x	114,9	107,9	92,4
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	%	x	84,3	82,4	96,7
производство кокса и нефтепродуктов	%	x	95,3	86,9	103,0
производство химических веществ и химических продуктов	%	x	88,8	80,8	103,6
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	%	x	99,1	131,7	84,4
производство резиновых и пластмассовых изделий	%	x	96,2	63,9	81,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	%	x	102,3	102,4	95,7
производство металлургическое	%	x	90,8	90,5	102,6
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	%	x	121,9	120,5	92,3
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	%	x	104,4	101,7	в 3,0 раза
производство электрического оборудования	%	x	109,7	123,9	170,6
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	%	x	102,6	75,1	100,0
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	%	x	101,1	78,7	101,2
производство прочих транспортных средств и оборудования	%	x	125,6	в 2,5 раза	в 2,1 раза
производство мебели	%	x	93,8	92,5	108,8
производство прочих готовых изделий	%	x	110,2	113,9	135,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	%	x	96,5	101,4	137,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	%	x	99,2	92,7	113,6
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	x	103,9	97,7	98,6
Производство промышленной продукции:					
мясо парное, остывшее или охлажденное	тыс. тонн	79,8	92,8	96,1	91,6
мясо и субпродукты пищевые домашней птицы	тыс. тонн	175,2	99,3	94,3	108,0
молоко, кроме сырого	тыс. тонн	106,2	99,3	97,0	101,1
обувь	тыс. пар	1 961,8	73,9	51,8	98,6
цемент	тыс. тонн	2 371,7	104,9	109,3	89,8

Показатели	Единица измерения	Январь-декабрь 2024 г.	В % к январю-декабрю 2023 г.	Декабрь 2024 г. в % к	
				декабрю 2023 г.	ноябрю 2024 г.
сталь нелегированная	тыс. тонн	13 712,2	85,7	80,9	98,0
сталь легированная	тыс. тонн	1 207,3	145,5	120,6	110,7
прокат готовый	тыс. тонн	12 592,7	89,6	78,8	101,0
трубы стальные	тыс. тонн	1 174,4	79,2	84,9	97,0
автомобили грузовые	штук	-	127,7	49,8	29,8
электроэнергия	млн кВт. час	27 367,2	97,7	94,8	113,6
Инвестиции в основной капитал¹⁾	млн рублей	332 692,6	119,8	x	x
Продукция сельского хозяйства	млн рублей	137 968,8	100,0	x	x
Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м	1 985,2	94,9	65,1	в 2,7 раза
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	млн рублей	326 781,2	124,7	93,7	117,6
Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области, т.ч. внутренние обороты (по данным Минфина)	млн рублей	333 026,5	112,0	-	-
в т.ч. областной бюджет	млн рублей	261 374,0	109,4	-	-
бюджеты муниципальных образований	млн рублей	71 655,0	123,1	-	-
Прибыль прибыльных организаций по крупным и средним организациям²⁾	млн рублей	407 409,7	90,1	-	-
Среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения¹⁾	рублей	45 781,9	120,0	-	-
Реальные располагаемые денежные доходы населения¹⁾	%	x	111,3	-	-
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника по полному кругу организаций ²⁾	рублей	69 370,2	121,9	118,5 ³⁾	99,6 ⁴⁾
Реальная заработная плата²⁾	%	x	113,3	109,5 ³⁾	97,8 ⁴⁾
Просроченная задолженность по заработной плате на 01.01.2025 г.	млн рублей	-	-	-	-
Оборот розничной торговли	млн рублей	1 072 165,6	113,5	121,2	119,5
Объем платных услуг населению	млн рублей	295 845,1	100,9	99,8	105,9
Численность зарегистрированных безработных на 01.01.2025 г.	тыс. человек	7,4	-	71,8	105,7
Индекс потребительских цен	%	-	107,7	108,6	101,1
Индекс цен производителей промышленных товаров	%	-	110,8	104,3	100,0

¹⁾ январь-сентябрь 2024 года;

²⁾ январь-ноябрь 2024 года;

³⁾ ноябрь 2024 года к ноябрю 2023 года;

⁴⁾ ноябрь 2024 года к октябрю 2024 года.

Денежные доходы населения

Денежные доходы в январе-сентябре 2024 года сложились в сумме 1 399,2 млрд рублей (119,6% к январю-сентябрю 2023 года).

В структуре доходов увеличились: оплата труда наемных работников (124,7%), доходы от предпринимательской деятельности (118,7%), доходы от собственности (113,1%), социальные выплаты (107,7%).

Среднедушевые денежные доходы составили 45 781,9 рубля (120,0% к январю-сентябрю 2023 года).

Реальные располагаемые денежные доходы населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на уровень инфляции) составили 111,3% к январю-сентябрю 2023 года.

Денежные доходы населения

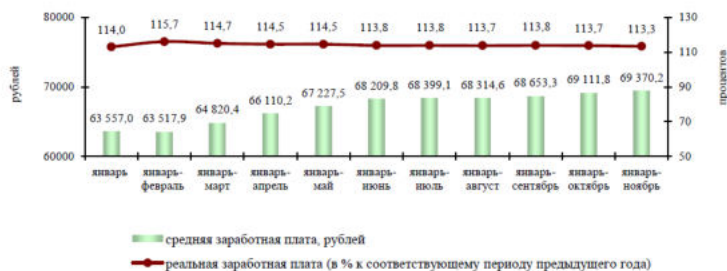


Денежные расходы населения составили 1 285,9 млрд рублей (116,4% к январю-сентябрю 2023 года).

В структуре использования денежных доходов населения доля потребительских расходов составила 78,4%, в том числе доля денежных расходов на покупку товаров – 60,1%, на оплату услуг – 16,3%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций в январе-ноябре 2024 года сложилась в размере 69 370,2 рубля (121,9% к январю-ноябрю 2023 года). Реальная величина заработной платы (скорректированная на уровень инфляции) составила 113,3%.

Средняя заработная плата работников



Наибольшими темпами заработная плата росла по видам экономической деятельности: сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство (132,8%), деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений (131,1%), строительство (129,7%), предоставление прочих видов услуг (126,5%), водоснабжение водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (125,5%), обрабатывающие производства (125,0%), транспортировка и хранение (124,4%), деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (124,3%), деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги (123,9%).

Динамика среднемесячной заработной платы по видам экономической деятельности за январь-ноябрь 2024 года, в %



Среднемесячная начисленная заработная плата работников крупных и средних организаций в январе-ноябре 2024 года сложилась в размере 75 354,4 рубля (122,0% к январю-ноябрю 2023 года).

Наибольшими темпами заработная плата росла в Южноуральском (127,6%), Копейском (126,4%), Чебаркульском (125,8%), Карабашском (125,7%), Усть-Катавском (125,6%), Кыштымском (125,4%), Верхнеуфалейском (124,9%), Магнитогорском (123,7%), Миасском (123,1%) и Челябинском (122,5%) городских округах, в Нагайбакском (129,3%), Чебаркульском (127,2%), Варненском (125,2%), Еманжелинском (125,0%), Сосновском (124,6%), Еткульском (124,3%), Катав-Ивановском (123,9%), Троицком (123,7%), Красноармейском (123,6%), Агаповском, Кунашакском и Саткинском (123,1%) муниципальных районах, в Коркинском муниципальном округе (126,6%).

Просроченная задолженность по заработной плате на предприятиях Челябинской области на 01.01.2025 г. отсутствовала.

Основные показатели социально-экономического развития городов и районов Челябинской области за январь-декабрь 2024 года

Наименование городов и районов	Ввод в действие жилых домов			Инвестиции в основной капитал по крупным и средним организациям за январь-сентябрь 2024 года	
	кв. м. общей площади	в % к январю-декабрю 2023 года	кв. м. на 1000 человек	тыс. рублей	в % к январю-сентябрю 2023 года в фактических ценах
Челябинская область*	1 985 186	94,9	583,6	265 463 376	139,9
Городские округа:					
Верхнеуфалейский	6 347	98,1	250,2	665 231	в 2,9 р.
Златоустовский	25 982	83,8	161,5	1 663 619	126,7
Карабашский	6 011	46,8	573,6	11 208 485	156,8
Копейский	72 595	72,9	491,5	6 764 348	122,7
Кыштымский	20 455	110,9	549,7	1 716 216	51,6
Локомотивный	-	-	-	38 408	192,7
Магнитогорский	146 821	85,3	359,0	91 967 394	160,4
Миасский	97 372	124,6	604,9	8 693 138	172,5
Троицкий	16 426	93,8	234,9	647 313	106,5
Усть-Катавский	4 364	78,9	186,1	311 413	48,0
Чебаркульский	21 258	100,9	476,0	533 411	190,2
Челябинский	480 206	87,9	407,0	94 630 407	131,1
Южноуральский	13 670	108,6	366,1	1 358 639	174,9
Муниципальный округ:					
Коркинский	8 797	71,7	157,8	1 477 207	108,0
Муниципальные районы:					
Агаповский	16 966	113,1	533,7	414 194	124,3
Аргаяшский	60 651	91,6	1 539,8	774 854	168,0
Ашинский	21 498	103,6	394,1	1 333 941	118,4
Брединский	1 150	44,4	49,0	200 892	150,2
Варненский	4 589	82,8	190,4	6 451 896	в 2,6 р.
Верхнеуральский	10 429	111,5	331,2	1 931 372	73,2
Еманжельинский	6 235	64,9	131,7	746 050	53,9
Еткульский	19 737	139,7	664,0	819 372	159,7
Карталинский	11 275	128,9	259,4	447 989	77,3
Каслинский	20 596	82,5	701,5	564 180	в 2,3 р.
Катав-Ивановский	13 419	164,0	508,2	350 420	92,5
Кизильский	3 712	132,0	190,2	55 284	в 3,5 р.
Красноармейский	102 183	114,9	2 061,1	518 038	85,4
Кунашакский	23 507	112,8	851,1	1 146 499	в 2,3 р.
Кусинский	6 523	56,7	260,0	103 238	175,3
Нагайбакский	4 782	76,2	280,8	649 936	184,4
Нязепетровский	2 136	65,7	155,1	402 023	в 2,4 р.
Октябрьский	1 508	57,4	82,5	331 746	106,9
Пластовский	9 674	66,0	398,0	1 831 642	92,1
Саткинский	16 790	52,3	225,8	1 138 567	55,9
Сосновский	656 773	105,1	7 240,5	6 173 629	134,9
Троицкий	3 282	138,0	142,6	138 295	129,6
Увельский	10 769	84,8	347,3	1 793 170	198,5
Уйский	2 498	76,4	118,4	38 720	19,9
Чебаркульский	18 274	89,5	638,2	425 072	115,0
Чесменский	2 423	в 2,2 р.	158,7	203 496	30,0

Наименование городов и районов	Среднемесячная заработная плата по крупным и средним организациям за январь-ноябрь 2024 года		Численность зарегистрированных безработных на 01.01.2025 года	
	рублей	в % к январю-ноябрю 2023 года	человек	в % к рабочей силе
Челябинская область*	75 354,4	122,0	7 358	0,4
Городские округа:				
Челябинский	82 196,9	122,5	1 327	0,3
Верхнеуфалейский	57 279,5	124,9	114	0,8
Златоустовский	56 510,2	121,3	344	0,4
Карабашский	65 094,2	125,7	47	1,2
Копейский	70 261,4	126,4	214	0,38
Кыштымский	65 020,6	125,4	51	0,3
Локомотивный	44 218,1	121,5	19	0,4
Магнитогорский	82 094,2	123,7	287	0,2
Мнасский	77 258,0	123,1	367	0,4
Троицкий	54 964,4	117,2	101	0,3
Усть-Катавский	53 824,3	125,6	160	1,3
Чебаркульский	55 364,9	125,8	140	0,6
Южноуральский	69 013,7	127,6	120	0,6
Муниципальный округ:				
Коркинский	58 527,1	126,6	153	0,6
Муниципальные районы:				
Агаповский	56 754,9	123,1	105	1,4
Аргаяшский	58 760,6	122,4	112	0,9
Ашинский	68 758,5	116,5	238	1,0
Брединский	47 397,4	119,8	249	2,0
Варненский	74 103,0	125,2	82	0,9
Верхнеуральский	66 555,2	118,7	115	0,6
Еманжельинский	52 762,3	125,0	111	0,4
Еткульский	60 848,8	124,3	104	0,8
Карталинский	62 656,5	118,2	167	0,7
Каслинский	54 334,1	116,0	45	0,41
Катав-Ивановский	51 947,7	123,9	145	1,0
Кизильский	46 349,9	119,4	230	2,1
Красноармейский	60 131,9	123,6	161	1,0
Кунашакский	51 339,4	123,1	63	0,8
Кусьинский	44 939,8	118,1	120	1,1
Нагайбакский	59 896,0	129,3	70	1,0
Нязепетровский	44 409,1	118,3	94	1,2
Октябрьский	51 650,4	121,8	182	2,1
Пластовский	100 037,6	106,3	74	0,6
Саткинский	59 937,0	123,1	294	1,0
Сосновский	77 292,7	124,6	172	0,4
Троицкий	47 442,4	123,7	113	1,2
Увельский	69 914,9	117,9	48	0,4
Уйский	47 316,8	118,5	201	1,8
Чебаркульский	59 384,6	127,2	107	0,7
Чесменский	52 781,8	122,8	190	2,1

* с учетом данных закрытых административно-территориальных образований

Источник информации:

https://mineconom.gov74.ru/files/upload/mineconom/Деятельность/15_Показатели/Итоги%20январь-декабрь%202024.pdf

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты и их классификация

Существует целый ряд критериев и признаков, по которым можно проводить сегментирование рынка недвижимости. Объектами сегментирования являются покупатели, сам товар - недвижимость и участники рынка - коммерческие организации и предприниматели. Признак сегментирования - это фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка. В зависимости от целей сегментирования в качестве признаков могут быть использованы факторы, характеризующие покупательное поведение физических и юридических лиц, параметры недвижимости, экономические показатели коммерческих организаций. Для целей оценки объектов недвижимости целесообразно сегментировать по следующим критериям:

1. Класс объектов.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости – Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, установлены следующие типы объектов недвижимости:

- ❖ **Производственно-складские объекты** (здания цехов, гаражей, ангары и другие производственно-складские объекты (с участком земли) с возможностями реконструкции в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием; отапливаемые и неотапливаемые помещения (встроенные и пристроенные), предназначенные для размещения небольших производственных участков, ремонтных мастерских, баз, складов и т.п.).
- ❖ **Офисно-торговые объекты** (небольшие здания администраций, школ, детсадов, магазинов и т.п. (с участком земли) с возможностями реконструкции в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием; отапливаемые помещения (встроенные и пристроенные), предназначенные для размещения офисов, приемных пунктов, небольших магазинов, салонов, аптек, и т.п., в том числе переведенные из жилой недвижимости; офисные объекты класса С и ниже; бизнес-центры класса А и В).
- ❖ **Объекты сельскохозяйственного назначения** (объекты сельскохозяйственного назначения, сходные по своим конструктивным характеристикам с производственно-складскими объектами и которые могут быть перепрофилированы под производственно-складские объекты).
- ❖ **Квартиры.**
- ❖ **Жилые дома и коттеджи.**

2. Классификация объектов производственно-складские назначения.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2023 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023г., установлена следующая классификация:

❖ **Универсальные производственно-складские объекты** (объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешенные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.).

❖ **Специализированные высококлассные складские объекты** высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов А и В.

❖ **Объекты, предназначенные для пищевого производства** (помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства -наличие оснащения и отделка помещения, в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).

❖ **Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения** (сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты).

Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства (объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.).

3. Территория исследования. Территория исследования, как правило, включает в себя местонахождения объекта недвижимости.

4. Тип рынка: рынок может быть:

❖ активный рынок, характеризуется высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, достаточное количество продавцов и покупателей, включает в себя ликвидные объекты;

❖ неактивный рынок, характеризуется низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и покупателей, включает в себя неликвидные объекты.

Таким образом, учитывая количественные и качественные характеристики объекта оценки сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, определяется со следующими характеристиками (сегмент рынка):

- ❖ Класс объекта: производственно-складские объекты;
- ❖ Классификация: Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения;
- ❖ Территория исследования: Челябинская область.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь,

рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера. Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка. Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, торговая, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования. Оценщику, помимо вышеприведенной структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Источник информации: Оценка стоимости имущества: учеб. пособие /О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.Н. Излueva, под ред. И.В. Косоруковой. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012.-736 с. (Университетская серия).

Факторы, характеризующие покупательное поведение физических и юридических лиц, параметры земельных участков, экономические показатели коммерческих организаций. Для целей оценки земельный рынок целесообразно сегментировать по следующим критериям:

1. Категория земель. Земельный Кодекс РФ предусматривает 7 категорий земель:

❖ **Земли сельскохозяйственного назначения.** Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Использование земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, регулируется Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

❖ **Земли населенных пунктов.** Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

❖ **Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.** Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (далее - земли промышленности и иного специального назначения).

❖ **Земли особо охраняемых территорий и объектов.** К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

❖ **Земли лесного фонда.** К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие). Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется Земельным Кодексом РФ и лесным законодательством.

❖ **Земли водного фонда.** К землям водного фонда относятся земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах; занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах. На землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков. В целях строительства водохранилищ и иных искусственных водных объектов осуществляется резервирование земель. Порядок использования и охраны.

❖ **Земли запаса.** К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со статьей 80 Земельного Кодекса. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Данная классификация характеризует возможность гражданского оборота, то есть возможность совершения сделок купли-продажи, аренды и других, с земельными участками, относящимися к различным категориям земель.

2. Разрешенное использование. Согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2024 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2024г., установлены следующие виды разрешенного использования (классификация земельных участков):

❖ **Пашня** (земельный участок, систематически обрабатываемый и используемый для возделывания сельскохозяйственных культур) (богарная, орошаемая, осушаемая).

❖ **Кормовые угодья** (земельные участки, растительный покров которых используется на сенокосения, выпаса скота и для силосования. К ним относятся так же сеянные многолетние пастбища и сенокосы, создаваемые мне севооборота) (сенокосы, пастбища).

❖ **Земельные участки под многолетними насаждениями** (земельные участки, занятые искусственно созданными древесными, кустарниковыми и травянистыми многолетними насаждениями. Многолетние насаждения подразделяются на разновидности: орошаемые и неорошаемые. Многолетние насаждения включают следующие подвиды: сады, виноградники, ягодники, плантации лекарственных, цветочных, декоративных и специальных технических культур) (под садами, под виноградниками, под ягодниками).

❖ **Залежь** (земли, которые ранее использовались или более одного года не используются для возделывания сельскохозяйственных культур).

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе объектов-аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

3. Вид права. Земельный Кодекс РФ предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

- ❖ право собственности;
- ❖ право аренды;
- ❖ право постоянного бессрочного пользования;
- ❖ право пожизненного наследуемого владения;
- ❖ ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут);
- ❖ безвозмездное срочное пользование.

Право на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности проведения сделок с данным участком на земельном рынке.

4. Территория исследования. Согласно Решению Исполнительного комитета Челябинского областного совета народных депутатов №446 от 22.11.1989г. «Об агропроизводственном районировании территории Челябинской области», территория Челябинской области разделена на 4 агропроизводственные зоны, отличающиеся агроклиматическими особенностями, почвенным покровом, потенциальной продуктивностью, специализацией, системами земледелия, сортовом районированием и другими отличительными признаками:

I - Горно-лесная увлажненная агропроизводственная зона включает 5 административных районов - Ашинский, Катав-Ивановский, Кусинский, Нязепетровский, Саткинский, а также города Златоуст и Усть-Катав;

II - Северная лесостепная умеренно-увлажненная агропроизводственная зона включает 7 административных районов - Аргаяшский, Каслинский, Сосновский, Чебаркульский, Красноармейский и Уйский; Кунашакский;

III - Полузасушливая агропроизводственная зона, охватывающая южные лесостепные и северные степные административные районы - Еткульский, Увельский, Чесменский, Верхнеуральский, Нагайбакский, Агаповский, а также г. Пласт;

IV - Степная острозасушливая агропроизводственная зона, включает 6 административных районов - Октябрьский, Троицкий, Карталинский, Варненский, Кизильский и Брединский.

Таким образом, учитывая количественные и качественные характеристики объектов оценки сегмент рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты, определяется земельными участками со следующими характеристиками (сегмент рынка):

- ❖ Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.
- ❖ Вид разрешенного использования: под пашни.
- ❖ Вид права: собственность.
- ❖ Территория исследования: Челябинская область (III - Полузасушливая агропроизводственная зона).

Сельское хозяйство Челябинской области – итоги работы за 2024 год

Челябинкстат представляет официальную статистическую информацию о предварительных итогах работы сельского хозяйства Челябинской области за 2024 год.

Челябинская область традиционно лидирует среди областей Уральского федерального округа по производству продукции сельского хозяйства, в 2024 году 29,7% сельскохозяйственной продукции региона произведено сельхозпроизводителями области. По предварительной оценке в 2024 году продукции сельского хозяйства произведено на сумму 138,0 млрд рублей (в фактических ценах), индекс производства продукции сельского хозяйства составил 100,0% (в сопоставимой оценке). Производство продукции растениеводства увеличилось на 2,7%, животноводства снизилось на 2,1% по сравнению с 2023 годом. Удельный вес продукции животноводства в 2024 году составил 57,8%, растениеводства - 42,2%.

Общая посевная площадь сельхозкультур в Челябинской области в 2024 году снизилась по сравнению с 2023 годом на 4,4% и составила 1 млн 879 тыс. гектаров. Увеличились площади масличных культур на 3,2%. Снизились посевы зерновых и зернобобовых культур на 4,7%, кормовых культур на 9,3%, картофеля на 8,6%, овощей на 7,3%. В структуре посевной площади области зерновой клин в 2024 году занимал 72,7%, на масличные культуры приходилось 13,3% на кормовые – 12,6%, на картофель и овощебахчевые культуры – 1,4% площадей.

В 2024 году сельхозпроизводителями области собрано 2,3 млн тонн зерна (в весе после доработки), или 108,3% к уровню 2023 года. В среднем с одного гектара убранной площади получено по 17,1 центнера зерновых и зернобобовых культур.

В полтора раза по сравнению с 2023 годом выросло производство масличных культур, в 2024 году собрано 287,1 тыс. тонн семян и плодов масличных культур (в весе после доработки), из которых 48,5% произведено сельхозорганизациями, 51,5% - фермерскими хозяйствами области.

В 2024 году в области произведено 351,2 тыс. тонн картофеля (в среднем по 104 килограмма на каждого жителя области), собрано 126,8 тыс. тонн овощей открытого и закрытого грунта (по 37 килограммов). С одного гектара убранной площади в среднем получено по 170 центнеров картофеля и по 201 центнеру овощей открытого грунта.

В общем объеме производства овощей доля хозяйств населения в 2024 году составляла 51,1% (64,8 тыс. тонн). Удельный вес помидоров в овощной корзине хозяйств населения составлял 23,4% от выращенных овощей, на капусту, морковь, свеклу и огурцы приходилось соответственно 18,5; 15,2; 11,2 и 9,7%.

Сельхозорганизациями собрано 42,3 тыс. тонн овощей, из которых 37,2 тыс. тонн тепличные. Фермерские хозяйства в 2024 году вырастили 19,7 тыс. тонн овощей.

По предварительным данным за 2024 год поголовье основных видов скота и птицы по области снизилось: крупного рогатого скота на 11,9%, коров на 9,0%, свиней на 6,0%, овец и коз на 6,7%, птицы на 4,4%. По состоянию на 1 января 2025 года в хозяйствах всех категорий области (по предварительным данным) насчитывалось 163,9 тыс. голов крупного рогатого скота, из него 83,6 тыс. голов коров, 571,9 тыс. голов свиней, 110,6 тыс. голов овец и коз, 19,2 млн голов птицы.

Основная доля областного поголовья крупного рогатого скота и в том числе коров, овец и коз традиционно приходится на хозяйства населения (41,3; 48,0 и 91,8% соответственно).

В сельхозорганизациях содержится 95,3% поголовья свиней и 97,8% - птицы. Доля поголовья скота и птицы, содержащихся в крестьянских (фермерских) хозяйствах незначительна.

В 2024 году (по предварительным данным) сельхозпроизводителями области произведено 389,5 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе) или 96,3% к уровню 2023 года, 351,9 тыс. тонн молока (95,8%), 1693,3 млн штук яиц (103,1%).

В производстве яиц, скота и птицы лидируют сельскохозяйственные организации, на их долю в 2024 году приходилось 97,1 и 90,4% от областного производства, соответственно. Доля фермерских хозяйств в производстве продуктов животноводства не превышает 6,6%.

Крестьянские (фермерские) хозяйства выходят на лидирующие позиции в производстве зерновых и масличных культур, в 2024 году на них приходилось более половины областного сбора этих культур.

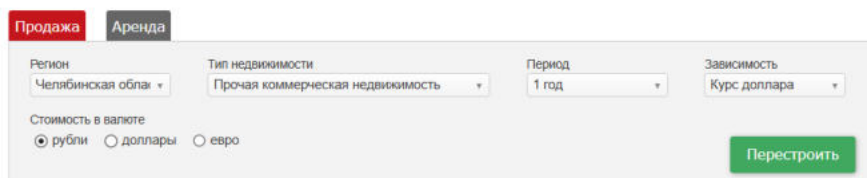
Традиционно основными производителями молока, картофеля и овощебахчевых культур в области остаются хозяйства населения, в 2024 году ими произведено 53,5; 69,8 и 51,1% областного производства, соответственно.

Источник информации:

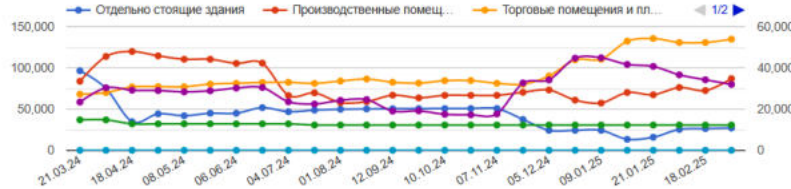
https://74.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Сельское%20хозяйство%20Челябинской%20области_2024.pdf

pdf

Цена продажи коммерческой недвижимости в Челябинской области



Рассчитываем по параметрам: Челябинская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 04.03.2025)
Отдельно стоящие здания (м ²)	27 118 руб.	- 69 451 руб. За м ²	113 090 ... 150 002 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	34 815 руб.	+ 1 278 руб. За м ²	8 500 140 ... 220 200 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	134 873 руб.	+ 66 729 руб. За м ²	1 000 010 ... 237 200 000 руб. за объект
Помещения общепита (м ²)	30 740 руб.	- 6 266 руб. За м ²	4 950 000 ... 7 500 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	80 002 руб.	+ 21 424 руб. За м ²	124 254 ... 52 060 000 руб. за объект

Источник информации: <https://chelyabinskaya-oblast.reststate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Цена аренды коммерческой недвижимости в Челябинской области

Продажа **Аренда**

Регион: Челябинская обла... Тип недвижимости: Прочая коммерческая недвиж... Период: 1 год Зависимость: Курс доллара

Стоимость в валюте: рубли доллары евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Челябинская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 04.03.2025)
Отдельно стоящие здания (м ²)	546 руб.	+ 546 руб. За м ²	32 000 ... 4 500 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	351 руб.	+ 18 руб. За м ²	48 000 ... 625 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	1 141 руб.	+ 297 руб. За м ²	5 000 ... 500 080 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	747 руб.	+ 160 руб. За м ²	1 650 ... 500 000 руб. за объект

Источник информации: <https://chelyabinskaya-oblast.reststate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form1>

Доклад о состоянии и использовании земель в Челябинской области в 2023 году

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области (далее – Управление) в целях информационного обеспечения подготавливается ежегодный доклад о состоянии и использовании земель в Челябинской области.

Челябинская область образована 17 января 1934 года и входит в состав Уральского федерального округа Российской Федерации. На территории области образовано 16 городских округов, 26 муниципальных районов и 1 муниципальный округ. Общая площадь территории Челябинской области составляет 8860,4 тыс. га. Областной центр – г. Челябинск - расположен на расстоянии 1919 км от Москвы. На севере граничит со Свердловской областью, на востоке – с Курганской областью, на юге – с Оренбургской областью, на западе – с Республикой Башкортостан, на юго-востоке – с Республикой Казахстан.

Доклад является информационным документом, где отражена следующая информация:

сведения о наличии и распределении земельного фонда Челябинской области по категориям земель и по формам собственности, где в составе показателей указана диаграмма, отражающая распределение земельного фонда по категориям земель и по формам собственности, таблица, отражающая распределение земельного фонда по категориям земель и по формам собственности с динамикой изменений, а также таблица, отражающая структуру земель по категориям и по формам собственности в разрезе административных районов;

правовое обеспечение развития земельных отношений, где включен обзор законов и иных правовых актов, касающихся сферы земельных отношений;

данные Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), где отражаются сведения о кадастровом делении территории Челябинской области, а так же сведения об изменениях и уточнениях кадастрового деления за 2023 год, сведения об осуществлении полномочий по государственному кадастровому учету земельных участков и государственной регистрации прав на них, а также информация о результатах проведения работ по повышению качества данных ЕГРН о земельных участках;

вопросы, касающиеся проведения землеустройства на территории Челябинской области, где отражена информация о реализуемых региональных программах, включающих в себя в том числе мероприятия по землеустройству, об установлении и изменении границ между субъектами Российской Федерации, границ муниципальных образований, создание и ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, осуществление государственной экспертизы землеустроительной документации, исполнение обращений граждан и юридических лиц по вопросам проведения землеустройства, а также сведения о выявленных по Челябинской области земельных участках и территориях, имеющих потенциал вовлечения в оборот в целях жилищного строительства;

о результатах осуществления государственного мониторинга земель (за исключением земель сельскохозяйственного назначения), в том числе информация о выявлении изменений состояния земель, оценки и прогноза данных изменений;

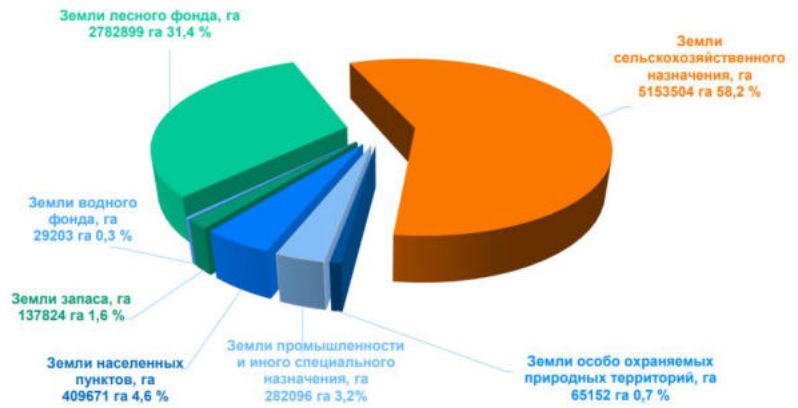
о федеральном государственном земельном контроле (надзоре), где отражены результаты осуществления федерального государственного земельного контроля (надзора) в 2023 году в сравнении с предшествующим годом;

о государственной кадастровой оценке земель Челябинской области, где отражены сведения о проведении государственной кадастровой оценки земельных участков Челябинской области, а также другие сведения, отражающие деятельность Управления.

Распределение земельного фонда по категориям земель



Земельный фонд Челябинской области на 1 января 2024 года составляет **8860,4 тыс. га**



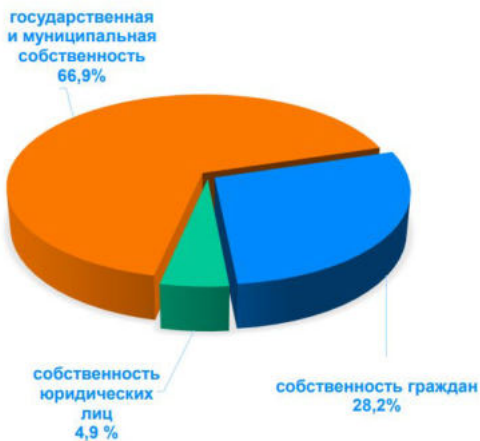
По величине территория субъекта Челябинской области занимает 5 место среди субъектов Российской Федерации, входящих в Уральский федеральный округ, или 4,9 % от его площади. Наибольшими территориями в федеральном округе обладает Ямало-Ненецкий автономный округ

Структура земель по категориям и динамика их изменения

№ п/п	Категория земель	2022 год		2023 год		Изменения 2022- 2023гг., +/- тыс. га
		тыс. га	%	тыс. га	%	
1	Земли сельскохозяйственного назначения	5160,5	58,3	5153,5	58,2	-7,0
2	Земли населенных пунктов	409,9	4,6	409,7	4,6	-0,2
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	276,5	3,1	282,1	3,2	+5,6
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	64,2	0,7	65,1	0,7	+0,9
5	Земли лесного фонда	2782,1	31,4	2782,8	31,4	+0,7
6	Земли водного фонда	29,2	0,3	29,2	0,3	-
7	Земли запаса	138	1,6	138	1,6	-
	ИТОГО	8860,4	100	8860,4	100	-

Распределение земельного фонда по формам собственности и принадлежности РФ, Челябинской области и муниципальным образованиям

Распределение земель Челябинской области по формам собственности и динамика их изменения (тыс. га)



№ п/п	Формы собственности	2022	2023	+/-
1	Собственность физических лиц	2536,2	2501,6	-34,6
2	Собственность юридических лиц	412,4	432,7	+20,3
3	Государственная и муниципальная собственность, в том числе*:	5911,8	5926,1	+14,3
3.1	собственность Российской Федерации	3120	3120	-
3.2	собственность субъекта Российской Федерации	31,5	31,5	-
3.3	муниципальная собственность	381	396	+15
4	Итого	8860,4	8860,4	-

*Площадь незагражденных земельных участков составила 2378,6 (тыс. га), 40,1% от общей площади земель Челябинской области, подлежащих заграждению.



Источник информации: https://rosreestr.gov.ru/upload/to/chelyabinskaya-oblast/Geodezia/74_Региональный%20доклад_2023.pdf

Анализ рынка сельскохозяйственной техники

В январе-декабре 2024 года рынок сельхозтракторов снизился на 30,5% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года. Отрицательная динамика обусловлена падением отгрузок во всех сегментах сектора тракторов классической компоновки и тракторов с ШСР с мощностью двигателя до 300 л.с. с максимально отрицательным показателем в сегменте рынка тракторов с мощностью двигателя от 100 л.с., а также в секторе тракторов с ШСР с мощностью двигателя от 300 л.с. В январе-декабре 2024 года объем отгрузок тракторов с мощностью двигателя до 40 л.с. снизился на 18,3% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года. Отрицательная динамика наблюдается с начала 2024 года. Данный сегмент рынка формируется в основном техникой из Китая и Японии.

Динамика рынка тракторов с мощностью двигателя от 40 л.с. до 100 л.с. в январе-декабре 2024 года составила -26,7% относительно аналогичного периода 2023 года. Отрицательная динамика наблюдается с начала 2024 года. Данный сегмент рынка формируется в основном за счет поставок из Республики Беларусь, Китая и Индии.

Сегмент рынка тракторов с мощностью двигателя от 100 л.с. сектора тракторов классической компоновки и тракторов с ШСР с мощностью двигателя до 300 л.с. в январе-декабре 2024 года снизился на 53,6% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года. Данный сегмент рынка формируется за счет поставок из Республики Беларусь и Китая, доля поставок которого в рассматриваемом периоде составила 32% общего объема данного сегмента рынка.

В секторе рынка тракторов с ШСР с мощностью двигателя от 300 л.с. в январе-декабре 2024 года наблюдается снижение на 6,8% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года. Данный сектор формируется в основном отгрузками российских производителей.

В январе-декабре 2024 года объем поставок на рынок Российской Федерации самоходных комбайнов снизился на 25,0% по сравнению с аналогичным периодом 2023 годом.

Отгрузка сельскохозяйственных тракторов и самоходных комбайнов российскими и зарубежными производителями на внутренний рынок в декабре 2024 года

Вид сельхозтехники	Декабрь			12 месяцев		
	2024	2023	%	2024	2023	%
Тракторы классической компоновки и тракторы с ШСР с мощностью двигателя до 300 л.с., всего	1 342	1 871	-28,3	22 142	32 936	-32,8
в том числе:						
до 40 л.с.	263	352	-25,3	5 268	6 448	-18,3
от 40 л.с. до 100 л.с.	737	1 154	-36,1	12 506	17 071	-26,7
от 100 л.с.	342	365	-6,3	4 368	9 417	-53,6
Тракторы с ШСР с мощностью двигателя от 300 л.с.	272	148	83,8	2 984	3 202	-6,8
Тракторы для сельского хозяйства, всего	1 614	2 019	-20,1	25 126	36 138	-30,5
Самоходные комбайны*	366	557	-34,3	5 582	7 439	-25,0

* - зерноуборочные и самоходные кормоуборочные комбайны
Источник: данные производителей

Источник информации: <https://rosspetsmash.ru/attachments/article/5462/Экспресс-отчет%20Декабрь%202024.pdf>

Рынок сельхозтехники по итогам 2024 года, как и ожидали эксперты и участники рынка, показал значительное падение. Продажи продукции российского производства сократились на 17,6%, зарубежного — более чем на 25%. Основные причины — высокая ставка ЦБ и снижение рентабельности у аграриев. В текущем году рынок продолжит сжиматься в пределах 12%, отрасль столкнется с самым серьезным вызовом за последние 20 лет, считают эксперты.

Продажи российской сельхозтехники в России в 2024 году сократились на 17,6%, до 198,4 млрд руб. с НДС, подсчитали в «Росспецмаше». Основные причины негативной динамики — высокая ключевая ставка ЦБ, низкая доходность аграрного бизнеса, рост себестоимости производства техники и сельхозпродукции, а также недостаточное финансирование мер господдержки, считают в ассоциации.

Источник “Ъ” соглашается, что главным фактором падения продаж сельхозтехники стало снижение рентабельности аграриев, специализирующихся на производстве зерновых.

К этому привели низкие цены на зерно в связи с большими урожаями последних лет, высокие экспортные пошлины, увеличение издержек в связи с ростом ставок и сокращение господдержки АПК. «В итоге предприятия стали экономить, реже обновлять технический парк», — поясняет собеседник “Ъ”.

Отгрузки снизились практически по всем категориям сельхозтехники, исключением стали косилки, жатки и пресс-подборщики, продажи которых выросли на 3,7%, 3,5% и 29% соответственно. Самое значительное падение отгрузок — на 58% — зафиксировано по машинам для внесения удобрений. «Удобрения сами по себе стали стоить дороже. Это еще одна статья расходов для экономии» — поясняет источник “Ъ” в отрасли. Кроме того, это первые машины, от покупки которых легче всего отказаться, в отличие, например, от комбайнов, добавляет он. Согласно статистике «Росспецмаша», продажи зерноуборочных и кормоуборочных комбайнов снизились на 30,7% и 24,8% соответственно.

Рынок импортной сельхозтехники в стране по итогам 2024 года сократился еще сильнее, более чем на 25%, считает председатель правления ассоциации дилеров сельхозтехники АСХОД Александр Алтынов. В первую очередь это связано с высоким курсом валюты. «Лизинг по импортной технике почти встал», — добавляет господин Алтынов, уточняя, что к этому привели высокие ставки. В совокупности продажи сельхозтехники российского и зарубежного производства упали примерно на 20%, резюмирует он.

Производство российской сельхозтехники отражает тенденции рынка. Больше всего упал выпуск машин для внесения удобрений, на 61%, положительную динамику показывают жатки и пресс-подборщики — на 6,6% и 7,9% соответственно.

Производство в целом в 2024 году сократилось на 12,5%, до 237,1 млрд руб. с НДС. Экспорт увеличился на 5,3%, до 18 млрд руб.

В «Росспецмаше» добавляют, что российские производители сельхозтехники находятся в неравных условиях по сравнению с зарубежными компаниями. К примеру, рассказывают в ассоциации, налоги с зарплаты (НДФЛ плюс социальные платежи) в РФ — 43%, а в Канаде (при зарплате до 120 тыс. руб. в месяц) и Китае (при зарплате до 67 тыс. руб. в месяц) данный показатель равен нулю. Металл, продолжают в «Росспецмаше», достается российским предприятиям по более высокой стоимости, чем потребителям в других странах. Старший партнер NEFT Research Сергей Фролов говорит, что высокие цены на сталь в РФ могут быть связаны с ростом затрат на логистику и высокими процентными ставками по кредитам, а на экспорт в условиях санкций металл продается с дисконтом 20–30%. Главный стратег УК «Вектор Икс» Максим Худалов уточняет, что для производства сельхозтехники требуется фасонный прокат, стоимость которого высокая и в РФ, и на мировом рынке и может кардинально отличаться от типа к типу.

Экономическая ситуация не добавляет оптимизма рынку текущего года, считают эксперты и участники отрасли. По мнению Александра Алтынова, 2025 год будет переломным для отрасли, «рынок переживает самый серьезный вызов за последние 20 лет». По его словам, основной сложностью остается высокая ставка ЦБ, также свою роль сыграет повышение утильсбора, из-за чего цены на часть техники вырастут на 12–18%. В целом рынок сельхозтехники в РФ по итогам года снизится на 10–12%, ожидает господин Алтынов. Дмитрий Бабанский из SBS Consulting прогнозирует, что продажи в лучшем случае останутся на уровне 2024 года либо сократятся в пределах 7%. «С одной стороны, кредитные средства будут также дорогими, стоимость оборудования, скорее всего, также вырастет. С другой — на фоне сокращения экспорта сейчас наблюдается небольшой рост цен на сельхозпродукцию», — рассуждает он. В «Росспецмаше» предпосылок для улучшения ситуации в 2025 году не видят.

Источник информации: <https://www.kommersant.ru/doc/7478250>

7.3. Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относятся объекты оценки

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предположение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

На рынке Челябинской области отсутствуют предложения о продаже и аренде отдельно стоящих зданий из сегмента - специализированные объекты сельскохозяйственного назначения. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения предлагаются в составе имущественного комплекса, с земельным участком и объектами движимого имущества.

В результате анализа открытых источников информации приведены предложения по продаже земельных участков из категории земель – земли сельскохозяйственного назначения под пашни. Ниже приведена информация о стоимости сопоставимых земельных участков, расположенных в III – Полузасушливой агропроизводственной зоне Челябинской области (Еткульский, Увельский, Чесменский, Верхнеуральский, Нагайбакский, Агаповский, а также г. Пласт):

Таблица 27.

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Россия, Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Томинский	Россия, Челябинская область, р-н. Увельский	Россия, Челябинская область, р-н. Нагайбакский, с. Крупское, ул. Степная, д. 20
Источник информации	https://www.avito.ru/chesma/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_snt_dnp_3661387278?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjJmUGNtaDBqS0k4cmVzbFgiO30iq-G3JgAAAA	https://www.avito.ru/chelyabinska_ia_oblast_krasnogorskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_108_ga_snt_dnp_4353733849	https://www.avito.ru/fershampen_uaz/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_917645363?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IkM2TDRBT3M4U3dPc2JCTFkiO339gA_HJgAAAA
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровый номер*	74:06:0413002:9	74:21:0112002:54 (74:21:0112002:52; 74:21:0112002:53)	74:15:0501001:156
Цена предложения, руб.	540 000	200 000	299 000
Общая площадь объекта, га	22,14	10,08	19,81
Цена предложения, руб. 1 га	24 390,2	19 841,3	15 093,4
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата предложения	21 февраля 2025г.	18 февраля 2025г.	25 февраля 2025г.
Вид использования (назначение)	Под пашни (для ведения личного подсобного хозяйства)	Под пашни (для организации ЛПХ)	Под пашни (для сельскохозяйственного производства, полевой земельный участок, пашня)
Агропроизводственная зона	III - Верхнеуральский район	III - Увельский район	III - Нагайбакский район
Инженерно-геологические условия	Ровный рельеф	Ровный рельеф	Ровный рельеф
Конфигурация участка	Простая конфигурация	Простая конфигурация	Простая конфигурация
Наличие орошения	Без орошения	Без орошения	Без орошения
Степень заброшенности земельного участка	В обработке	В обработке	В обработке

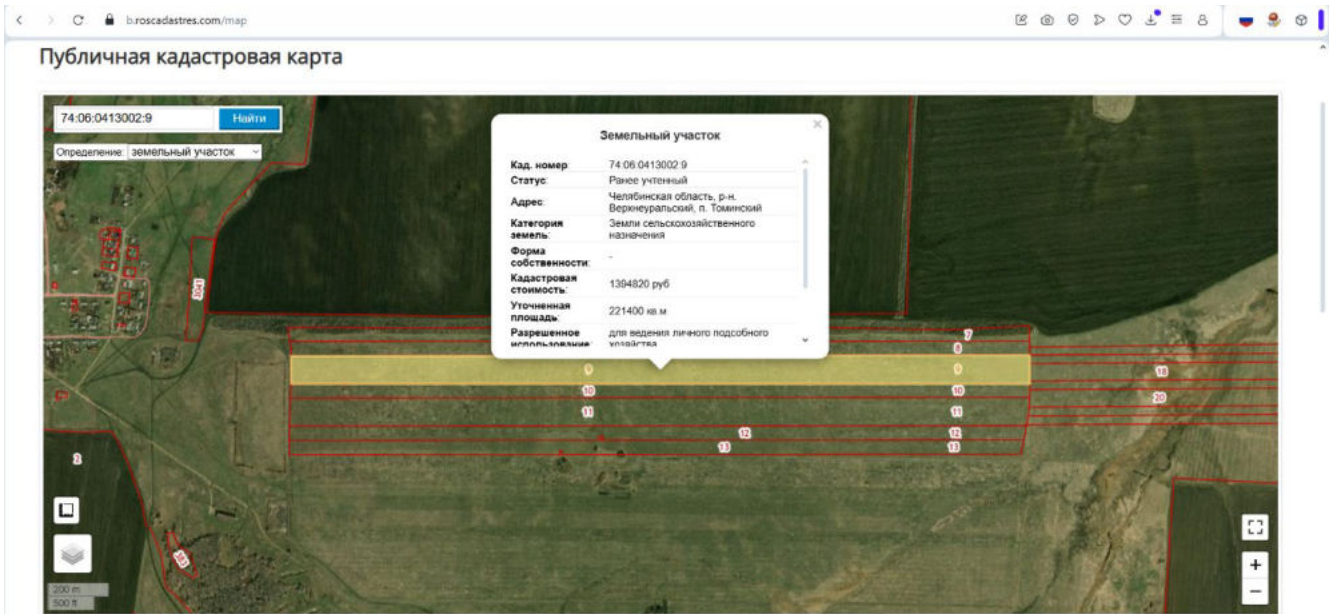
Недостающие в объявлении данные установлены по контактному номеру телефона, указанному в объявлении.

*Для того, чтобы установить кадастровые номера участков, не указанные в объявлении, оценщиками была проанализирована публичная кадастровая карта. На основании сведений о местоположении земельных участков, их площадей и назначения, указанных в объявлениях, были установлены кадастровые номера участков и описание их местоположения, согласно данным ЕГРН.

Точный адрес, площади участков и их формулировка назначения по данным ЕГРН несущественно отличается от сведений из объявлений. Это связано с тем, что для простоты восприятия в объявлениях указывают, как правило, площадь с округлением, местоположение – укрупнено, а назначение – в более краткой форме. Данное несущественное расхождение не влияет на цены аналогов.

Описание объектов аналогов

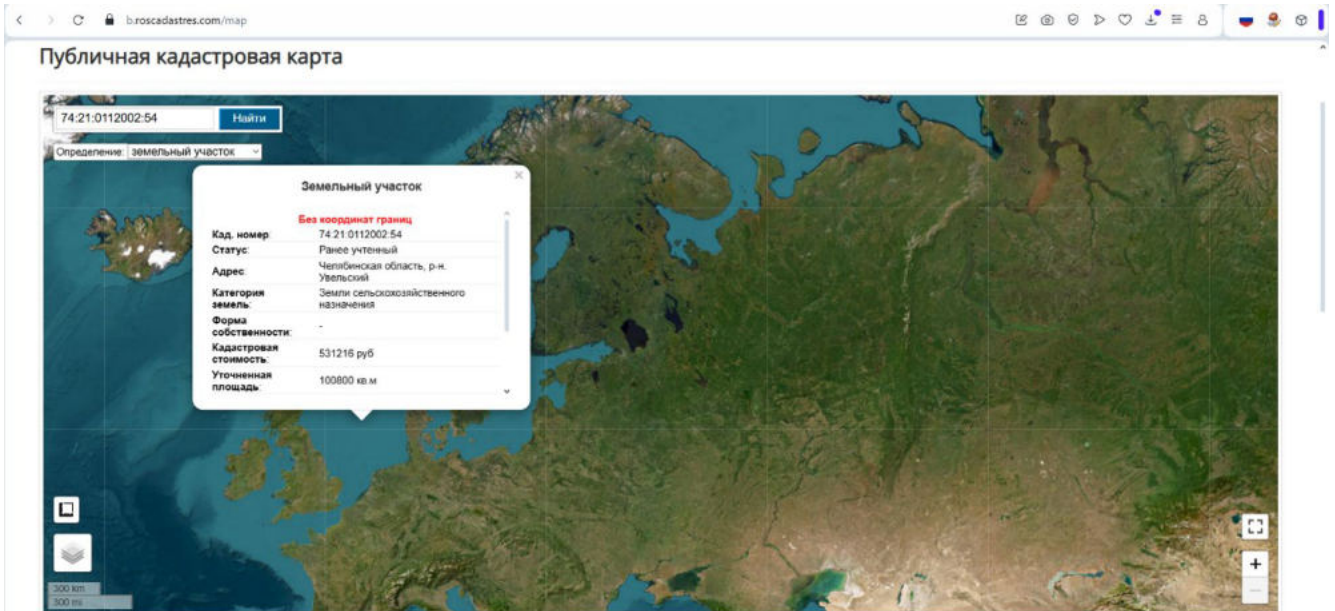
Объект аналог №1



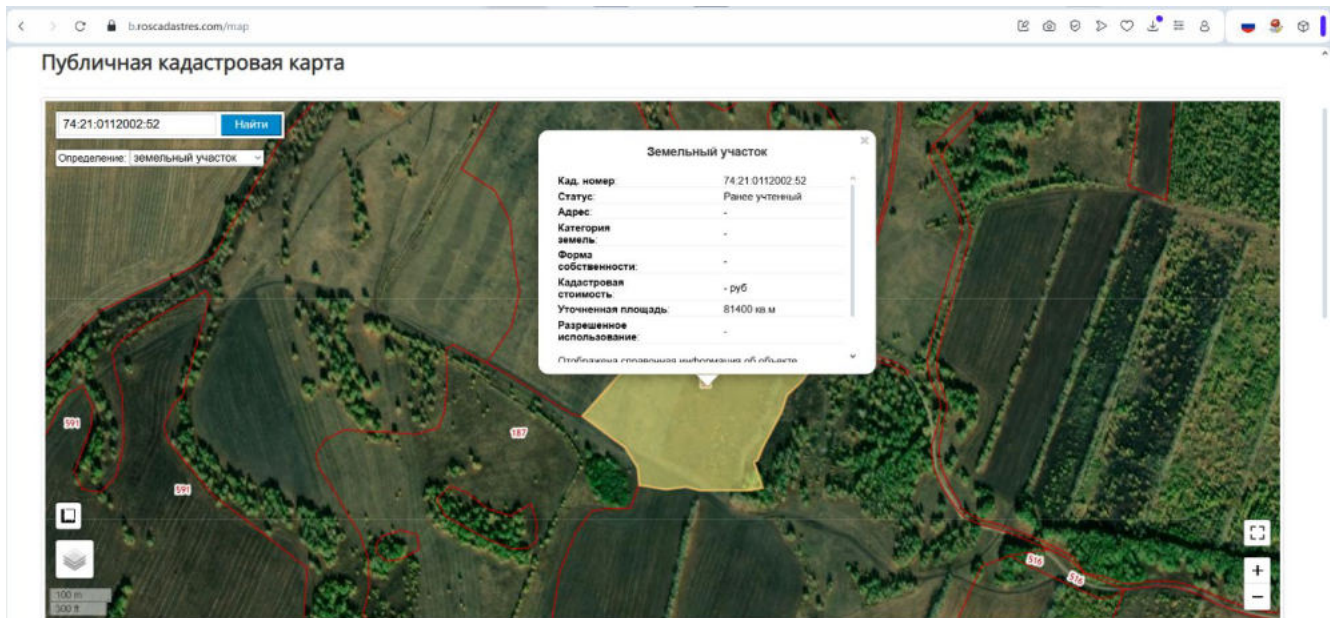
Кадастровые карты Российской Федерации

Местоположение объекта аналога на публичной кадастровой карте (<https://b.ros cadastres.com/map/map>)

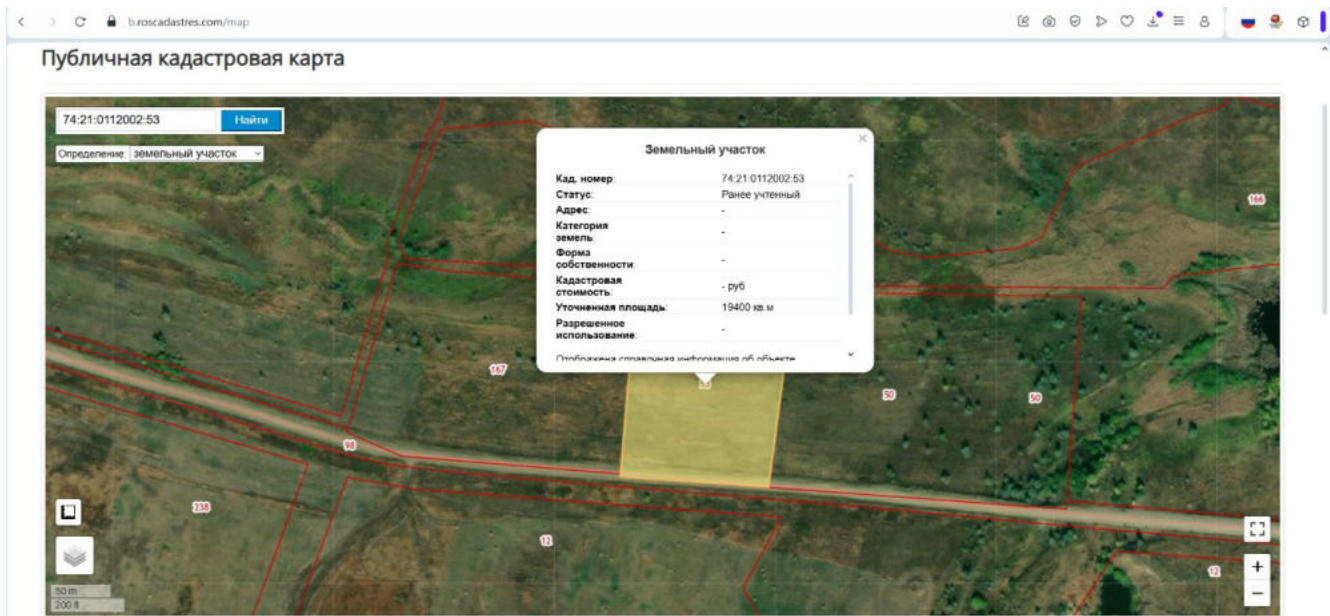
Объект аналог №2



Кадастровые карты Российской Федерации



Кадастровые карты Российской Федерации



Кадастровые карты Российской Федерации

Местоположение объекта аналога на публичной кадастровой карте (<https://b.ros cadastres.com/map/map>)

Объект аналог №3



Местоположение объекта аналога на публичной кадастровой карте (<https://b.ros cadastres.com/map/map>)

7.4. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО №7, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения) для земельных участков:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Различие в стоимости земельных участков, оформленных на праве собственности и праве аренды, заключается в сумме затрат, которые несет арендатор земельного участка при выкупе его в собственность. Согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2024 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2024г.:

Таблица 9. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные данные по России.

Земельные участки под пашни	аналог			
	собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	общая долевая собственность
собственность	1,00	1,20	1,40	1,47
долгосрочная аренда	0,83	1,00	1,17	1,22
краткосрочная аренда	0,71	0,86	1,00	1,05
общая долевая собственность	0,68	0,82	0,96	1,00

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентном денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передача материальных ресурсов. В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

3. Условия продажи

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже коммерческих помещений на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки.

4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)

Ценообразующий фактор не имеет диапазона, вместе с тем установлено, что рыночной стоимости недвижимости свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени.

5. Условия рынка (скидки к ценам предложений)

Значение торга на дату оценки для продажи установлено на основании Справочника оценщика недвижимости - 2024 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2024г.:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под пашни	13,3%	11,9%	14,7%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,9%	13,7%	16,1%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	14,1%	12,7%	15,6%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	17,8%	16,5%	19,2%

6. Вид использования и (или) зонирование

Вид использования земельного участка является одними из наиболее значимых ценообразующих факторов для земельных участков. Согласно Справочника оценщика недвижимости - 2024 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2024г.:

Функциональное назначение земельного участка	аналог			
	под многолетние насаждения	под пашни	под кормовые угодья	классиф-е как залежь
под многолетние насаждения	1,00	1,21	1,66	1,98
под пашни	0,82	1,00	1,37	1,64
под кормовые угодья	0,60	0,73	1,00	1,20
классиф-е как залежь	0,50	0,61	0,84	1,00

7. Местоположение (агропроизводственная зона)

Наиболее значимым фактором является местоположение объекта по отношению к агропроизводственной зоне. Согласно Решения Исполнительного комитета Челябинского областного совета народных депутатов №446 от 22.11.1989г. «Об агропроизводственном районировании территории Челябинской области» территория Челябинской области разделена на 4 агропроизводственные зоны, отличающиеся агроклиматическими особенностями, почвенным покровом, потенциальной продуктивностью, специализацией, системами земледелия, сортовым районированием и другими отличительными признаками:

I - Горно-лесная увлажненная агропроизводственная зона включает 5 административных районов - Ашинский, Катав-Ивановский, Кусинский, Нязепетровский, Саткинский, а также города Златоуст и Усть-Катав;

II - Северная лесостепная умеренно-увлажненная агропроизводственная зона включает 7 административных районов - Аргаяшский, Каслинский, Сосновский, Чебаркульский, Красноармейский и Уйский; Кунашакский;

III - Полузасушливая агропроизводственная зона, охватывающая южные лесостепные и северные степные административные районы - Еткульский, Увельский, Чесменский, Верхнеуральский, Нагайбакский, Агаповский, а также г. Пласт;

IV - Степная острозасушливая агропроизводственная зона, включает 6 административных районов - Октябрьский, Троицкий, Карталинский, Варненский, Кизильский и Брединский.

Характеристика земельных ресурсов и почвенного покрова агропроизводственных зон Челябинской области

Таблица 28.

Зона	Административные районы	Коэффициент сравнительного достоинства пашни	Средний балл бонитета пашни	Преобладающие почвы
I	Ашинский, Катав-Ивановский, Кусинский, Нязепетровский, Саткинский, г. Златоуст, г. Усть-Катав	0,848	26,5	Горные серые лесные почвы, горные черноземы
II	Аргаяшский, Чебаркульский, Сосновский, Уйский, Каслинский, Кунашакский, Красноармейский	1,139	35,6	Серые лесные почвы, черноземы выщелоченные, солонцеватые, солонцы
III	Агаповский, Еткульский, Увельский, Чесменский, г. Пласт, Верхнеуральский, Нагайбакский	1,049	32,8	Черноземы обыкновенные, выщелоченные, их комплексы с солонцами
IV	Брединский, Карталинский, Октябрьский, Троицкий, Варненский, Кизильский	1,000	31,26	Черноземы южные (Брединский район) обыкновенные, обыкновенные карбонатные и солонцеватые, солонцы

8. Физические характеристики объекта (площадь)

Большие по величине объекты продаются на рынке недвижимости по меньшей цене в расчете на 1 кв.м. Площадь объекта недвижимости влияет на его ликвидность на открытом рынке. Анализ информации рынка позволяет сделать вывод о том, что важным ценообразующим фактором при определении стоимости объекта недвижимости, является масштаб объекта. Связно это с тем, что значительная площадь объекта делает его менее привлекательным по сравнению с меньшими объектами с точки зрения потенциального платежеспособного покупателя (при рассмотрении объекта в целом), т.е. круг платежеспособных покупателей объекта оценки значительно сужается по сравнению со спросом на аналоги.

Согласно Справочника оценщика недвижимости - 2024 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2024г., корректирующие коэффициенты составляют:

Таблица 34. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков под пашни от площади, усредненные данные по России.

Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,22	1,38	1,52
	10-30	0,89	1,00	1,08	1,22	1,35
	30-100	0,82	0,92	1,00	1,12	1,24
	100-1000	0,73	0,82	0,89	1,00	1,11
	≥1000	0,66	0,74	0,80	0,90	1,00

9. Физические характеристики объекта (инженерно-геологические условия)

Еще одним фактором, влияющим на стоимость земельных участков, является рельеф земельного участка. Данный фактор значительно влияет на стоимость земли только, в том случае, если ввиду особенностей рельефа становится не возможным эксплуатация земельного участка без дополнительных работ по планировке участка.

Согласно Справочника оценщика недвижимости - 2024 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2024г.:

Земельные участки под пашни		аналог			
		ровный рельеф	слабый уклон	средний уклон	сильный уклон
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,13	1,23	1,50
	слабый уклон	0,88	1,00	1,08	1,32
	средний уклон	0,82	0,92	1,00	1,22
	сильный уклон	0,67	0,76	0,82	1,00

10. Физические характеристики объекта (конфигурация участка)

Одним из важных факторов при определении рыночной стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения, является его конфигурация. Согласно Справочника оценщика недвижимости - 2024 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2024г.:

Земельные участки под пашни		аналог	
		простая конфигурация	сложная конфигурация
объект оценки	простая конфигурация	1,00	1,33
	сложная конфигурация	0,75	1,00

11. Физические характеристики объекта (наличие орошения)

Одним из важных факторов при определении рыночной стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения, является наличие либо отсутствие орошения. Согласно Справочника оценщика недвижимости - 2024 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2024г.:

Земельные участки под пашни		аналог	
		орошаемый участок	участок без орошения
объект оценки	орошаемый участок	1,00	1,34
	участок без орошения	0,75	1,00

12. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов)

К экономическим характеристикам относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов. От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитал) в чистом доходе от сдачи

объекта в аренду. Экономические характеристики в большей степени влияют на стоимость объектов капитального строительства коммерческого назначения и в меньшей степени на стоимость жилых помещений, поскольку для жилых помещений основное влияние имеет фактические и физические параметры.

13. Наличие движимого имущества

В подавляющем большинстве предложения по продаже земельных участков не содержат условий по передаче какого-либо дополнительного движимого имущества. Наличие движимого имущества влияет на стоимость сделки в размере стоимости этого имущества.

14. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (степень заброшенности земельного участка)

Важным ценообразующим фактором при определении рыночной стоимости земельного участка является его использование либо заброшенность. Согласно Справочника оценщика недвижимости - 2024 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2024г.:

Земельные участки, классифицируемые как залежь	аналог				
	в обороте	не обраб. 1-3 года	не обраб. 3-7 лет	не обраб. более 7 лет (целина)	
объект оценки	в обороте	1,00	1,24	1,32	1,51
	не обраб. 1-3 года	0,81	1,00	1,07	1,22
	не обраб. 3-7 лет	0,76	0,93	1,00	1,14
	не обраб. более 7 лет (целина)	0,66	0,82	0,88	1,00

Результаты анализа рынка, в том числе ценообразующие факторы и их значения определены на основании полного исследования открытых источников информации с использованием классических инструментов оценки. В частности, в ходе анализа сайтов: rosstat.gov.ru, mineconom.gov74.ru, 74.rosstat.gov.ru, 74.rosstat.gov.ru; chelyabinskaya-oblast.restate.ru; www.avito.ru; rosreestr.gov.ru b.ros cadastres.com, находящихся в свободном и необременительном доступе, а также на основании:

- Справочник оценщика недвижимости – Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки;

- Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023г.;

- Справочник оценщика недвижимости - 2024 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2024г.

Вывод: Таким образом, интервал значений цен аналогов с учетом влияния ценообразующих факторов по продаже земельных участков категории земель – земли сельскохозяйственного назначения под пашни, расположенных в III – Полузасушливой агропроизводственной зоне Челябинской области (Еткульский, Увельский, Чесменский, Верхнеуральский, Нагайбакский, Агаповский, а также г. Пласт), составляет от 13 088,7 до 23 895,3руб. за 1 га, что установлено на основании анализа рынка, результаты которого приведены выше.

В ходе анализа имеющихся предложений на рынке и анализа нормативно-методической базы оценки для объектов **движимого имущества** выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения):

1. Марка, модель
2. Физический износ
3. Уторговывание

Таблица 29.

Марка, модель	При определении рыночной стоимости движимого имущества, важным фактором, влияющим на стоимость, является марка, модель. Сведения о марке, модели включают в себя описание характеристик объекта, влияющих на стоимость, в том числе: - Технические - Фирма-производитель
Уторговывание	При заключении сделок купли-продажи обычно имеет место уступка в цене, то есть «уторговывание». Значение уторговывания согласно таблице 2.2.1.2. справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023г. Размер скидки зависит от спроса и состояния оборудования.

Границы расширенного интервала для скидки «на торг» в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)			
Таблица 2.2.1.			
Группа	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	9,6%	3,5%	15,6%
Спецтехника узкого применения	11,4%	5,0%	17,8%
Железнодорожный и водный транспорт	13,0%	6,0%	19,9%
Серийное оборудование широкого профиля	11,8%	5,2%	18,4%
Узкоспециализированное оборудование	13,2%	5,9%	20,5%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13,3%	6,5%	20,0%
Электронное оборудование	13,9%	6,1%	21,6%
Инструменты, инвентарь, приборы	14,3%	6,0%	22,6%

Физический износ	Одним из факторов, оказывающее влияние на рыночную стоимость транспортных средств, является их физический износ. Величина физического износа зависит от даты ввода в эксплуатацию оборудования, от пробега и от общего технического состояния
------------------	---

Результаты анализа рынка, в том числе ценообразующие факторы и их значения определены на основании полного исследования открытых источников информации с использованием классических инструментов оценки. В частности, в ходе анализа сайтов rosspetsmash.ru, www.kommersant.ru, справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023г.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

8.1. Процесс оценки

В соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29 июля 1998г., Федеральными стандартами оценки (ФСО №III, №7), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200, от 25 сентября 2014г., существует 3 подхода в определении рыночной стоимости объекта: Затратный, Сравнительный и Доходный подходы. Ниже приведено описание применения этих подходов.

Затратный подход

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 (раздел IV Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО №V), утвержденного приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022г. №200).

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

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами) (раздел II Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО №V), утвержденного приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022г. №200).

Сравнительный подход основывается на факте, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи (аренды) по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу (аренду) недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Этот подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен, их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки.

2. Сбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.

3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой единицы измерения.

4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки (раздел III Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО №V), утвержденного приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022г. №200).

Доходный подход представляет собой процедуру оценки рыночной стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость.

Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или путем дисконтирования денежных потоков. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, не один год приносящим доход со стабильными периодическими суммами расходов и доходов.

Другим методом является метод дисконтирования денежных потоков, используемый при оценке объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов, а также объектам, которые только будут приносить доход в будущем.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик:

- устанавливает период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

- исследует способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

- определяет ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

- осуществляет процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Выбор подходов к оценке, обоснование отказа от использования того или иного подхода

При выборе подхода к оценке оценщики учитывали специфику оцениваемых объектов, а также сегмент рынка, к которому они относятся.

Для того, чтобы определить наиболее корректный подход к оценке и методологию оценки, были проанализированы открытые источники информации для выявления сведений о ценах аналогичных сделок по продаже и по предоставлению в аренду схожих объектов, с объектом оценки - специализированные объекты сельскохозяйственного назначения. Было установлено, что в открытом доступе отсутствуют данные о подобных сделках. Кроме того, необходимо учитывать, что на стоимость продажи и аренды на прямую влияют количественные и качественные характеристики конкретного объекта. В связи с чем применение сравнительного подхода и отдельных методов в рамках сравнительного подхода не допустимо, поскольку даже при наличии сведений о схожих сделках и стоимости, необходимо вводить значительное количество корректировок, позволяющих учесть все ценообразующие факторы, что приведет к существенной погрешности расчетов.

На основании указанного выше, Оценщиками было принято решение о расчете стоимости нежилого здания – в рамках затратного подхода.

Затратный подход для расчета стоимости земельного участка в рамках затратного подхода не производился, так как земельный участок – не изнашиваемый актив, земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов к которым объект оценки не относится, по этой причине рассчитать стоимость земельного участка в рамках затратного подхода не представляется возможным.

Оценщик отказался от применения доходного подхода для оценки земельного участка, поскольку применение любого метода доходного подхода подразумевает прогнозирование доходов и расходов, вероятностный характер прогнозов, высокую многовариантность и неопределенность, при этом на каждом этапе расчета стоимости земельного участка степень неопределенности, возможности непреднамеренного искажения итогового результата крайне высока.

На основании указанного выше, Оценщиками было принято решение о расчете земельного участка в рамках сравнительного подхода к оценке.

Поскольку невозможно выделить в денежном выражении выгоду от использования оцениваемого движимого имущества либо непосредственно, либо как соответствующей части выгод, генерируемых более непосредственно, либо как соответствующей части выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим

оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу), оценщиками было принято решение об отказе от использования доходного подхода при оценке движимого имущества.

Таблица 30.

№	Наименование
1	Наименование и марка: МТЗ-82Л Трактор, Год выпуска: 1985, Заводской номер: 177953, Цвет: Синий, Регистрационный знак:8330ХХ74
2	Наименование и марка: МТЗ-80 Трактор, Год выпуска: 1993, Заводской номер: 890118, Цвет: Синий, Регистрационный знак:8331ХХ74
3	Наименование и марка: РСМ - 101 «Вектор» Зерноуборочный комбайн, Год выпуска: 2006, Заводской номер: 01472, Цвет: Темно-серый, Регистрационный знак:0176УА74
4	Наименование и марка: NEW HOLLAND ТМ-190 Трактор, Год выпуска: 2005, Заводской номер: АСМ249723, Цвет: Синий, Регистрационный знак:1391УА74
5	Оборудование Заря ОПГ-2600-24-01Ф, зав. № 1254, год выпуска 2020

При определении рыночной стоимости объектов движимого имущества, вторичный рынок которых развит, оценщики отказались от применения затратного подхода в соответствии с п. 13 ФСО №10, согласно которому при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода:

Таблица 31.

№	Наименование
1	Наименование и марка: МТЗ-82Л Трактор, Год выпуска: 1985, Заводской номер: 177953, Цвет: Синий, Регистрационный знак:8330ХХ74
2	Наименование и марка: МТЗ-80 Трактор, Год выпуска: 1993, Заводской номер: 890118, Цвет: Синий, Регистрационный знак:8331ХХ74
3	Наименование и марка: РСМ - 101 «Вектор» Зерноуборочный комбайн, Год выпуска: 2006, Заводской номер: 01472, Цвет: Темно-серый, Регистрационный знак:0176УА74
4	Наименование и марка: NEW HOLLAND ТМ-190 Трактор, Год выпуска: 2005, Заводской номер: АСМ249723, Цвет: Синий, Регистрационный знак:1391УА74

При определении рыночной стоимости объектов движимого имущества, вторичный рынок которых не развит, оценщики используют затратный подход:

Таблица 32.

№	Наименование
1	Оборудование Заря ОПГ-2600-24-01Ф, зав. № 1254, год выпуска 2020

8.2. Вывод итоговой величины стоимости объектов оценки

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объектов.

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объектов, чем и достигается цель оценки.

8.3. Оценка рыночной стоимости объектов оценки – недвижимое имущество, в рамках затратного подхода

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 строительство на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому.

Оценка по затратному подходу производилась на основе стоимости замещения, т.е. текущих расходах на воссоздание в первоначальном виде улучшений с функциональными свойствами, аналогичными исследуемому объекту.

Согласно п. 24г ФСО №7, стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный (в рамках настоящего Отчета, стоимость земельного участка в данном подходе не учтена);
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства (в рамках настоящего Отчета, стоимость земельного участка в данном подходе не учтена).

Расчет стоимости объекта оценки с использованием справочника КО-ИНВЕСТ

Затраты на замещение объекта оценки определяется на основе метода сравнительной единицы затратного подхода.

Описание метода сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы – метод оценки затрат на строительство здания путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы) базового здания взятого в целом.

Данный метод основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.). Затраты на замещение объекта оценки определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости представлена ниже:

$$ЗЗ = \text{Сср.ед.} \times V, \text{ где:}$$

ЗЗ – затраты на замещение, руб.;

Сср.ед. – стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

V – количество сравнительных единиц, (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы (**V**) определялся на основе данных технических параметров оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания (**Сср.ед.**) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в следующих источниках:

Расчет стоимости воспроизводства объекта оценки, согласно Справочнику КО-ИНВЕСТ «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2020г. Объект оценки построен по стандартам, которые учтены в КО-ИНВЕСТ.

Расчет затрат на замещение

Алгоритм расчета затрат на создание (замещение) объектов капитального строительства по справочнику КО-ИНВЕСТ «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2020г.

Получение от Заказчика данных с техническими параметрами объекта оценки и проведение анализа указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования, определенного справочником КО-ИНВЕСТ «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2020г.

Для зданий и сооружений Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- строительный объем;
- общая площадь здания;
- количество этажей;
- конструктивные особенности: материал фундамента, материал перекрытия, материал стен, наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

Подбор объекта-аналога в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ® производился следующим образом:

- Сначала проводится поиск по отрасли объекта-представителя, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;
- В случае отсутствия подходящего объекта-представителя в разрезе отрасли (или отсутствия данной отрасли), используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах-представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

На следующем этапе к справочной стоимости единицы измерения объекта в расчетных таблицах вносятся корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществляется как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректируется величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

В случае использования справочником КО-ИНВЕСТ «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2020г. при оценке затратным подходом затраты на воспроизводство или замещение определяется по формуле:

$$ЗВ/З = (\text{СБАЗ} + \text{SDC}) \times K \times N \times \text{КДЕВ}, \text{ где:}$$

ЗВ/З – затраты на воспроизводство или замещение объекта оценки;

СБАЗ – справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости по состоянию на дату издания сборника;

SDC – итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб. на 1 м3 объекта недвижимости (определяется на основании разделов 2, 3, 4 и 5 соответствующего справочника);

K – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (определяется на основании разделов 2 и 5 соответствующего справочника);

N – количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и пр.);

КДЕВ – коэффициент, учитывающий прибыль девелопера;

Расчет корректировок

Первая группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 м3 (1 км.) объекта недвижимости.

1. Поправка на различие в конструктивных элементах:

Поправка вводится при отличии технического решения конструктивного элемента оцениваемого объекта от технического решения этого же элемента справочного здания. Расчет поправки производится по следующей формуле:

$$C_o = C_c \times \Phi_o / \Phi_c, \text{ где:}$$

C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и для справочного здания.

Φ_o и Φ_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания.

В данном случае поправка равна 0.

2. Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены:

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены объекта недвижимости ($\Delta C_{ст}$) применяется тогда, когда оцениваемый объект является пристроенным. Расчет поправки производится по следующей формуле:

$$\Delta C_{ст} = \alpha_{ст} \times C_{ст}, \text{ где:}$$

$\Delta C_{ст}$ – доля площади отсутствующей стены в общей площади стен не пристроенного объекта недвижимости;

$C_{ст}$ – справочная стоимость стен не пристроенного объекта недвижимости.

В данном случае поправка равна 0.

3. Поправка на различие в высоте этажа:

Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h) определяется по формуле:

$$\Delta C_h = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6 \times C_{карк}) \times \frac{h_a - h_o}{h_o}, \text{ где:}$$

$C_{пер}$ $C_{пол}$ $C_{карк}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов объекта недвижимости, соответственно перекрытий, пола, каркаса, руб./м³;

h_o , h_a – средняя высота этажа, соответственно оцениваемого объекта недвижимости и объекта-аналога, м.

В данном случае поправка равна 0.

4. Поправка на наличие подвалов:

Поправка производится с учетом справочных показателей, приведенных в приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий». В данном случае поправка равна 0.

5. Поправка на наличие фонарей:

Поправка производится с учетом справочных показателей, приведенных в приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий». В данном случае поправка равна 0.

6. Поправка на фундамент:

Поправка определяется на отличие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов. Данная поправка не вводилась.

7. Поправка на отсутствие специальных конструкций и других видов работ с учетом цели оценки выражается в исключении одних и добавлении других видов работ. В данном случае поправка равна 0.

Расчет общих корректирующих коэффициентов по первой группе поправок для оцениваемого объекта, представлены в таблице ниже:

Таблица 33.

Код объекта-аналога	Поправка на различие в конструктивных элементах	Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены	Поправка на различие в высоте этажа	Поправка на наличие подвалов	Поправка на наличие фонарей	Поправка на фундамент	Поправка на отсутствие специальных конструкций и других видов работ	Итого по первой группе поправок, руб./куб.м.
ruC4.03.000.0258	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

2. Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

1. Поправка на различие в строительном объеме:

Для объекта оценки рассчитанного по справочнику КО-ИНВЕСТ «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2020г. Поправка на разницу в объеме (V , м³) между оцениваемым зданием V_o , соответственно) и ближайшим параметром из справочника $V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме	
$V_o/V_{спр}$	K_o
0,10–0,29	1,22
0,30–0,49	1,20
0,50–0,70	1,16
0,71–1,30	1,00
1,31–2,00	0,87

Таблица 34.

Наименование	Объем, куб.м.
Объект оценки (о)	5105
Объект аналог (спр)	4950
Разница (о/спр)	1,03
Размер корректировки	1,00

2. Поправка на сейсмичность:

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемые объекты недвижимости располагаются в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой

рассчитаны стоимостные показатели в справочнике КО-ИНВЕСТ «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2020г.

В данном случае поправка равна 1, так как сейсмичность оцениваемого объекта и сейсмичность объекта-аналога, сопоставима.

3. Поправка на изменение с учетом регионального индекса:

Поправка на изменение цен с учетом региональных различий в уровне цен вводилась на основании Сборника КО-Инвест «Индексы цен в строительстве. Выпуск 120. Июль 2022»:

Региональные коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.07.2022 (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ) № 1174-03-2025

Федеральные округа, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением										Классы КС для сложных комплексных работ	
	керамич. мате-риалов и бетона	полиэ-тилен, полиим-нилоиды и прочий пласт-масс	моно-литное железобетона	оборного железобетона	кон-струкц. стальной	сталь-ных труб	древя-нные	кабелей и прово-дов	благоу-стройство прилегаю-щей тер-ритории (созле-нения)	культу-рные работы и рекон-струкция		
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-17		
Южный федеральный округ												
Республика Крым	0,760	0,824	0,955	0,766	0,844	0,817	0,892	0,730	0,794	0,543		
г. Севастополь	0,768	0,838	0,977	0,776	0,846	0,835	0,907	0,735	0,806	0,943		
Республика Адыгея (Адыгея)	0,690	0,705	0,849	0,719	0,853	0,730	0,906	0,722	0,597	0,483		
Республика Дагестан	0,650	0,602	0,759	0,634	0,776	0,646	0,815	0,616	0,439	0,363		
Республика Ингушетия	0,513	0,487	0,696	0,549	0,715	0,599	0,662	0,499	0,344	0,219		
Республика Калмыкия	0,383	0,330	0,531	0,709	0,811	0,695	0,903	0,603	0,595	0,450		
Республика Северная Осетия - Алания	0,492	0,464	0,641	0,530	0,728	0,553	0,634	0,568	0,342	0,230		
Ростовская область	0,780	0,759	0,845	0,757	0,825	0,766	0,831	0,726	0,633	0,559		
Ставропольский край	0,674	0,674	0,749	0,740	0,839	0,758	0,795	0,728	0,580	0,528		
Приволжский федеральный округ												
Кировская область	0,798	0,748	0,876	0,788	0,864	0,786	0,839	0,775	0,719	0,557		
Нижегородская область	0,654	0,622	0,752	0,652	0,813	0,712	0,737	0,628	0,578	0,419		
Оренбургская область	0,755	0,747	0,839	0,738	0,864	0,764	0,789	0,748	0,649	0,537		
Пензенская область	0,790	0,785	0,848	0,777	0,880	0,816	0,830	0,787	0,709	0,585		
Пермский край *	0,753	0,750	0,807	0,784	0,886	0,787	0,855	0,762	0,668	0,576		
Пермский край, КЛАСТЕР 1	0,753	0,750	0,807	0,784	0,886	0,787	0,855	0,762	0,668	0,576		
Пермский край, КЛАСТЕР 2	0,790	0,788	0,847	0,833	0,941	0,826	0,897	0,800	0,701	0,605		
Республика Башкортостан	0,888	0,667	0,755	0,718	0,839	0,703	0,757	0,665	0,643	0,531		
Республика Марий Эл	0,681	0,655	0,786	0,687	0,828	0,710	0,760	0,677	0,575	0,454		
Республика Мордовия	0,726	0,706	0,798	0,736	0,880	0,761	0,801	0,759	0,663	0,548		
Республика Татарстан (Татарстан)	0,772	0,800	0,850	0,799	0,920	0,803	0,826	0,777	0,736	0,642		
Самарская область	0,717	0,719	0,810	0,761	0,858	0,790	0,777	0,742	0,645	0,492		
Саратовская область	0,666	0,654	0,845	0,705	0,854	0,693	0,780	0,683	0,581	0,432		
Удмуртская Республика	0,851	0,776	0,909	0,846	0,926	0,802	0,922	0,796	0,732	0,516		
Ульяновская область	0,724	0,695	0,835	0,699	0,917	0,715	0,807	0,688	0,634	0,477		
Чувашская Республика - Чувашия	0,798	0,704	0,783	0,784	0,887	0,776	0,828	0,741	0,707	0,506		
Уральский федеральный округ												
Курганская область	0,791	0,746	0,839	0,772	0,930	0,816	0,915	0,766	0,650	0,526		
Сverdловская область	0,794	0,773	0,852	0,838	0,932	0,782	0,881	0,771	0,708	0,597		
Тюменская область (без ХМАО/ЯНАО)*	0,914	0,942	0,975	0,970	1,012	0,954	1,026	0,978	0,913	0,864		
Тюменская область (без ХМАО/ЯНАО), КЛАСТЕР 1	0,914	0,942	0,975	0,970	1,012	0,954	1,026	0,978	0,913	0,864		
Тюменская область (без ХМАО/ЯНАО), КЛАСТЕР 2	0,960	0,969	1,024	1,018	1,062	1,002	1,077	1,027	0,958	0,907		
Челябинская область	0,740	0,755	0,855	0,781	0,909	0,785	0,833	0,770	0,701	0,589		
Сибирский федеральный округ												

В данном случае поправка равна 0,909 для класса конструктивной системы КС-11.

Примечание: Сборник КО-Инвест «Индексы цен в строительстве. Выпуск 120. Июль 2022», Оценщики считают актуальным на дату оценки, так как это последний Сборник КО-Инвест «Индексы цен в строительстве, который публикует информацию об изменении цен с учетом региональных различий в уровне цен для Московского региона, как и сборники КО-ИНВЕСТ «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2020г.

4. Поправка на изменение цен после издания справочника:

Поправка на изменение цен после издания справочника КО-ИНВЕСТ «Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2020г. с учетом индекса инфляции в строительстве по данным Сборника КО-Инвест «Индексы цен в строительстве. Выпуск 120. Июль 2022», раздел 2.2.2.1 Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации на 01.07.2022г. по сравнению с 01.01.2020г. (базовый регион Московская область)»:

Корректирующие коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.07.2022 по сравнению с 01.01.2020 (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Федеральные округа, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением										Классы КС для сложных комплексных работ			
	нержавеющих металлов и бетона	полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс	монокристаллического железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	блочно-агрегативная герметизация (проектирование)	подъемно-транспортные устройства (краны, эстакады, люльки и ухваты)	культурно-технические работы (расчистка территории)	Классы конструктивных систем		
												КС-8	КС-9А	КС-9
Южный федеральный округ														
Республика Крым	0,931	0,989	1,198	0,944	1,072	1,011	1,113	0,879	0,940	1,348	0,613			
г. Севастополь	0,942	1,006	1,225	0,956	1,073	1,032	1,132	0,885	0,954	1,346	0,613			
Республика Адыгея (Адыгея)	0,946	0,846	1,065	0,896	1,083	0,903	1,134	0,869	0,706	1,341	0,546			
Республика Дагестан	0,787	0,722	0,951	0,732	0,985	0,798	1,018	0,742	0,585	1,344	0,410			
Республика Ингушетия	0,629	0,585	0,860	0,676	0,907	0,691	0,864	0,601	0,407	1,363	0,248			
Республика Калмыкия	0,837	0,757	1,042	0,874	1,029	0,859	1,003	0,798	0,705	1,368	0,508			
Республика Северная Осетия - Алания	0,603	0,557	0,804	0,653	0,925	0,684	0,791	0,612	0,406	1,363	0,259			
Ростовская область	0,956	0,911	1,060	0,933	1,098	0,947	1,038	0,873	0,749	1,339	0,631			
Ставропольский край	0,826	0,809	0,939	0,912	1,065	0,937	0,993	0,876	0,686	1,349	0,596			
Приволжский федеральный округ														
Кировская область	0,979	0,898	1,098	0,871	1,086	0,971	1,048	0,933	0,852	1,355	0,629			
Нижегородская область	0,802	0,748	0,943	0,803	1,032	0,880	0,920	0,756	0,684	1,355	0,473			
Оренбургская область	0,926	0,896	1,052	0,909	1,097	0,944	0,986	0,900	0,769	1,348	0,606			
Пермская область	0,968	0,942	1,063	0,958	1,117	1,008	1,036	0,947	0,828	1,349	0,661			
Пермский край *	0,923	0,901	1,012	0,978	1,138	0,972	1,067	0,917	0,791	1,330	0,651			
Пермский край, КЛАСТЕР 1	0,923	0,901	1,012	0,978	1,138	0,972	1,067	0,917	0,791	1,330	0,651			
Пермский край, КЛАСТЕР 2	0,969	0,946	1,063	1,027	1,195	1,021	1,121	0,963	0,830	1,330	0,683			
Республика Башкортостан	0,842	0,801	0,947	0,835	1,085	0,959	0,945	0,801	0,762	1,355	0,599			
Республика Марий Эл	0,834	0,786	0,985	0,847	1,051	0,878	0,949	0,815	0,681	1,347	0,512			
Республика Мордовия	0,880	0,848	1,001	0,907	1,117	0,941	1,000	0,913	0,785	1,341	0,618			
Республика Татарстан (Татарстан)	0,946	0,980	1,065	0,984	1,167	0,993	1,031	0,935	0,872	1,347	0,725			
Самарская область	0,879	0,863	1,015	0,938	1,089	0,977	0,971	0,893	0,764	1,351	0,556			
Саратовская область	0,816	0,785	1,060	0,859	1,084	0,856	0,974	0,821	0,688	1,371	0,488			
Удмуртская Республика	1,043	0,931	1,140	1,042	1,175	0,991	1,152	0,958	0,867	1,332	0,582			
Ульяновская область	0,888	0,835	1,047	0,861	1,164	0,884	1,007	0,828	0,761	1,359	0,538			
Чувашская Республика - Чувашия	0,879	0,844	0,982	0,979	1,126	0,960	1,033	0,892	0,837	1,354	0,574			
Уральский федеральный округ														
Курганская область	0,886	0,895	1,053	0,951	1,180	1,012	1,142	0,922	0,769	1,362	0,597			
Свердловская область	0,961	0,928	1,069	1,032	1,163	0,957	1,100	0,928	0,838	1,348	0,674			
Тюменская область (без ХМАО/ЯНАО)*	1,121	1,130	1,223	1,195	1,284	1,180	1,281	1,176	1,061	1,354	0,975			
Тюменская область (без ХМАО/ЯНАО), КЛАСТЕР 1	1,121	1,130	1,223	1,195	1,284	1,180	1,281	1,176	1,061	1,354	0,975			
Тюменская область (без ХМАО/ЯНАО), КЛАСТЕР 2	1,177	1,187	1,284	1,255	1,349	1,239	1,345	1,235	1,135	1,354	1,024			
Челябинская область	0,907	0,906	1,073	0,962	1,154	0,971	1,040	0,926	0,831	1,356	0,665			

В данном случае поправка равна 1,154 для класса конструктивной системы КС-11.

Поправка на изменение цен после издания Сборника КО-Инвест «Индексы цен в строительстве. Выпуск 120. Июль 2022», раздел 2.2.2.1 Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации на 01.07.2022г. и до даты оценки производилась основании писем:

- Индексы изменения сметной стоимости по элементам прямых затрат по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на III квартал 2022 года, письмо №45276-СИ/09 от 07.09.2022г.:

Прочие объекты	Оплата труда	2022г.	
		3 квартал	1 квартал
		28,79	22,77
	Материалы, изделия и конструкции	7,81	7,40
	Эксплуатация машин и механизмов	11,17	10,19

Источник информации: <https://www.i-tat.ru/file/filemanag/89bee2b5e2c7c7183ac8bb9cbb54d5f6.pdf>

- Индексы изменения сметной стоимости по элементам прямых затрат по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на I квартал 2025 года, письмо №5170-ИФ/09 от 01.02.2025г.

Прочие объекты	Оплата труда	2022г.		2025г.			
		3 квартал	1 квартал	3 квартал	1 квартал	3 квартал	1 квартал
		44,70	51,92	36,64	89,73	85,25	85,25
		31,73	-	28,98	-	-	89,73
	Материалы, изделия и конструкции	8,62	9,14	8,60	11,36	12,57	11,32
		8,14	-	8,16	-	-	14,63
	Эксплуатация машин и механизмов	13,54	14,53	12,78	20,18	19,70	20,48
		9,28	-	11,67	-	-	19,84

Источник информации: <https://www.i-tat.ru/file/filemanag/603b146793212c9fcb1dd067757d40ce.pdf>

Таблица 35.

Элементы прямых затрат	3 квартал 2022г.	1 квартал 2025г.	Разница
Оплата труда	22,77	28,98	1,27
Материалы, изделия и конструкции	7,4	8,16	1,10
Эксплуатации машин и механизмов	10,19	11,67	1,15
Среднее значение:			1,17

Расчет общих корректирующих коэффициентов по второй группе поправок для оцениваемого объекта, представлен в таблице ниже.

Таблица 36.

Код объекта-аналога	Класс конструктивной системы	Поправка на различие в строительстве	Поправка на сейсмичность	Поправка на изменение цен с учетом регионального индекса	Поправка на изменение цен после издания справочника до 01.07.2022г.	Поправка на изменение цен после издания справочника с 01.07.2022г.	Общий корректирующий коэффициент поправок группы (К)

ruC4.03.000.02 58	11	1,00	1,0	0,909	1,154	1,17	1,227
----------------------	----	------	-----	-------	-------	------	-------

Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (девелопера) - это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

В данном случае, прибыль предпринимателя определялась на основании данных, опубликованных в информационном-аналитическом портале Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений «Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2025 года»:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,04	0,09	0,06
2	Торговые помещения и здания	0,06	0,13	0,08
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,03	0,09	0,05
4	Складские помещения и здания	0,05	0,12	0,07
5	Производственные помещения и здания	0,04	0,10	0,06
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,02	0,09	0,05

Таким образом, расчет затрат на замещение объектов капитального строительства методом сравнительной единицы (без учета накопленного износа) с использованием справочника КО-ИНВЕСТ ««Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2020г. производится по формуле:

$$ЗВ/З = (СБАЗ + SDC) \times K \times N \times K_{дев}, \text{ где:}$$

- ЗВ/З – затраты на воспроизводство или замещение объекта оценки;
- СБАЗ – справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости по состоянию на дату издания сборника;
- SDC – итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб. на 1 м3 объекта недвижимости (определяется на основании разделов 2, 3, 4 и 5 соответствующего справочника);
- K – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (определяется на основании разделов 2 и 5 соответствующего справочника);
- N – количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и пр.);
- K_{дев} – коэффициент, учитывающий прибыль девелопера;

Справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости по состоянию на дату издания сборника КО-ИНВЕСТ ««Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2020г., для объекта оценки:

АНГАР С ВЕРТИКАЛЬНЫМИ СТЕНАМИ ДЛИНОЙ 60 м (Неутепленный)										Этажность: 1, Разной высоты		КС-11	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruC4.03.000.0255	Высота, м: 4,5 6 × 4,50 м				*1920	*360	Бюджет	РУБ. на 1 м3	15 078				
ruC4.03.000.0256	Высота, м: 5,1 9 × 5,10 м				*2448	*480	Бюджет	РУБ. на 1 м3	14 466				
ruC4.03.000.0257	Высота, м: 5,3 12 × 5,30 м				*3816	*720	Бюджет	РУБ. на 1 м3	13 458				
ruC4.03.000.0258	Высота, м: 5,5 15 × 5,50 м				*4950	*900	Бюджет	РУБ. на 1 м3	13 510				

Расчет затрат на замещение без учета износа и устареваний

Таблица 37.

Код объекта-аналога	С _{баз} , руб.	Группа поправок SDC, руб.кв.м.	Группа поправок K	K _{дев} .	Количество единиц измерения в оцениваемом объекте (N),	З _{в/з} , без учета износа и устареваний, без учета НДС, руб.
ruC4.03.000.0258	13 510,0	0,0	1,227	1,05	762,0	13 263 074

Расчет накопленного износа объекта оценки

В оценке недвижимости под износом понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Количественно он измеряется абсолютной величиной снижения стоимости имущества или в процентах от его первоначальной стоимости. В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний.

Физический износ – уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации.

Функциональный износ – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Внешний (экономический) износ – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Совокупный накопленный износ для всех выявленных видов износа рассчитывается по формуле:

$$\text{Совокупный накопленный износ} = [1 - (1 - I_{\text{физ}})(1 - I_{\text{фун}})(1 - I_{\text{вн}})] \times 100\%,$$

где: $I_{\text{физ}}$, $I_{\text{фун}}$ и $I_{\text{вн}}$ – соответственно физический, функциональный и внешний износы в долях единицы.

Физический износ объекта определялся по Методике определения физического износа гражданских зданий (сооружений) утвержденная приказом по министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.

Метод экспертизы состояния предусматривает определение физического износа зданий и сооружений путем обследования объекта для определения общей характеристики технического состояния и оценки технического состояния, на основании чего определяется значение физического износа. Ниже приедены таблицы из «Методике определения физического износа гражданских зданий», утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. №404, в соответствии с приведенной ниже таблицы.

Таблица 38.

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	-

Функциональное устаревание - потеря стоимости вследствие несоответствия Объекта «духу времени», связан с моральным устареванием использованных материалов и конструкций, вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам.

Функциональное устаревание принято на основании Международного научного журнала «Символ науки» №8/2016 в 2 частях, часть 2, стр. 168 в статье «Функциональный износ, причины возникновения, методы расчета» А.Н.Панькова, А.С. Пупова, приведена «Шкала экспертных оценок для определения величины функционального износа»:

№ п/п	Характеристика состояния имущества	Величина износа функционального износа, %
1	Соответствует лучшим проектам. Вполне вписывается в современный производственный процесс	0
2	Вполне современно, однако имеются объекты, лучшие по конструктивным параметрам. Используется в составе имущественных комплексов	5-10
3	Отвечает требованиям времени, однако имеются объекты лучше по основным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не вполне отвечает требованиям времени	15-35
4	Не отвечает требованиям времени, значительно уступает лучшим объектам (почти в 2 раза). Используется в производственных процессах, значительно устаревших	40-70
5	Безнадёжно уступает лучшим объектам по конструктивным и иным параметрам, по всем параметрам проигрывает аналогам. Не вписывается в современные реалии	75-100

Источник информации: <https://os-russia.com/SBORNIKI/SN-2016-08-2.pdf>

На основании данных осмотра выявлено, что объекты оценки отвечают требованиям времени, однако имеются объекты лучше по основным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не вполне отвечает требованиям времени. В связи с этим, износ принят как среднее значение из диапазона 15-35%, в размере 25,0%, в соответствии с вышеприведенной шкалой износа.

Внешний (экономический) износ - это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид услуг сокращение предложения или ухудшение качества услуг, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Внешний износ имущественных комплексов возникает вследствие воздействия макро- и микро- факторов.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на услуги, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли.

Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям доходности на конкретном предприятии.

Макроэкономические факторы могут быть учтены через разницу в уровне доходов населения конкретного региона по сравнению со среднестрановым показателем. Доходность по отраслям обычно хорошо коррелирует со средними заработными платами по этим отраслям, поэтому отраслевую составляющую также можно учесть через данный показатель (источник информации - <http://rea-centre.narod.ru/public/iznos-econ-01.htm>)

$$I_{\text{Вн. Макро}\%} = 1 - \left(\frac{ЗП_{\text{Регион}}}{ЗП_{\text{Страна}}} \right) * \left(\frac{ЗП_{\text{Отрасль}}}{ЗП_{\text{Страна}}} \right)$$

- где $I_{\text{Вн. макро}\%}$ - макроэкономическая составляющая внешнего износа, %;
 $ЗП_{\text{Страна}}$ - средняя заработная плата по России, руб.;
 $ЗП_{\text{Регион}}$ - средняя заработная плата в регионе, руб.;
 $ЗП_{\text{Отрасль}}$ - средняя заработная плата в отрасли, руб.

В результате обзора рынка заработной платы i получены следующие значения:

Таблица 39.

Параметр	Значение	Источник информации
Зарплата страна	86 399	https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Dok_12-2024.htm
Зарплата регион (Челябинская область)	75 354,4	https://mineconom.gov74.ru/files/upload/mineconom/Деятельность/15_Показатели/Итоги%20январь-декабрь%202024.pdf
Зарплата отрасль (растениеводство)	57 084	https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Dok_12-2024.htm

Используя вышеприведенную формулу, получаем значение внешнеэкономического износа на дату оценки – **42,4%**.

Следовательно, величина совокупного накопленного износа объекта оценки будет рассчитана исходя из суммы физического, функционального и внешнеэкономического износов.

Расчёт совокупного накопленного износа объекта оценки

Таблица 40.

Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешнеэкономический износ, %	Совокупный накопленный износ, %
30,0	25,0	42,4	69,8

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Таблица 41.

Код объекта-аналога	Зв/з, руб.	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость, руб.
ruC4.03.000.0258	13 263 074	69,8	4 005 448

ВЫВОД ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ: Стоимость объекта оценки - Нежилое здание - Зерносклад, общей площадью 762,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0407001:114, полученная в рамках затратного подхода, составляет: 4 005 448 руб.

8.4. Оценка рыночной стоимости объектов оценки – недвижимое имущество, в рамках сравнительного подхода

Оценка стоимости объекта оценки проведена в соответствии с методикой, описанной выше.

Обоснование выбора примененных оценщиками методов оценки в рамках сравнительного подхода

Обоснование выбора примененных оценщиками методов оценки в рамках сравнительного подхода приведено выше.

Правило отбора аналогов для проведения расчетов

Для оценки в рамках сравнительного подхода в качестве аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразно.

Аналоги подобраны исходя из следующих принципов:

1. Информация о ценах опубликована до даты оценки;
2. Наличие в источнике информации об аналоге всех данных, необходимых для определения цены аналога и его параметров (в том числе данных, позволяющих установить параметры аналогов по открытым информационным ресурсам);
3. Назначение максимально сопоставимо с видом фактического использования объекта оценки;
4. Местоположение равнозначно местоположению оцениваемого объекта.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки расположенных в Верхнеуральском районе Челябинской области, в рамках сравнительного подхода

Расчет приведены для следующих объектов оценки:

Таблица 42.

№ п/п	Наименование объектов оценки
7	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:1303004:190
8	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:1303004:192
9	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:119
10	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:120
11	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:123
12	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:127
13	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:131
14	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:137
15	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:145
16	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:154
17	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:157

Обоснованный выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога, корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения

Выбор единиц сравнения

В качестве аналогов для проведения сравнительного анализа подбирались земельные участки из категории земель – земли сельскохозяйственного назначения под пашни, расположенные в III – Полузасушливой агропроизводственной зоне Челябинской области (Еткульский, Увельский, Чесменский, Верхнеуральский, Нагайбакский, Агаповский, а также г. Пласт).

Подбираемые аналоги никогда не могут быть идентичным оригиналу. Учесть всю совокупность факторов, влияющих на стоимость земельного участка практически невозможно, поэтому для проведения расчетов оценщиками были выбраны несколько элементов сравнения, по которым производилось сравнение объекта оценки с выбранными объектами – аналогами.

В качестве единицы сравнения для подобранных аналогом была выбрана цена предложения за 1 кв.м. земельного участка, это объясняется предпочтительным рыночным размером, в соответствии с которым данные объекты позиционируются при сделках купли – продажи.

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО №7, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения):

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

3. Условия продажи
4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)
5. Условия рынка (скидки к ценам предложений)
6. Вид использования
7. Местоположение (агропроизводственная зона)
8. Физические характеристики объекта (площадь)
9. Физические характеристики объекта (инженерно-геологические условия)
10. Физические характеристики объекта (конфигурация участка)
11. Физические характеристики объекта (наличие орошения)
12. Экономические характеристики
13. Наличие движимого имущества
14. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (степень заброшенности земельного участка)

При проведении сравнительного анализа, оценщики использовали информацию, имеющуюся в открытых источниках информации, а также информацию, полученную путем обзвона контактных лиц, указанных в объявлениях о продаже. В случае несоответствия указанной в объявлении информации с фактическими условиями продажи, для проведения сравнительного расчета, оценщики используют информацию, полученную путем обзвона представителей продавца.

Информация о характеристиках аналогов, использованная для сравнения, была получена из объявлений, ссылки на которые приведены в таблице ниже (строка «Источник информации», «Контактная информация продавца (телефон)»), и в приложении к отчету. Также для установления характеристик об аналогах, прямо не указанных в объявлениях, оценщики использовали открытые источники информации, такие как портал Росреестра, открытые информационно-картографические сервисы «Google Планета Земля», а также открытую базу нормативно-правовых актов. В разделе «Введение и обоснование шкалы корректировок» настоящего Отчета подробнее указано, в каких случаях были использованы те или иные источники информации о характеристиках аналогов.

Проведение сравнительного анализа оцениваемого земельного участка и каждого объекта-аналога, корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения

Таблица 43.

Адрес	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Россия, Челябинская область, р-н. Верхнеуральский	Россия, Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Томиинский	Россия, Челябинская область, р-н. Увельский	Россия, Челябинская область, р-н. Нагайбакский, с. Крупское, ул. Стенная, д. 20
Источник информации	Документы, предоставленные заказчиком	https://www.avito.ru/chesma/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_snt_dnp_3661387278?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjJmUGNtaDBqS0k4cmVzbFgiO30iq-G3JgAAAA	https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_krasnogorskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_108_ga_snt_dnp_4353733849	https://www.avito.ru/fershampenuaz/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_917645363?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjM2TDRBT3M4U3dPc2JCTFkiO339gA_HJgAAAA
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровый номер *	-	74:06:0413002:9	74:21:0112002:54 (74:21:0112002:52; 74:21:0112002:53)	74:15:0501001:156
Цена предложения, руб.	-	540 000	200 000	299 000
Общая площадь объекта, га	10,00	22,1400	10,0800	19,8059
Цена предложения, руб. 1 га	-	24 390,2	19 841,3	15 093,4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	24 390,2	19 841,3	15 093,4
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Стандартные	Стандартные	Стандартные	Стандартные
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	24 390,2	19 841,3	15 093,4
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	24 390,2	19 841,3	15 093,4
Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)	12 марта 2025г.	21 февраля 2025г.	18 февраля 2025г.	25 февраля 2025г.
Корректировка на условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	24 390,2	19 841,3	15 093,4
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	Не имеет места	Имеет место	Имеет место	Имеет место
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений)	-	-13,3%	-13,3%	-13,3%
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	21 146,3	17 202,4	13 086,0
Вид использования	Под пашни (Для производства сельскохозяйственной продукции)	Под пашни (для ведения личного подсобного хозяйства)	Под пашни (для организации ЛПХ)	Под пашни (для сельскохозяйственного производства, полевой земельный участок, пашня)
Корректировка на вид использования	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	21 146,3	17 202,4	13 086,0
Местоположение (агропроизводственная зона)	III - Верхнеуральский район	III - Верхнеуральский район	III - Увельский район	III - Нагайбакский район
Корректировка на местоположение (агропроизводственная зона)	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	21 146,3	17 202,4	13 086,0
Физические характеристики объекта (площадь, га)	10,00	22,1400	10,0800	19,8059
Корректировка на физические характеристики объекта (площадь)	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	21 146,3	17 202,4	13 088,7
Физические характеристики объекта (инженерно-геологические условия)	Ровный рельеф	Ровный рельеф	Ровный рельеф	Ровный рельеф
Корректировка на физические характеристики объекта (инженерно-геологические условия)	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	21 146,3	17 202,4	13 088,7
Физические характеристики объекта (конфигурация участка)	Простая конфигурация	Простая конфигурация	Простая конфигурация	Простая конфигурация
Корректировка на физические характеристики объекта	-	1,00	1,00	1,00

<i>(конфигурация участка)</i>				
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	21 146,3	17 202,4	13 088,7
Физические характеристики объекта (наличие орошения)	Без орошения	Без орошения	Без орошения	Без орошения
<i>Корректировка на физические характеристики объекта (наличие орошения)</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	21 146,3	17 202,4	13 088,7
Экономические характеристики	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
<i>Корректировка на экономические характеристики</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	21 146,3	17 202,4	13 088,7
Наличие движимого имущества	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на наличие движимого имущества</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	21 146,3	17 202,4	13 088,7
Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (степень заброшенности земельного участка)	В обработке	В обработке	В обработке	В обработке
<i>Корректировка на другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (степень заброшенности земельного участка)</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	21 146,3	17 202,4	13 088,7
Коэффициент вариации	23,5%			
% изменения первоначальной цены	-39,9%	-13,30%	-13,30%	-13,30%
Весовые коэффициенты	100,0%	33,33%	33,33%	33,33%
Стоимость 1 га с учетом весов		7 048,1	5 733,6	4 362,5
Стоимость, руб. за га	17 144			

*Для того, чтобы установить кадастровые номера участков, не указанные в объявлении, оценщиками была проанализирована публичная кадастровая карта. На основании сведений о местоположении земельных участков, их площадей и назначения, указанных в объявлениях, были установлены кадастровые номера участков и описание их местоположения, согласно данным ЕГРН.

Точный адрес, площади участков и их формулировка назначения по данным ЕГРН несущественно отличается от сведений из объявлений. Это связано с тем, что для простоты восприятия в объявлениях указывают, как правило, площадь с округлением, местоположение – укрупнено, а назначение – в более краткой форме. Данное несущественное расхождение не влияет на цены аналогов.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения, с обоснованием схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и цен объектов-аналогов

Заключительным элементом расчета является определение весовых коэффициентов. На этом этапе оценщикам необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится экспертно по формуле:

$$k = \frac{1 - (a_i / \sum_{i=1}^n a_i^n)}{n - 1},$$

$$a_i = \left| \frac{P_i^n - P_0^n}{P_0^n} \right| * 100$$

где:

- k – весовой коэффициент объекта-аналога;
- a_i – общая корректировка i – го объекта-аналога;
- n – количество объектов-аналогов;
- P_1^n – стоимость объекта-аналога после корректировок;
- P_0^n – стоимость объекта-аналога до внесения корректировок.

Введение и обоснование шкалы корректировок

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав																		
Данные о передаваемых имущественных правах аналогов установлены на основании данных Справочной информации по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online), а также при интервью с представителями собственника, по контактным номерам, указанным в объявлении. Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.																		
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки																		
Не брались в расчет, так как все объекты предлагаются на открытом рынке за расчет денежными средствами.																		
Условия продажи																		
Условия продажи объектов-аналогов - рыночные, поскольку они отчуждаются на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Поскольку в рамках настоящего Отчета определялась рыночная стоимость объекта оценки, корректировка не вводилась.																		
Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)																		
Корректировка не вводилась, поскольку предложение о продаже объектов-аналогов было актуально на дату оценки, что было установлено по контактной информации, приведенной в объявлениях.																		
Условия рынка (скидки к ценам предложений)																		
Корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2024 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2024г.:																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="2">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее значение</th> <th>Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Земельные участки под пашни</td> <td>13,3%</td> <td>11,9% - 14,7%</td> </tr> <tr> <td>2. Земельные участки под кормовые угодья</td> <td>14,9%</td> <td>13,7% - 16,1%</td> </tr> <tr> <td>3. Земельные участки под многолетние насаждения</td> <td>14,1%</td> <td>12,7% - 15,6%</td> </tr> <tr> <td>4. Земельные участки, классифицируемые как залежь</td> <td>17,8%</td> <td>16,5% - 19,2%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Активный рынок		Среднее значение	Доверительный интервал	1. Земельные участки под пашни	13,3%	11,9% - 14,7%	2. Земельные участки под кормовые угодья	14,9%	13,7% - 16,1%	3. Земельные участки под многолетние насаждения	14,1%	12,7% - 15,6%	4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	17,8%	16,5% - 19,2%	
Класс объектов		Активный рынок																
	Среднее значение	Доверительный интервал																
1. Земельные участки под пашни	13,3%	11,9% - 14,7%																
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,9%	13,7% - 16,1%																
3. Земельные участки под многолетние насаждения	14,1%	12,7% - 15,6%																
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	17,8%	16,5% - 19,2%																
Вид использования																		
При сравнении объекта оценки и объектов-аналогов оценщики учитывали вид использования. Вид использования объектов-аналогов установлен из текста объявлений, копии которых приведены в приложении к настоящему Отчету. Так как объект оценки и объекты аналоги предназначены для сельскохозяйственного производства, введение корректировки не требуется.																		
Местоположение (агропроизводственная зона)																		
Так как объект оценки и объекты аналоги расположены в III агропроизводственной зоне – Полузасушливая агропроизводственная зона, введение корректировки не требуется.																		
Физические характеристики объекта (площадь)																		
Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.																		
Физические характеристики объекта (инженерно-геологические условия)																		
Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.																		
Физические характеристики объекта (конфигурация участка)																		
Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.																		
Физические характеристики объекта (наличие орошения)																		
Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.																		
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов)																		
Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.																		

Наличие движимого имущества
Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.
Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (степень заброшенности земельного участка)
Объект оценки и объекты аналоги на дату оценки обрабатывается, данная информация установлена по тексту объявления и анализу Публичной кадастровой карты. Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки расположенных в Нагайбакском районе Челябинской области площадью от 10 га до 30 га, в рамках сравнительного подхода

Расчет приведены для следующих объектов оценки:

Таблица 44.

№ п/п	Наименование объектов оценки
18	Земельный участок, общей площадью 204604,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:352
19	Земельный участок, общей площадью 105001,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:358
20	Земельный участок, общей площадью 129481,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:694

Обоснованный выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога, корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения

Выбор единиц сравнения

В качестве аналогов для проведения сравнительного анализа подбирались земельные участки из категории земель – земли сельскохозяйственного назначения под пашни, расположенные в III – Полузасушливой агропроизводственной зоне Челябинской области (Еткульский, Увельский, Чесменский, Верхнеуральский, Нагайбакский, Агаповский, а также г. Пласт).

Подбираемые аналоги никогда не могут быть идентичным оригиналу. Учесть всю совокупность факторов, влияющих на стоимость земельного участка практически невозможно, поэтому для проведения расчетов Оценщиками были выбраны несколько элементов сравнения, по которым производилось сравнение объекта оценки с выбранными объектами – аналогами.

В качестве единицы сравнения для подобранных аналогом была выбрана цена предложения за 1 кв.м. земельного участка, это объясняется предпочтительным рыночным размером, в соответствии с которым данные объекты позиционируются при сделках купли – продажи.

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО №7, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения):

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
3. Условия продажи
4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)
5. Условия рынка (скидки к ценам предложений)
6. Вид использования
7. Местоположение (агропроизводственная зона)
8. Физические характеристики объекта (площадь)
9. Физические характеристики объекта (инженерно-геологические условия)
10. Физические характеристики объекта (конфигурация участка)
11. Физические характеристики объекта (наличие орошения)
12. Экономические характеристики
13. Наличие движимого имущества
14. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (степень заброшенности земельного участка)

При проведении сравнительного анализа, оценщики использовали информацию, имеющуюся в открытых источниках информации, а также информацию, полученную путем обзвона контактных лиц, указанных в объявлениях о продаже. В случае несоответствия указанной в объявлении информации с фактическими условиями продажи, для проведения сравнительного расчета, оценщики используют информацию, полученную путем обзвона представителей продавца.

Информация о характеристиках аналогов, использованная для сравнения, была получена из объявлений, ссылки на которые приведены в таблице ниже (строка «Источник информации», «Контактная информация продавца (телефон)»), и в приложении к отчету. Также для установления характеристик об аналогах, прямо не указанных в объявлениях, оценщики использовали открытые источники информации, такие как портал Росреестра, открытые информационно-картографические сервисы «Google Планета Земля», а также открытую базу нормативно-правовых актов. В разделе «Введение и обоснование шкалы корректировок» настоящего Отчета подробнее указано, в каких случаях были использованы те или иные источники информации о характеристиках аналогов.

Проведение сравнительного анализа оцениваемого земельного участка и каждого объекта-аналога, корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения

Таблица 45.

Адрес	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Россия, Челябинская область, р-н. Нагайбакский	Россия, Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Томиинский	Россия, Челябинская область, р-н. Увельский	Россия, Челябинская область, р-н. Нагайбакский, с. Крупское, ул. Стенная, д. 20
Источник информации	Документы, предоставленные заказчиком	https://www.avito.ru/chesma/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_snt_dnp_3661387278?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjJmUGNtaDBqS0k4cmVzbFgiO30iq-G3JgAAAA	https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_krasnogorskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_108_ga_snt_dnp_4353733849	https://www.avito.ru/fershampenuaz/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_917645363?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjJmUGNtaDBqS0k4cmVzbFgiO30iq-G3JgAAAA
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровый номер *	-	74:06:0413002:9	74:21:0112002:54 (74:21:0112002:52; 74:21:0112002:53)	74:15:0501001:156
Цена предложения, руб.	-	540 000	200 000	299 000
Общая площадь объекта, га	от 10 га до 30 га	22,1400	10,0800	19,8059
Цена предложения, руб. 1 га	-	24 390,2	19 841,3	15 093,4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	24 390,2	19 841,3	15 093,4
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Стандартные	Стандартные	Стандартные	Стандартные
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	24 390,2	19 841,3	15 093,4
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	24 390,2	19 841,3	15 093,4
Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)	12 марта 2025г.	21 февраля 2025г.	18 февраля 2025г.	25 февраля 2025г.
Корректировка на условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	24 390,2	19 841,3	15 093,4
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	Не имеет места	Имеет место	Имеет место	Имеет место
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений)	-	-13,3%	-13,3%	-13,3%
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	21 146,3	17 202,4	13 086,0
Вид использования	Под пашни (Для производства сельскохозяйственной продукции)	Под пашни (для ведения личного подсобного хозяйства)	Под пашни (для организации ЛПХ)	Под пашни (для сельскохозяйственного производства, полевой земельный участок, пашня)
Корректировка на вид использования	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	21 146,3	17 202,4	13 086,0
Местоположение (агропроизводственная зона)	III - Нагайбакский район	III - Верхнеуральский район	III - Увельский район	III - Нагайбакский район
Корректировка на местоположение (агропроизводственная зона)	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	21 146,3	17 202,4	13 086,0
Физические характеристики объекта (площадь, га)	от 10 га до 30 га	22,1400	10,0800	19,8059
Корректировка на физические характеристики объекта (площадь)	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	21 146,3	17 202,4	13 088,7
Физические характеристики объекта (инженерно-геологические условия)	Ровный рельеф	Ровный рельеф	Ровный рельеф	Ровный рельеф
Корректировка на физические характеристики объекта (инженерно-геологические условия)	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	21 146,3	17 202,4	13 088,7
Физические характеристики объекта (конфигурация участка)	Простая конфигурация	Простая конфигурация	Простая конфигурация	Простая конфигурация
Корректировка на физические характеристики объекта	-	1,00	1,00	1,00

<i>(конфигурация участка)</i>				
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	21 146,3	17 202,4	13 088,7
Физические характеристики объекта (наличие орошения)	Без орошения	Без орошения	Без орошения	Без орошения
<i>Корректировка на физические характеристики объекта (наличие орошения)</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	21 146,3	17 202,4	13 088,7
Экономические характеристики	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
<i>Корректировка на экономические характеристики</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	21 146,3	17 202,4	13 088,7
Наличие движимого имущества	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на наличие движимого имущества</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	21 146,3	17 202,4	13 088,7
Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (степень заброшенности земельного участка)	В обработке	В обработке	В обработке	В обработке
<i>Корректировка на другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (степень заброшенности земельного участка)</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	21 146,3	17 202,4	13 088,7
Коэффициент вариации	23,5%			
% изменения первоначальной цены	-39,9%	-13,30%	-13,30%	-13,30%
Весовые коэффициенты	100,0%	33,33%	33,33%	33,33%
Стоимость 1 га с учетом весов		7 048,1	5 733,6	4 362,5
Стоимость, руб. за га	17 144			

*Для того, чтобы установить кадастровые номера участков, не указанные в объявлении, оценщиками была проанализирована публичная кадастровая карта. На основании сведений о местоположении земельных участков, их площадей и назначения, указанных в объявлениях, были установлены кадастровые номера участков и описание их местоположения, согласно данным ЕГРН.

Точный адрес, площади участков и их формулировка назначения по данным ЕГРН несущественно отличается от сведений из объявлений. Это связано с тем, что для простоты восприятия в объявлениях указывают, как правило, площадь с округлением, местоположение – укрупнено, а назначение – в более краткой форме. Данное несущественное расхождение не влияет на цены аналогов.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения, с обоснованием схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и цен объектов-аналогов

Заключительным элементом расчета является определение весовых коэффициентов. На этом этапе оценщикам необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится экспертно по формуле:

$$k = \frac{1 - (a_i / \sum_{i=1}^n a_i^n)}{n - 1},$$

$$a_i = \left| \frac{P_i^n - P_0^n}{P_0^n} \right| * 100$$

где:
 k – весовой коэффициент объекта-аналога;
 a_i – общая корректировка i – го объекта-аналога;
 n – количество объектов-аналогов;
 P_1^n – стоимость объекта-аналога после корректировок;
 P_0^n – стоимость объекта-аналога до внесения корректировок.

Введение и обоснование шкалы корректировок

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав																		
Данные о передаваемых имущественных правах аналогов установлены на основании данных Справочной информации по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online), а также при интервью с представителями собственника, по контактными номерам, указанным в объявлении. Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.																		
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки																		
Не брались в расчет, так как все объекты предлагаются на открытом рынке за расчет денежными средствами.																		
Условия продажи																		
Условия продажи объектов-аналогов - рыночные, поскольку они отчуждаются на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Поскольку в рамках настоящего Отчета определялась рыночная стоимость объекта оценки, корректировка не вводилась.																		
Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)																		
Корректировка не вводилась, поскольку предложение о продаже объектов-аналогов было актуально на дату оценки, что было установлено по контактной информации, приведенной в объявлениях.																		
Условия рынка (скидки к ценам предложений)																		
Корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2024 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2024г.:																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="2">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее значение</th> <th>Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Земельные участки под пашни</td> <td>13,3%</td> <td>11,9% - 14,7%</td> </tr> <tr> <td>2. Земельные участки под кормовые угодья</td> <td>14,9%</td> <td>13,7% - 16,1%</td> </tr> <tr> <td>3. Земельные участки под многолетние насаждения</td> <td>14,1%</td> <td>12,7% - 15,6%</td> </tr> <tr> <td>4. Земельные участки, классифицируемые как залежь</td> <td>17,8%</td> <td>16,5% - 19,2%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Активный рынок		Среднее значение	Доверительный интервал	1. Земельные участки под пашни	13,3%	11,9% - 14,7%	2. Земельные участки под кормовые угодья	14,9%	13,7% - 16,1%	3. Земельные участки под многолетние насаждения	14,1%	12,7% - 15,6%	4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	17,8%	16,5% - 19,2%	
Класс объектов		Активный рынок																
	Среднее значение	Доверительный интервал																
1. Земельные участки под пашни	13,3%	11,9% - 14,7%																
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,9%	13,7% - 16,1%																
3. Земельные участки под многолетние насаждения	14,1%	12,7% - 15,6%																
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	17,8%	16,5% - 19,2%																
Вид использования																		
При сравнении объекта оценки и объектов-аналогов оценщики учитывали вид использования. Вид использования объектов-аналогов установлен из текста объявлений, копии которых приведены в приложении к настоящему Отчету. Так как объект оценки и объекты аналоги предназначены для сельскохозяйственного производства, введение корректировки не требуется.																		
Местоположение (агропроизводственная зона)																		
Так как объект оценки и объекты аналоги расположены в III агропроизводственной зоне – Полузасушливая агропроизводственная зона, введение корректировки не требуется.																		
Физические характеристики объекта (площадь)																		
Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.																		
Физические характеристики объекта (инженерно-геологические условия)																		
Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.																		
Физические характеристики объекта (конфигурация участка)																		
Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.																		
Физические характеристики объекта (наличие орошения)																		
Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.																		
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов)																		
Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.																		

Наличие движимого имущества
Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.
Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (степень заброшенности земельного участка)
Объект оценки и объекты аналоги на дату оценки обрабатывается, данная информация установлена по тексту объявления и анализу Публичной кадастровой карты. Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки расположенных в Нагайбакском районе Челябинской области площадью до 10 га, в рамках сравнительного подхода

Расчет приведены для следующих объектов оценки:

Таблица 46.

№ п/п	Наименование объектов оценки
21	Земельный участок, общей площадью 24007,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0406001:151
22	Земельный участок, общей площадью 48092,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0408003:299

Обоснованный выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога, корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения

Выбор единиц сравнения

В качестве аналогов для проведения сравнительного анализа подбирались земельные участки из категории земель – земли сельскохозяйственного назначения под пашни, расположенные в III – Полузасушливой агропроизводственной зоне Челябинской области (Еткульский, Увельский, Чесменский, Верхнеуральский, Нагайбакский, Агаповский, а также г. Пласт).

Подбираемые аналоги никогда не могут быть идентичным оригиналу. Учесть всю совокупность факторов, влияющих на стоимость земельного участка практически невозможно, поэтому для проведения расчетов оценщиками были выбраны несколько элементов сравнения, по которым производилось сравнение объекта оценки с выбранными объектами – аналогами.

В качестве единицы сравнения для подобранных аналогом была выбрана цена предложения за 1 кв.м. земельного участка, это объясняется предпочтительным рыночным размером, в соответствии с которым данные объекты позиционируются при сделках купли – продажи.

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО №7, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения):

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
3. Условия продажи
4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)
5. Условия рынка (скидки к ценам предложений)
6. Вид использования
7. Местоположение (агропроизводственная зона)
8. Физические характеристики объекта (площадь)
9. Физические характеристики объекта (инженерно-геологические условия)
10. Физические характеристики объекта (конфигурация участка)
11. Физические характеристики объекта (наличие орошения)
12. Экономические характеристики
13. Наличие движимого имущества
14. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (степень заброшенности земельного участка)

При проведении сравнительного анализа, оценщики использовали информацию, имеющуюся в открытых источниках информации, а также информацию, полученную путем обзвона контактных лиц, указанных в объявлениях о продаже. В случае несоответствия указанной в объявлении информации с фактическими условиями продажи, для проведения сравнительного расчета, оценщики используют информацию, полученную путем обзвона представителей продавца.

Информация о характеристиках аналогов, использованная для сравнения, была получена из объявлений, ссылки на которые приведены в таблице ниже (строка «Источник информации», «Контактная информация продавца (телефон)»), и в приложении к отчету. Также для установления характеристик об аналогах, прямо не указанных в объявлениях, оценщики использовали открытые источники информации, такие как портал Росреестра, открытые информационно-картографические сервисы «Google Планета Земля», а также открытую базу нормативно-правовых актов. В разделе «Введение и обоснование шкалы корректировок» настоящего Отчета подробнее указано, в каких случаях были использованы те или иные источники информации о характеристиках аналогов.

Проведение сравнительного анализа оцениваемого земельного участка и каждого объекта-аналога, корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения

Таблица 47.

Адрес	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Россия, Челябинская область, р-н. Нагайбакский	Россия, Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Томиинский	Россия, Челябинская область, р-н. Увельский	Россия, Челябинская область, р-н. Нагайбакский, с. Крупское, ул. Стенная, д. 20
Источник информации	Документы, предоставленные заказчиком	https://www.avito.ru/chesma/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_snt_dnp_3661387278?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjJmUGNtaDBqS0k4cmVzbFgiO30iq-G3JgAAAA	https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_krasnogorskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_108_ga_snt_dnp_4353733849	https://www.avito.ru/fershampenuaz/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_917645363?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjM2TDRBT3M4U3dPc2JCTFkiO339gA_HJgAAAA
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровый номер *	-	74:06:0413002:9	74:21:0112002:54 (74:21:0112002:52; 74:21:0112002:53)	74:15:0501001:156
Цена предложения, руб.	-	540 000	200 000	299 000
Общая площадь объекта, га	до 10 га	22,1400	10,0800	19,8059
Цена предложения, руб. 1 га	-	24 390,2	19 841,3	15 093,4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	24 390,2	19 841,3	15 093,4
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Стандартные	Стандартные	Стандартные	Стандартные
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	24 390,2	19 841,3	15 093,4
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	24 390,2	19 841,3	15 093,4
Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)	12 марта 2025г.	21 февраля 2025г.	18 февраля 2025г.	25 февраля 2025г.
Корректировка на условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	24 390,2	19 841,3	15 093,4
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	Не имеет места	Имеет место	Имеет место	Имеет место
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений)	-	-13,3%	-13,3%	-13,3%
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	21 146,3	17 202,4	13 086,0
Вид использования	Под пашни (Для производства сельскохозяйственной продукции)	Под пашни (для ведения личного подсобного хозяйства)	Под пашни (для организации ЛПХ)	Под пашни (для сельскохозяйственного производства, полевой земельный участок, пашня)
Корректировка на вид использования	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	21 146,3	17 202,4	13 086,0
Местоположение (агропроизводственная зона)	III - Нагайбакский район	III - Верхнеуральский район	III - Увельский район	III - Нагайбакский район
Корректировка на местоположение (агропроизводственная зона)	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	21 146,3	17 202,4	13 086,0
Физические характеристики объекта (площадь, га)	до 10 га	22,1400	10,0800	19,8059
Корректировка на физические характеристики объекта (площадь)	-	1,13	1,13	1,13
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	23 895,3	19 438,7	14 787,2
Физические характеристики объекта (инженерно-геологические условия)	Ровный рельеф	Ровный рельеф	Ровный рельеф	Ровный рельеф
Корректировка на физические характеристики объекта (инженерно-геологические условия)	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	23 895,3	19 438,7	14 787,2
Физические характеристики объекта (конфигурация участка)	Простая конфигурация	Простая конфигурация	Простая конфигурация	Простая конфигурация
Корректировка на физические характеристики объекта	-	1,00	1,00	1,00

<i>(конфигурация участка)</i>				
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	23 895,3	19 438,7	14 787,2
Физические характеристики объекта (наличие орошения)	Без орошения	Без орошения	Без орошения	Без орошения
<i>Корректировка на физические характеристики объекта (наличие орошения)</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	23 895,3	19 438,7	14 787,2
Экономические характеристики	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
<i>Корректировка на экономические характеристики</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	23 895,3	19 438,7	14 787,2
Наличие движимого имущества	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на наличие движимого имущества</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	23 895,3	19 438,7	14 787,2
Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (степень заброшенности земельного участка)	В обработке	В обработке	В обработке	В обработке
<i>Корректировка на другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (степень заброшенности земельного участка)</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 га, руб.	-	23 895,3	19 438,7	14 787,2
Коэффициент вариации	23,5%			
% изменения первоначальной цены	-6,1%	-2,03%	-2,03%	-2,03%
Весовые коэффициенты	100,1%	33,36%	33,36%	33,36%
Стоимость 1 га с учетом весов		7 971,5	6 484,8	4 933,0
Стоимость, руб. за га	19 389			

*Для того, чтобы установить кадастровые номера участков, не указанные в объявлении, оценщиками была проанализирована публичная кадастровая карта. На основании сведений о местоположении земельных участков, их площадей и назначения, указанных в объявлениях, были установлены кадастровые номера участков и описание их местоположения, согласно данным ЕГРН.

Точный адрес, площади участков и их формулировка назначения по данным ЕГРН несущественно отличается от сведений из объявлений. Это связано с тем, что для простоты восприятия в объявлениях указывают, как правило, площадь с округлением, местоположение – укрупнено, а назначение – в более краткой форме. Данное несущественное расхождение не влияет на цены аналогов.

**Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения, с обоснованием
схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и цен объектов-аналогов**

Заключительным элементом расчета является определение весовых коэффициентов. На этом этапе оценщикам необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится экспертно по формуле:

$$k = \frac{1 - (a_i / \sum_{i=1}^n a_i^n)}{n - 1},$$

$$a_i = \frac{|P_i^n - P_0^n|}{P_0^n} * 100$$

где:

- k – весовой коэффициент объекта-аналога;
- a_i – общая корректировка i -го объекта-аналога;
- n – количество объектов-аналогов;
- P_1^n – стоимость объекта-аналога после корректировок;
- P_0^n – стоимость объекта-аналога до внесения корректировок.

Введение и обоснование шкалы корректировок

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав			
Данные о передаваемых имущественных правах аналогов установлены на основании данных Справочной информации по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online), а также при интервью с представителями собственника, по контактным номерам, указанным в объявлении. Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.			
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки			
Не брались в расчет, так как все объекты предлагаются на открытом рынке за расчет денежными средствами.			
Условия продажи			
Условия продажи объектов-аналогов - рыночные, поскольку они отчуждаются на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Поскольку в рамках настоящего Отчета определялась рыночная стоимость объекта оценки, корректировка не вводилась.			
Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)			
Корректировка не вводилась, поскольку предложение о продаже объектов-аналогов было актуально на дату оценки, что было установлено по контактной информации, приведенной в объявлениях.			
Условия рынка (скидки к ценам предложений)			
Корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2024 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2024г.:			
		Активный рынок	
Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под пашни	13,3%	11,9%	14,7%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,9%	13,7%	16,1%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	14,1%	12,7%	15,6%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	17,8%	16,5%	19,2%
Вид использования			
При сравнении объекта оценки и объектов-аналогов оценщики учитывали вид использования. Вид использования объектов-аналогов установлен из текста объявлений, копии которых приведены в приложении к настоящему Отчету. Так как объект оценки и объекты аналоги предназначены для сельскохозяйственного производства, введение корректировки не требуется.			
Местоположение (агропроизводственная зона)			
Так как объект оценки и объекты аналоги расположены в III агропроизводственной зоне – Полузасушливая агропроизводственная зона, введение корректировки не требуется.			
Физические характеристики объекта (площадь)			
Корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2024 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2024г.:			

Таблица 34. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков под пашни от площади, усредненные данные по России.

Площадь, га	аналог				
	<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
<10	1,00	1,13	1,22	1,38	1,52
10-30	0,89	1,00	1,08	1,22	1,35
30-100	0,82	0,92	1,00	1,12	1,24
100-1000	0,73	0,82	0,89	1,00	1,11
≥1000	0,66	0,74	0,80	0,90	1,00

Физические характеристики объекта (инженерно-геологические условия)

Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Физические характеристики объекта (конфигурация участка)

Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Физические характеристики объекта (наличие орошения)

Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов)

Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Наличие движимого имущества

Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (степень заброшенности земельного участка)

Объект оценки и объекты аналоги на дату оценки обрабатывается, данная информация установлена по тексту объявления и анализу Публичной кадастровой карты.

Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

ВЫВОД ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ: Стоимость объектов оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет:

Таблица 48.

№ п/п	Наименование объектов оценки	Площадь, га	Стоимость за 1 га, руб.	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
7	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:1303004:190	10,000	17 144	171 440
8	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:1303004:192	10,000		171 440
9	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:119	10,000		171 440
10	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:120	10,000		171 440
11	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:123	10,000		171 440
12	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:127	10,000		171 440
13	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:131	10,000		171 440
14	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:137	10,000		171 440
15	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:145	10,000		171 440
16	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:154	10,000		171 440
17	Земельный участок, общей площадью	10,000		171 440

	100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:157			
18	Земельный участок, общей площадью 204604,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:352	20,4604		351 452
19	Земельный участок, общей площадью 105001,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:358	10,5001	17 144	180 012
20	Земельный участок, общей площадью 129481,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:694	12,9481		221 158
21	Земельный участок, общей площадью 24007,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0406001:151	2,4007		46 534
22	Земельный участок, общей площадью 48092,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0408003:299	4,8092	19 389	93 067

8.5. Оценка рыночной стоимости объектов оценки – движимое имущество, в рамках сравнительного подхода

Определение рыночной стоимости транспортного средства выполнялось по следующим этапам:

1. Расчет физического износа транспортного средства.
2. Применение подходов к оценке ТС.

8.5.1. Расчет физического износа

Физический износ был определен на основании Таблицы 7.1.1. «Коллективные экспертные оценки значений физического износа для группы «Транспорт и спецтехника общего применения» справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023г.

Коллективные экспертные оценки значений физического износа для группы «Транспорт и спецтехника общего применения»				
Таблица 7.1.1				
Транспорт и спецтехника общего применения	Среднее, %	Стандартное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
Описание состояния			мин.	макс.
Новый, не зарегистрированный в ГИБДД объект в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки	5,5%	6,5%	0,0%	14,1%
Практически новый объект на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующие ремонта или замены каких-либо частей	11,8%	8,1%	1,4%	22,3%
Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	22,6%	12,7%	5,8%	39,4%
Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющих незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	38,9%	8,0%	28,3%	49,5%
Бывший в эксплуатации объект, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	57,2%	6,2%	49,0%	65,5%
Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	68,8%	9,2%	56,5%	81,0%
Бывший в эксплуатации объект, требующий ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодный к эксплуатации; непригодный к эксплуатации и ремонту	85,8%	3,8%	80,5%	91,1%

А также на основании таблицы 7.1.2. «Коллективные экспертные оценки значений физического износа для группы «Спецтехника узкого применения» справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023г.

Коллективные экспертные оценки значений износа для группы «Спецтехника узкого применения»				
Таблица 7.1.2				
Спецтехника общего применения	Среднее, %	Стандартное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
			мин.	макс.
Новый, не зарегистрированный в ГИБДД объект в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки	5,5%	4,4%	0,0%	10,3%
Практически новый объект на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующие ремонта или замены каких-либо частей	15,3%	5,2%	8,5%	22,0%
Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	29,2%	3,7%	23,3%	33,1%
Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	37,1%	7,5%	27,4%	46,8%

Справочник оценщика машин и оборудования-2023. Корректирующие коэффициенты и харак. признаки рынка машин и оборудования.				
Спецтехника общего применения	Среднее, %	Стандартное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
			мин.	макс.
Бывший в эксплуатации объект, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	59,3%	5,0%	52,8%	65,8%
Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	69,7%	11,2%	58,2%	84,3%
Бывший в эксплуатации объект, требующий ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодный к эксплуатации; непригодный к эксплуатации и ремонту	82,6%	7,5%	72,3%	92,8%

Оценщиками было учтено техническое состояние объектов оценки и приняты следующие значения физического износа.

Таблица 49.

№	Наименование	Физический износ, %	Описание технического состояния
1	Трактор МТЗ-82Л	49,5%	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия
2	Трактор МТЗ-80	49,5%	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия
3	Зерноуборочный комбайн РСМ-101 "ВЕКТОР"	37,1%	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия
4	Трактор New Holland TM-190	57,2%	Бывший в эксплуатации объект, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)

8.5.2. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Трактор МТЗ-82Л гос. рег. знак 74ХХ 8330 заводской номер 177953

В рамках сравнительного подхода рыночная стоимость объекта оценки определялась методом прямого сравнения с близкими аналогами.

Оценщиком выбраны следующие элементы сравнения объекта оценки с близкими аналогами и их значения:

Таблица 50.

Марка, модель	Трактор МТЗ-82Л
Год выпуска (ввода в эксплуатацию)	1984-1985
Мощность двигателя, кВт (л.с.)	60 (81)
Вид движителя	Колесный
Конструкционная масса, кг	3160

В результате анализа публикаций объявлений о продаже актуальных на дату оценки по выбранным элементам сравнения из генеральной совокупности сформирована выборка из 3 предложений о продаже Тракторов МТЗ-82Л.

Описание объектов аналогов

Таблица 51.

Фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка, модель	Трактор МТЗ-82Л	Трактор МТЗ-82Л	Трактор МТЗ-82Л	Трактор МТЗ-82Л
Дата предложения	12.03.2025	01.03.2025	24.02.2025	07.02.2025
Пробег, км / наработка, м-ч	Нет данных	628	1 000	800
Год выпуска (ввода в эксплуатацию)	1985	1985	1984	1984
Мощность двигателя, кВт (л.с.)	60 (81)	60 (81)	60 (81)	60 (81)
Вид движителя	Колесный	Колесный	Колесный	Колесный
Конструкционная масса, кг	3160	3160	3160	3160
Цена предложения, рублей	-	620 000,00	400 000,00	430 000,00
Возможность торга	-	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Источник информации	-	https://www.avito.ru/kez/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor_mtz_belarus_82l_1985_4641107380?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOJE...	https://www.avito.ru/uni/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor_mtz_belarus_82l_1984_4401059516?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOJE...	https://www.avito.ru/kozelsk/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor_mtz_belarus_82l_1984_3869099795?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOJE...

Корректировка стоимостей объектов аналогов

Таблица 52.

Фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка, модель	Трактор МТЗ-82Л	Трактор МТЗ-82Л	Трактор МТЗ-82Л	Трактор МТЗ-82Л
Дата предложения	12.03.2025	01.03.2025	24.02.2025	07.02.2025
Пробег, км / наработка, м-ч	Нет данных	628	1 000	800
Цена предложения, рублей	-	620 000,00	400 000,00	430 000,00
Корректировка на уторговывание	-	-9,6%	-9,6%	-9,6%
Скорректированная стоимость, руб.	-	560 480,00	361 600,00	388 720,00
Год выпуска (ввода в эксплуатацию)	1985	1985	1984	1984
Срок эксплуатации, лет	39,0	39,0	40,0	40,0
Эксплуатационный износ, %	49,5%	49,5%	49,5%	49,5%
Корректировка на эксплуатационный износ	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, рублей	-	560 480,00	361 600,00	388 720,00
Средняя цена предложения, рублей	436 933			

Обоснование схемы согласования скорректированных значений

Удельный вес аналога должен быть обратно пропорционален количеству внесённых корректировок.

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где: d_i - доля i -го аналога; k_i – количество корректировок внесенных в i -тый объект; n - количество аналогов.

Введение и обоснование шкалы корректировок

1. Корректировка на марку, модель	Поскольку марка и модель объектов-аналогов и объекта оценки сопоставима, корректировка не вводилась.														
2. Корректировка на уторговывание	Средняя цена предложения была скорректирована, поскольку при покупке возможен торг. Уторговывание принято как среднее значение 9,6 % для «транспорта и спецтехники общего применения» согласно таблице 2.2.1.2. справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023г.														
3. Корректировка на физический износ	<p>Корректировка введена в размере разницы значений физического износа объекта оценки и объекта-аналога по формуле:</p> $К_{фи} = (1 - Иф_{ОО}) / (1 - Иф_{ОА})$ <p>Физический износ определен на основании Таблицы 7.1.1. «Коллективные экспертные оценки значений физического износа для группы «Транспорт и спецтехника общего применения» справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023г.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование</th> <th>Аналог 1</th> <th>Аналог 2</th> <th>Аналог 3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Описание износа по Таблице 7.1.1. «Коллективные экспертные оценки значений физического износа для группы «Транспорт и спецтехника общего применения» справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023г.</td> <td>Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия</td> <td>Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия</td> <td>Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия)</td> </tr> <tr> <td>Примечание</td> <td>Принято максимальное значение</td> <td>Принято максимальное значение</td> <td>Принято максимальное значение</td> </tr> </tbody> </table>			Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Описание износа по Таблице 7.1.1. «Коллективные экспертные оценки значений физического износа для группы «Транспорт и спецтехника общего применения» справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023г.	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия)	Примечание	Принято максимальное значение	Принято максимальное значение	Принято максимальное значение
Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3												
Описание износа по Таблице 7.1.1. «Коллективные экспертные оценки значений физического износа для группы «Транспорт и спецтехника общего применения» справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023г.	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия)												
Примечание	Принято максимальное значение	Принято максимальное значение	Принято максимальное значение												

Трактор МТЗ-80 гос. рег. знак 74ХХ 8331 заводской номер 890778

В рамках сравнительного подхода рыночная стоимость объекта оценки определялась методом прямого сравнения с близкими аналогами.

Оценщиком выбраны следующие элементы сравнения объекта оценки с близкими аналогами и их значения:

Таблица 53.

Марка, модель	Трактор МТЗ-80
Год выпуска (ввода в эксплуатацию)	1992-1993
Мощность двигателя, кВт (л.с.)	60 (81)
Вид движителя	Колесный
Конструкционная масса, кг	3160

В результате анализа публикаций объявлений о продаже актуальных на дату оценки по выбранным элементам сравнения из генеральной совокупности сформирована выборка из 3 предложений о продаже Тракторов МТЗ-80.

Описание объектов аналогов

Таблица 54.

Фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка, модель	Трактор МТЗ-80	Трактор МТЗ-80	Трактор МТЗ-80	Трактор МТЗ-80
Дата предложения	12.03.2025	28.02.2025	26.02.2025	04.03.2025
Пробег, км / наработка, м-ч	Нет данных	1 000	100	Нет данных
Год выпуска (ввода в эксплуатацию)	1993	1993	1992	1993
Мощность двигателя, кВт (л.с.)	60 (81)	60 (81)	60 (81)	60 (81)
Вид движителя	Колесный	Колесный	Колесный	Колесный
Конструкционная масса, кг	3160	3160	3160	3160
Цена предложения, рублей	-	400 000,00	480 000,00	415 000,00
Возможность торга	-	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Источник информации	-	https://www.avito.ru/chelyabinsk/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor_mtz_belarus_80_1993_4264195788?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToy...	https://www.avito.ru/turinsk/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor_mtz_belarus_80l_1992_4856071754?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntz...	https://www.avito.ru/salavat/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor_mtz_belarus_80_1993_4552857170?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntz...

Корректировка стоимостей объектов аналогов

Таблица 55.

Фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка, модель	Трактор МТЗ-80	Трактор МТЗ-80	Трактор МТЗ-80	Трактор МТЗ-80
Дата предложения	12.03.2025	28.02.2025	26.02.2025	04.03.2025
Пробег, км / наработка, м-ч	Нет данных	1 000	100	Нет данных
Цена предложения, рублей	-	400 000,00	480 000,00	415 000,00
Корректировка на уторговывание	-	-9,6%	-9,6%	-9,6%
Скорректированная стоимость, руб.	-	361 600,00	433 920,00	375 160,00
Год выпуска (ввода в эксплуатацию)	1993	1993	1992	1993
Срок эксплуатации, лет	31,0	31,0	32,0	31,0
Эксплуатационный износ, %	49,5%	49,5%	49,5%	49,5%
Корректировка на эксплуатационный износ	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, рублей	-	361 600,00	433 920,00	375 160,00
Средняя цена предложения, рублей	390 227			

Обоснование схемы согласования скорректированных значений

Удельный вес аналога должен быть обратно пропорционален количеству внесённых корректировок.

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где: d_i - доля i -го аналога; k_i – количество корректировок внесенных в i -тый объект; n - количество аналогов.

Введение и обоснование шкалы корректировок

Таблица 56.

1. Корректировка на марку, модель	Поскольку марка и модель объектов-аналогов и объекта оценки сопоставима, корректировка не вводилась.														
2. Корректировка на уторговывание	Средняя цена предложения была скорректирована, поскольку при покупке возможен торг. Уторговывание принято как среднее значение 9,6 % для «транспорта и спецтехники общего применения» согласно таблице 2.2.1.2. справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023г.														
3. Корректировка на физический износ	<p>Корректировка введена в размере разницы значений физического износа объекта оценки и объекта-аналогов по формуле:</p> $K_{\text{фи}} = (1 - \text{Иф ОО}) / (1 - \text{Иф ОА})$ <p>Физический износ определен на основании Таблицы 7.1.1. «Коллективные экспертные оценки значений физического износа для группы «Транспорт и спецтехника общего применения» справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023г.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование</th> <th>Аналог 1</th> <th>Аналог 2</th> <th>Аналог 3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Описание износа по Таблице 7.1.1. «Коллективные экспертные оценки значений физического износа для группы «Транспорт и спецтехника общего применения» справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023г.</td> <td>Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия</td> <td>Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия</td> <td>Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия</td> </tr> <tr> <td>Примечание</td> <td>Принято максимальное значение</td> <td>Принято максимальное значение</td> <td>Принято максимальное значение</td> </tr> </tbody> </table>			Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Описание износа по Таблице 7.1.1. «Коллективные экспертные оценки значений физического износа для группы «Транспорт и спецтехника общего применения» справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023г.	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Примечание	Принято максимальное значение	Принято максимальное значение	Принято максимальное значение
Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3												
Описание износа по Таблице 7.1.1. «Коллективные экспертные оценки значений физического износа для группы «Транспорт и спецтехника общего применения» справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023г.	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия												
Примечание	Принято максимальное значение	Принято максимальное значение	Принято максимальное значение												

Зерноуборочный комбайн РСМ-101 "ВЕКТОР" гос. рег. знак 74УА 0176 заводской номер 1472

В рамках сравнительного подхода рыночная стоимость объекта оценки определялась методом прямого сравнения с близкими аналогами.

Оценщиком выбраны следующие элементы сравнения объекта оценки с близкими аналогами и их значения:

Таблица 57.

Марка, модель	Зерноуборочный комбайн РСМ-101 "ВЕКТОР"
Год выпуска (ввода в эксплуатацию)	2006-2007
Мощность двигателя, кВт (л.с.)	132 (180)
Вид движителя	Колесный
Конструкционная масса, кг	11075

В результате анализа публикаций объявлений о продаже актуальных на дату оценки по выбранным элементам сравнения из генеральной совокупности сформирована выборка из 3 предложений о продаже Зерноуборочных комбайнов РСМ-101 "ВЕКТОР".

Описание объектов аналогов

Таблица 58.

Фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка, модель	Зерноуборочный комбайн РСМ-101 "ВЕКТОР"	Зерноуборочный комбайн РСМ-101 "ВЕКТОР"	Зерноуборочный комбайн РСМ-101 "ВЕКТОР"	Зерноуборочный комбайн РСМ-101 "ВЕКТОР"
Дата предложения	12.03.2025	27.02.2025	07.02.2025	10.02.2025
Пробег, км / наработка, м-ч	Нет данных	3 000	3 500	2 400
Год выпуска (ввода в эксплуатацию)	2006	2006	2006	2007
Мощность двигателя, кВт (л.с.)	132 (180)	132 (180)	132 (180)	132 (180)
Вид движителя	Колесный	Колесный	Колесный	Колесный
Конструкционная масса, кг	11075	11075	11075	11075
Цена предложения, рублей	-	2 500 000,00	2 300 000,00	2 500 000,00
Возможность торга	-	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Источник информации	-	https://www.avito.ru/fershampen-uz/gruzoviki-i-spetstehnika/kombayn-rostselmash-vektor-410-2006-4721598739?context=H4sIAAAAAAAAA...	https://www.avito.ru/millerovo/gruzoviki-i-spetstehnika/kombayn-rostselmash-rsm-101-vektor-2006-4155848724?context=H4sIAAAAAAAAAwE...	https://www.avito.ru/belozerskoe/gruzoviki-i-spetstehnika/kombayn-rostselmash-rsm-101-vektor-2007-4717985199?context=H4sIAAAAAAAAA...

Корректировка стоимостей объектов аналогов

Таблица 59.

Фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка, модель	Зерноуборочный комбайн РСМ-101 "ВЕКТОР"	Зерноуборочный комбайн РСМ-101 "ВЕКТОР"	Зерноуборочный комбайн РСМ-101 "ВЕКТОР"	Зерноуборочный комбайн РСМ-101 "ВЕКТОР"
Дата предложения	12.03.2025	27.02.2025	07.02.2025	10.02.2025
Пробег, км / наработка, м-ч	Нет данных	3 000	3 500	2 400
Цена предложения, рублей	-	2 500 000,00	2 300 000,00	2 500 000,00
Корректировка на уторговывание	-	-11,4%	-11,4%	-11,4%
Скорректированная стоимость, руб.	-	2 215 000,00	2 037 800,00	2 215 000,00
Год выпуска (ввода в эксплуатацию)	2006	2006	2006	2007
Срок эксплуатации, лет	18,0	18,0	18,0	17,0
Эксплуатационный износ, %	37,1%	37,1%	37,1%	27,4%
Корректировка на эксплуатационный износ	-	1,00	1,00	0,87
Скорректированная стоимость, рублей	-	2 215 000,00	2 037 800,00	1 927 050,00
Средняя цена предложения, рублей	2 059 950			

Обоснование схемы согласования скорректированных значений

Удельный вес аналога должен быть обратно пропорционален количеству внесённых корректировок.

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где: d_i - доля i -го аналога; k_i – количество корректировок внесенных в i -тый объект; n - количество аналогов.

Введение и обоснование шкалы корректировок

1. Корректировка на марку, модель	Поскольку марка и модель объектов-аналогов и объекта оценки сопоставима, корректировка не вводилась.															
2. Корректировка на уторговывание	Средняя цена предложения была скорректирована, поскольку при покупке возможен торг. Уторговывание принято как среднее значение 11,4 % для «спецтехники узкого применения» согласно таблице 2.2.1.2. справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023г.															
3. Корректировка на физический износ	<p>Корректировка введена в размере разницы значений физического износа объекта оценки и объекта-аналога по формуле:</p> $K_{фи} = (1 - Иф\ ОО) / (1 - Иф\ ОА)$ <p>Физический износ определен на основании Таблицы 7.1.1. «Коллективные экспертные оценки значений физического износа для группы «спецтехника узкого применения» справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023г.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">Наименование</th> <th style="width: 25%;">Аналог 1</th> <th style="width: 25%;">Аналог 2</th> <th style="width: 25%;">Аналог 3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Описание износа по Таблице 7.1.1. «Коллективные экспертные оценки значений физического износа для группы «Транспорт и спецтехника общего применения» справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023г.</td> <td>Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия</td> <td>Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия</td> <td>Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия</td> </tr> <tr> <td>Примечание</td> <td>Принято среднее значение</td> <td>Принято среднее значение</td> <td>Принято минимальное значение, поскольку наработка и год выпуска меньше, чем у ОО и остальных ОА</td> </tr> </tbody> </table>				Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Описание износа по Таблице 7.1.1. «Коллективные экспертные оценки значений физического износа для группы «Транспорт и спецтехника общего применения» справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023г.	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Примечание	Принято среднее значение	Принято среднее значение	Принято минимальное значение, поскольку наработка и год выпуска меньше, чем у ОО и остальных ОА
Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3													
Описание износа по Таблице 7.1.1. «Коллективные экспертные оценки значений физического износа для группы «Транспорт и спецтехника общего применения» справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023г.	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия													
Примечание	Принято среднее значение	Принято среднее значение	Принято минимальное значение, поскольку наработка и год выпуска меньше, чем у ОО и остальных ОА													

Трактор New Holland TM-190 гос. рег. знак 74УА 1391 заводской номер ACM243723

В рамках сравнительного подхода рыночная стоимость объекта оценки определялась методом прямого сравнения с близкими аналогами.

Оценщиком выбраны следующие элементы сравнения объекта оценки с близкими аналогами и их значения:

Таблица 60.

Марка, модель	Трактор New Holland TM-190
Год выпуска (ввода в эксплуатацию)	2005-2007
Мощность двигателя, кВт (л.с.)	140 (190)
Вид движителя	Колесный
Рабочий объем двигателя, куб. см	7500

В результате анализа публикаций объявлений о продаже актуальных на дату оценки по выбранным элементам сравнения из генеральной совокупности сформирована выборка из 3 предложений о продаже Тракторов New Holland TM-190.

Описание объектов аналогов

Таблица 61.

Фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка, модель	Трактор New Holland TM-190	Трактор New Holland TM-190	Трактор New Holland TM-190	Трактор New Holland TM-190
Дата предложения	12.03.2025	23.01.2025	20.02.2025	19.01.2025
Пробег, км / наработка, м-ч	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Год выпуска (ввода в эксплуатацию)	2005	2007	2005	2006
Мощность двигателя, кВт (л.с.)	140 (190)	140 (190)	140 (190)	140 (190)
Вид движителя	Колесный	Колесный	Колесный	Колесный
Рабочий объем двигателя, куб. см	7500	7500	7500	7500
Цена предложения, рублей	-	700 000,00	2 100 000,00	4 000 000,00
Возможность торга	-	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Источник информации	-	АрхивОценщика.рф (ID на источнике 2765576298)	АрхивОценщика.рф (ID на источнике 1762690898)	АрхивОценщика.рф (ID на источнике 4506657500)

Корректировка стоимостей объектов аналогов

Таблица 62.

Фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка, модель	Трактор New Holland TM-190	Трактор New Holland TM-190	Трактор New Holland TM-190	Трактор New Holland TM-190
Дата предложения	12.03.2025	23.01.2025	20.02.2025	19.01.2025
Пробег, км / наработка, м-ч	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Цена предложения, рублей	-	700 000,00	2 100 000,00	4 000 000,00
Корректировка на уторговывание	-	-9,6%	-9,6%	-9,6%
Скорректированная стоимость, руб.	-	632 800,00	1 898 400,00	3 616 000,00
Год выпуска (ввода в эксплуатацию)	2005	2007	2005	2006
Срок эксплуатации, лет	19,0	17,0	19,0	18,0
Эксплуатационный износ, %	57,2%	81,0%	49,5%	38,9%
Корректировка на эксплуатационный износ	-	2,25	0,85	0,70
Скорректированная стоимость, рублей	-	1 423 800,00	1 613 640,00	2 531 200,00
Средняя цена предложения, рублей	1 856 213			

Обоснование схемы согласования скорректированных значений

Удельный вес аналога должен быть обратно пропорционален количеству внесённых корректировок.

$$d_i = \frac{1}{k_i} \cdot \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где: d_i - доля i -го аналога; k_i – количество корректировок внесенных в i -тый объект; n - количество аналогов.

Введение и обоснование шкалы корректировок

1. Корректировка на марку, модель	Поскольку марка и модель объектов-аналогов и объекта оценки сопоставима, корректировка не вводилась.														
2. Корректировка на уторговывание	Средняя цена предложения была скорректирована, поскольку при покупке возможен торг. Уторговывание принято как среднее значение 9,6 % для «транспорта и спецтехники общего применения» согласно таблице 2.2.1.2. справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023г.														
3. Корректировка на физический износ	<p>Корректировка введена в размере разницы значений физического износа объекта оценки и объекта-аналога по формуле:</p> $K_{\text{фи}} = (1 - \text{Иф ОО}) / (1 - \text{Иф ОА})$ <p>Физический износ определен на основании Таблицы 7.1.1. «Коллективные экспертные оценки значений физического износа для группы «Транспорт и спецтехника общего применения» справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023г.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 45%;">Наименование</th> <th style="width: 15%;">Аналог 1</th> <th style="width: 15%;">Аналог 2</th> <th style="width: 15%;">Аналог 3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Описание износа по Таблице 7.1.1. «Коллективные экспертные оценки значений физического износа для группы «Транспорт и спецтехника общего применения» справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023г.</td> <td>Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски.</td> <td>Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия</td> <td>Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия</td> </tr> <tr> <td>Примечание</td> <td>Принято максимальное значение</td> <td>Принято максимальное значение</td> <td>Принято среднее значение</td> </tr> </tbody> </table>			Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Описание износа по Таблице 7.1.1. «Коллективные экспертные оценки значений физического износа для группы «Транспорт и спецтехника общего применения» справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023г.	Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски.	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Примечание	Принято максимальное значение	Принято максимальное значение	Принято среднее значение
Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3												
Описание износа по Таблице 7.1.1. «Коллективные экспертные оценки значений физического износа для группы «Транспорт и спецтехника общего применения» справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023г.	Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски.	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия												
Примечание	Принято максимальное значение	Принято максимальное значение	Принято среднее значение												

ВЫВОД по сравнительному подходу: стоимость объектов движимого имущества в рамках сравнительного подхода составляет.

Таблица 63.

№	Наименование	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.
1	Наименование и марка: МТЗ-82Л Трактор, Год выпуска: 1985, Заводской номер: 177953, Цвет: Синий, Регистрационный знак: 8330XX74	436 933
2	Наименование и марка: МТЗ-80 Трактор, Год выпуска: 1993, Заводской номер: 890118, Цвет: Синий, Регистрационный знак: 8331XX74	390 227
3	Наименование и марка: РСМ - 101 «Вектор» Зерноуборочный комбайн, Год выпуска: 2006, Заводской номер: 01472, Цвет: Темно-серый, Регистрационный знак: 0176YA74	2 059 950
4	Наименование и марка: NEW HOLLAND TM-190 Трактор, Год выпуска: 2005, Заводской номер: АСМ249723, Цвет: Синий, Регистрационный знак: 1391YA74	1 856 213

8.6. Расчет рыночной стоимости объектов движимого имущества в рамках затратного подхода

Согласно ФСО №10:

«14. При применении затратного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

б) затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;

в) точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;

г) объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме;

д) при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные».

Таки образом, стоимость в рамках затратного была переделена по следующим этапам:

1. Расчет стоимости замещения (воспроизводства) на дату оценки.
2. Расчет накопленного износа объектов оценки
3. Расчет стоимости в рамках затратного подхода

8.6.1. Расчет стоимости замещения (воспроизводства) на дату оценки

Расчет стоимости нового оборудования

Ниже приведены данные о стоимости нового оборудования на дату оценки, полученные на основе интервьюирования продавцов.

Таблица 64.

№ п/п	Наименование	Стоимость, руб.	Наличие в цене стоимости доставки	Источник информации
1	Опрыскиватель штанговый прицепной ЗАРЯ-ОПГ-2600-24-01Ф	1 446 500,00	Доставка оплачивается отдельно	https://svoefarmerstvo.ru/product/26762-2/26762-2-pricepnoj-opryskivatel-opg-2600-24-01f/26762-2?ysclid=m844gvp01v773234541

Ниже приведен расчет стоимости замещения на дату оценки.

Таблица 65.

№ п/п	Наименование	Стоимость на дату оценки, руб.	Стоимость доставки, руб.	Стоимость с учетом доставки, руб.
1	Опрыскиватель штанговый прицепной ЗАРЯ-ОПГ-2600-24-01Ф	1 446 500,00	43 395,00	1 489 895,00

Затраты на доставку приняты в размере 3% согласно п. 91 Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации, утв. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации 421/пр от 04 августа 2020 года.

Расчет накопленного износа

В оценке под износом понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Количественно он измеряется абсолютной величиной снижения стоимости имущества или в процентах от его первоначальной стоимости. В зависимости от факторов снижения стоимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний.

Физический износ – уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации.

Функциональное устаревание – обесценение объекта в результате несоответствия его параметров и (или) характеристик оптимальному технико-экономическому уровню. Причиной функционального устаревания может быть как недостаток в оптимальной полезности, так и ее неиспользуемый избыток

Внешний износ (экономическое устаревание) – обесценение собственности, обусловленное влиянием внешних факторов, а именно: изменение в оптимальном использовании, законодательные нововведения, изменение соотношения спроса и предложения, ухудшение качества сырья, квалификации рабочей силы и т.д.

Поскольку любой объект может подвергаться одновременно разным видам износа, то при оценке учитывается совокупный износ.

Совокупный накопленный износ для всех выявленных видов износа рассчитывается по формуле:

$$\text{Совокупный накопленный износ} = \left[1 - \left(1 - I_{\text{физ}} \right) \left(1 - I_{\text{фун}} \right) \left(1 - I_{\text{вн}} \right) \right] \times 100\%,$$

где:

$I_{\text{физ}}$, $I_{\text{фун}}$ и $I_{\text{вн}}$ – соответственно физический, функциональный и внешний износы в долях единицы.

Физический износ

Физический износ был определен на основании Таблицы 7.1.2. «Коллективные экспертные оценки значений физического износа для группы «Спецтехника узкого применения» справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023г.

Коллективные экспертные оценки значений износа для группы «Спецтехника узкого применения»				
Таблица 7.1.2				
Спецтехника общего применения	Среднее, %	Стандартное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
			мин.	макс.
Описание состояния				
Новый, не зарегистрированный в ГИБДД объект в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки	5,5%	4,4%	0,0%	9,3%
Практически новый объект на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующие ремонта или замены каких-либо частей	15,3%	5,2%	8,5%	22,0%
Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	28,2%	3,7%	23,3%	33,1%
Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	37,1%	7,5%	27,4%	46,8%

Справочник оценщика машин и оборудования-2023. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования				
Спецтехника общего применения	Среднее, %	Стандартное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
			мин.	макс.
Описание состояния				
Бывший в эксплуатации объект, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	59,3%	5,0%	52,8%	65,8%
Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта или замены основных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	69,7%	11,2%	58,2%	84,3%
Бывший в эксплуатации объект, требующий ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такого; непригодный к эксплуатации; непригодный к эксплуатации и ремонту	82,6%	7,5%	72,3%	92,8%

Оценщиками было учтено техническое состояние объекта оценки и принято следующее значение физического износа.

Таблица 66.

№	Наименование	Физический износ, %	Описание технического состояния
1	Опрыскиватель штанговый прицепной ЗАРЯ-ОПГ-2600-24-01Ф	37,1%	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание для объектов оценки принято в размере 0% поскольку объект оценки соответствует предъявляемым требованиям к подобного рода объектам.

Внешнеэкономическое устаревание

Внешнеэкономическое устаревание - это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид услуг сокращение предложения или ухудшение качества услуг, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Поскольку объекты оценки можно переместить, Оценщиками был сделан вывод о том, что внешнеэкономический износ не свойственен подобному роду объектам, в связи с чем внешнеэкономический износ был присвоен в размере нуля.

Расчет совокупного износа

Таблица 67.

№ п/п	Наименование	Физический износ, %	Внешний износ, %	Функциональный износ, %	Совокупный износ, %
1	Опрыскиватель штанговый прицепной ЗАРЯ-ОПГ-2600-24-01Ф	37,1%	0,00	0,00	37,1%

Расчет в рамках затратного подхода

Таблица 68.

№ п/п	Наименование	Стоимость с учетом доставки, руб.	Скидка на переход ко вторичному рынку, %	Стоимость с учетом скидки на переход ко вторичному рынку, руб.	Совокупный износ, %	Стоимость с учетом износа, руб.
1	Опрыскиватель штанговый прицепной ЗАРЯ-ОПГ-2600-24-01Ф	1 489 895,00	16,60	1 242 572,43	37,10	781 578

Размер скидки на переход ко вторичному рынку установлен по данным справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023г. для группы «Спецтехники узкого применения» как максимальное значение из расширенного интервала – 16,6%.

Справочник оценщика машин и оборудования-2023.
 Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования.

Границы расширенного интервала для скидки «при переходе на вторичный рынок», в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)

Таблица 2.1.1.2

Группа	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	9,4%	4,6%	14,2%
Спецтехника узкого применения	11,3%	6,0%	16,6%
Железнодорожный и водный транспорт	9,2%	5,1%	13,4%
Серийное оборудование широкого профиля	9,5%	5,0%	14,0%
Узкоспециализированное оборудование	11,3%	5,7%	16,8%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	10,3%	5,3%	15,3%
Электронное оборудование	12,0%	7,0%	17,0%
Инструменты, инвентарь, приборы	12,7%	6,9%	18,5%

ВЫВОД ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ: стоимость движимого имущества, в рамках затратного подхода на дату оценки, составляет:

Таблица 69.

№	Наименование	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.
1	Опрыскиватель штанговый прицепной ЗАРЯ-ОПГ-2600-24-01Ф	781 578

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

9.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объектов. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

9.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

Для получения результатов использовалась достоверная перепроверенная информация, поэтому, при обосновании итоговой величины стоимости объектов оценки, результатам подходов были присвоены веса в соответствии с таблицами ниже.

Для получения итогового заключения о стоимости объектов оценки необходимо согласовать полученные результаты, для чего используется следующая формула:

$$PC = \sum_{i=1}^N C_i \times k_i,$$

где: PC – рыночная стоимость объектов;

C_i – стоимость объектов, установленная в результате использования i -того метода оценки;

k_i – весовой коэффициент, учитывающий достоверность (значимость) оценки i -тым методом,

$$\sum_{i=1}^N k_i = 1$$

Процедура согласования результатов оценки, полученных разными подходами к оценке

Целью сведения полученных результатов от использования всех подходов оценки является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении имущества, и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект оценки большую сумму, чем та, в которую обойдётся ему возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и накопленного износа объекта оценки при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Сравнительный подход основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Доходный подход (метод дисконтирования денежного потока) основывается на принципе ожидания – типичный инвестор или покупатель приобретёт недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта определяется, как его способность приносить доход в будущем.

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе трёх подходов, и согласование полученных стоимостных оценок к единой стоимости. Согласование – это анализ альтернативных заключений о стоимости, полученных применением различных подходов, дающих отличающиеся друг от друга показатели стоимости. При выводе итоговой величины стоимости следует руководствоваться, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством исходной информации.

При согласовании результатов применялся метод **экспертной средневзвешенной оценки**.

Процедура согласования результатов оценки, полученных разными подходами к оценке

Таблица 70.

№ п/п	Наименование объектов оценки	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Вес, %	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес, %	Стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Вес, %	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
1	Наименование и марка: МТЗ-82Л Трактор, Год выпуска: 1985, Заводской номер: 177953, Цвет: Синий, Регистрационный знак:8330XX74	Не применялся	0,0%	436 933	100,0%	Не применялся	0,0%	436 933
2	Наименование и марка: МТЗ-80 Трактор, Год выпуска: 1993, Заводской номер: 890118, Цвет: Синий, Регистрационный знак:8331XX74	Не применялся	0,0%	390 227	100,0%	Не применялся	0,0%	390 227
3	Наименование и марка: РСМ - 101 «Вектор» зерноуборочный комбайн, Год выпуска: 2006, Заводской номер: 01472, Цвет: Темно-серый, Регистрационный знак:0176YA74	Не применялся	0,0%	2 059 950	100,0%	Не применялся	0,0%	2 059 950
4	Наименование и марка: NEW HOLLAND TM-190 Трактор, Год выпуска: 2005, Заводской номер: АСМ249723, Цвет: Синий, Регистрационный знак:1391YA74	Не применялся	0,0%	1 856 213	100,0%	Не применялся	0,0%	1 856 213
5	Оборудование Заря ОПГ-2600-24-01Ф, зав. № 1254, год выпуска 2020	781 578	100,0%	Не применялся	0,0%	Не применялся	0,0%	781 578
6	Нежилое здание - Зерносклад, общей площадью 762,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0407001:114	4 005 448	100,0%	Не применялся	0,0%	Не применялся	0,0%	4 005 448
7	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:1303004:190	Не применялся	0,0%	171 440	100,0%	Не применялся	0,0%	171 440
8	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:1303004:192	Не применялся	0,0%	171 440	100,0%	Не применялся	0,0%	171 440
9	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:119	Не применялся	0,0%	171 440	100,0%	Не применялся	0,0%	171 440
10	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:120	Не применялся	0,0%	171 440	100,0%	Не применялся	0,0%	171 440
11	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:123	Не применялся	0,0%	171 440	100,0%	Не применялся	0,0%	171 440
12	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:127	Не применялся	0,0%	171 440	100,0%	Не применялся	0,0%	171 440
13	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:131	Не применялся	0,0%	171 440	100,0%	Не применялся	0,0%	171 440
14	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:137	Не применялся	0,0%	171 440	100,0%	Не применялся	0,0%	171 440
15	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:145	Не применялся	0,0%	171 440	100,0%	Не применялся	0,0%	171 440
16	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:154	Не применялся	0,0%	171 440	100,0%	Не применялся	0,0%	171 440
17	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:157	Не применялся	0,0%	171 440	100,0%	Не применялся	0,0%	171 440
18	Земельный участок, общей площадью 204604,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:352	Не применялся	0,0%	351 452	100,0%	Не применялся	0,0%	351 452
19	Земельный участок, общей площадью 105001,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:358	Не применялся	0,0%	180 012	100,0%	Не применялся	0,0%	180 012
20	Земельный участок, общей площадью 129481,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:694	Не применялся	0,0%	221 158	100,0%	Не применялся	0,0%	221 158
21	Земельный участок, общей площадью 24007,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0406001:151	Не применялся	0,0%	46 534	100,0%	Не применялся	0,0%	46 534
22	Земельный участок, общей площадью 48092,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0408003:299	Не применялся	0,0%	93 067	100,0%	Не применялся	0,0%	93 067
	Итого:							12 308 412

9.3. Итоговое значение стоимости объектов оценки

Таким образом, в результате сделанных расчетов и проведенного анализа, рыночная стоимость объектов оценки, на дату оценки составляет:

12 308 412 (двенадцать миллионов триста восемь тысяч четыреста двенадцать) руб., в том числе:

Таблица 71.

№ п/п	Наименование объектов оценки	Итоговое рыночная стоимость, руб.
1	Наименование и марка: МТЗ-82Л Трактор, Год выпуска: 1985, Заводской номер: 177953, Цвет: Синий, Регистрационный знак: 8330XX74	436 933
2	Наименование и марка: МТЗ-80 Трактор, Год выпуска: 1993, Заводской номер: 890118, Цвет: Синий, Регистрационный знак: 8331XX74	390 227
3	Наименование и марка: РСМ - 101 «Вектор» Зерноуборочный комбайн, Год выпуска: 2006, Заводской номер: 01472, Цвет: Темно-серый, Регистрационный знак: 0176УА74	2 059 950
4	Наименование и марка: NEW HOLLAND ТМ-190 Трактор, Год выпуска: 2005, Заводской номер: АСМ249723, Цвет: Синий, Регистрационный знак: 1391УА74	1 856 213
5	Оборудование Заря ОПГ-2600-24-01Ф, зав. № 1254, год выпуска 2020	781 578
6	Нежилое здание - Зерносклад, общей площадью 762,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0407001:114	4 005 448
7	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:1303004:190	171 440
8	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:1303004:192	171 440
9	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:119	171 440
10	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:120	171 440
11	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:123	171 440
12	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:127	171 440
13	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:131	171 440
14	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:137	171 440
15	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:145	171 440
16	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:154	171 440
17	Земельный участок, общей площадью 100000,0 кв.м., кадастровый номер 74:06:2005003:157	171 440
18	Земельный участок, общей площадью 204604,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:352	351 452
19	Земельный участок, общей площадью 105001,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:358	180 012
20	Земельный участок, общей площадью 129481,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0403001:694	221 158
21	Земельный участок, общей площадью 24007,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0406001:151	46 534
22	Земельный участок, общей площадью 48092,0 кв.м., кадастровый номер 74:15:0408003:299	93 067
	Итого:	12 308 412

Оценщик, Ассоциации СРОО «СВОД»

Стасюк Е.С.

Оценщик, НП СРО «ДСО»

Решетиловская О.А.

Директор ООО ОК «Гудвилл»

Стасюк Е.С.



10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

10.1. Информация, полученная от Заказчика

Перечень приведен в п. 6.1 настоящего отчета

10.2. Исходная информация для анализа, в том числе сравнительного

1. rosstat.gov.ru
2. mineconom.gov74.ru
3. 74.rosstat.gov.ru
4. chelyabinskaya-oblast.restate.ru
5. www.avito.ru
6. rosreestr.gov.ru
7. b.roskadastr.com
8. zarya-miass.ru
9. rosspetsmash.ru
10. www.kommersant.ru
11. АрхивОценщика.рф
12. svoefarmerstvo.ru

10.3. Другие данные и литература, используемые в отчете

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;
10. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД»;
11. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «ДСО»;
12. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994);
13. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 № 14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995);
14. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья)» от 26.11.2001 № 146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 01.11.2001);
15. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая)» от 18.12.2006 № 230-ФЗ (принят ГД ФС РФ 24.11.2006);
16. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
17. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003г.;
18. Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 199 с.;
19. Леонтович В.В. «Вертикальная планировка городских территорий», М.: Издательство «Высшая школа», 1985г.;
20. Справочник КО-ИНВЕСТ «Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2020г.;
21. Сборник КО-Инвест «Индексы цен в строительстве. Выпуск 120. Июль 2022»;
22. Письмо №45276-СИ/09 от 07.09.2022г. Минстроя России;
23. Письмо №5170-ИФ/09 от 01.02.2025г. Минстроя России;
24. Информационно-аналитический портал Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений «Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2025 года»;

25. Справочник оценщика недвижимости – Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки;
26. Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023г.;
27. Справочник оценщика недвижимости - 2024 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2024г.;
28. Справочник оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2023г.;
29. Публичная кадастровая карта (<https://b.roscadastres.com/map/map/>);
30. Программа Google Планета Земля Pro;

ПРИЛОЖЕНИЕ

**Аналоги для сравнительного подхода (оценка земельного участка)
Аналог №1**

12.03.2025, 10:01 Участок 27 га (СНТ, ДНП) на продажу в Чесме | Продажа земельных участков в Чесме | Авито

Участок 27 га (СНТ, ДНП) 540 000 Р тимур 8 965 669-75-95 Написать сообщение

Авито Недвижимость Поиск по объявлениям Найти Челябинская область

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 27 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

540 000 Р
200 Р за сотку
Выкупить от 17 753 Р/мес.
Посмотреть фото

8 965 669-75-95

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте! >

Был продавец? Торговать участком?


Когда можно посмотреть?

тимур
Частное лицо
На Авито с февраля 2024

4 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 2700 сот. Расстояние до центра города: 30 км

Расположение
Челябинская обл., Верхнеуральский р-н, Петропавловское сельское поселение, пос. Томинский Скрыть карту



https://www.avito.ru/chesma/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_snt_dnp_3661387278?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmAN_n_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjJmUGNtaDBqS0k4cmVzbFgiO3Oiq-G3JgAAAA

12.03.2025, 10:01 Участок 27 га (СНТ, ДНП) на продажу в Чесме | Продажа земельных участков в Чесме | Авито

Участок 27 га (СНТ, ДНП) 540 000 Р тимур

Описание
27 га земли сельскохозяйственного назначения на поле №4 на расстоянии 2,75 км. юго-восточнее от п. Томинский. Используется под сенокос. Участок находится в отдалении от вредных производств.
Кадастровые номера: 74-06-04-13-002-0009.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка **Стоимость дома**
540 000 Р 3 000 000 Р

100 тыс.Р 50 млн.Р 100 млн.Р

Первоначальный взнос **Срок кредита**
1 062 000 Р 30% 20 лет

10% 90% 5 10 15 20 25 30

5 программ от банков

Для IT	Семейная	Базовая
Платеж от 17 753 Р/мес.	Платеж от 17 753 Р/мес.	Платеж от 62 115 Р/мес.
Снижка от 6%	Снижка от 6%	Снижка от 30%
Длиной от 27 312 Р	Длиной от 27 312 Р	Длиной от 95 562 Р

Смотреть предложения Проверить, дадут ли ипотеку

Условия использования сервиса

№ 3661387278 - 21 февраля в 12:05 - 811 просмотров (+0 сегодня) Показать фото

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение Карта сайта

Авито - сайт объявлений России. © ООО «ИЕХ» 2007-2025. Правила Авито. Поддержка пользователей. Оплаченная услуга на Авито, вы принимаете условия. Авито использует рекомендательные технологии.

https://www.avito.ru/chesma/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_snt_dnp_3661387278?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmAN_n_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjJmUGNtaDBqS0k4cmVzbFgiO3Oiq-G3JgAAAA

https://www.avito.ru/chesma/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_snt_dnp_3661387278?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmAN_n_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjJmUGNtaDBqS0k4cmVzbFgiO3Oiq-G3JgAAAA

llcrosrestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 23.01.2023 **ДЕЙСТВИЯ ...**

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74.06.0413002-9
Дата присвоения кадастрового номера	25.09.2006

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Томинский
Площадь, кв.м	221400
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1394820.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	23.01.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 74-74-06/026/2008-25 от 10.09.2008
---	--

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Аналог №2

12.03.2025, 10:08 Участок 10,8 га (СНТ, ДНП) на продажу в Красногорском | Продажа земельных участков в Красногорском | Авито

Для бизнеса Карьера в Авито Ещё Разместить объявление Мои объявления

Авито Недвижимость Поиск по объявлениям Найти Челябинская область

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 10,8 га (СНТ, ДНП) **200 000 Р** 185 ₽ за сотку

8 901 946-53-40

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Зарастаете? Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пасека Табачки
Частное лицо
На Авито с апреля 2021
Дружить и проверять
Земельный участок - 23,2 тонны СО₂

2 объявления пользователя Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 1080 сот. Расстояние до центра города: 10 км

Расположение
Челябинская обл., Увельский р-н, Каменское сельское поселение, пос. Берёзовка, Восточная ул., 6 [Скрыть карту](#)

https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_krasnogorskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_108_ga_snt_dnp_4353733849 1/2

12.03.2025, 10:08 Участок 10,8 га (СНТ, ДНП) на продажу в Красногорском | Продажа земельных участков в Красногорском | Авито

Описание

Продается земельный участок 10,8 гектар, сельхоз назначения, участок в собственности, до участка отсыпанная дорога, на участке действующая скважина глубиной 40 метров с отличным дебетом, по границе участка идет ЛЭП, есть возможность подключить электричество (раньше было подключено). За участком выделены для КРС, на которых никто не пасет скот. Отличное место для организации КВЗ, земля плодородная, бывший совхозный огород, на этом месте выращивали овощи, стелжи теплицы, росли отличные огурцы и помидоры. Территориально находится в окрестностях п. Берёзовка в бывшем плодово-ягодном саду.

№ 4353733849 - 18 февраля в 20:01 - 1140 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Помощь · Безопасность · Реклама на сайте · О компании · Карьера в Авито · Журнал · Елог · #яПомогаю · Приложения · Карта сайта
Авито - сайт объявлений России. © ООО «КХ» 2017-2025. [Правила Авито](#) · [Политика конфиденциальности](#) · Отчетная услуга на Авито, вы принимаете решение. Авито использует [двухфакторную аутентификацию](#).

https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_krasnogorskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_108_ga_snt_dnp_4353733849 2/2

https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_krasnogorskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_108_ga_snt_dnp_4353733849

lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Сведения об объекте

Земельный участок

Дата обновления информации: 03.07.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74:21:0112002:54
Кадастровые номера обособленных, условных участков	74:21:0112002:52 74:21:0112002:53
Дата присвоения кадастрового номера	13.12.2006

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Челябинская область, р-н. Увельский
Площадь, кв.м	100800
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для организации ЛПХ

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	531216.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	28.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 74-74-21/001/2007-163 от 02.03.2007
---	--

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Аналог №3

12.03.2025, 10:11 Участок 20 га (СНТ, ДНП) на продажу в Фершампенуазе | Продажа земельных участков в Фершампенуазе | Авито

Для бизнеса Карьера в Авито Ещё Разместить объявление Мои объявления

Авито Недвижимость Поиск по объявлениям Найти Челябинская область

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 20 га (СНТ, ДНП) 299 000 ₽ 150 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке
Площадь: 2000 сот. Расстояние до центра города: 11 км

Расположение
Челябинская обл., Нагайбакский р-н, с. Крупское Скрыть карту



Сообщения

https://www.avito.ru/ferzhampenuaz/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_917645363?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngIO3M6MTY6IkM2TDRBT3M4U3dPc2JCTFkiO339gA_HJgAAAA 1/2

12.03.2025, 10:11 Участок 20 га (СНТ, ДНП) на продажу в Фершампенуазе | Продажа земельных участков в Фершампенуазе | Авито

Описание

Продам земельный участок площадью 198059 кв.м. в 3 км от села Крупское, для сельскохозяйственного производства, полевой земельный участок за 300 000 рублей. Сметрат и информацию в документах. Участки в полной (не долевой) собственности.

№ 917645363 - 25 февраля в 20:47 - 807 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

Похожие объявления

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #ЯПомогаю Приложение Карта сайта

Авито — сайт объявлений России: © ООО «ИДК Метаморфозы» 2007-2025. Помощь Авито Политика конфиденциальности Оптимизируйте услуги на Авито, мы принимаем работу. Авито использует следующие технологии:

Сообщения

https://www.avito.ru/ferzhampenuaz/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_917645363?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngIO3M6MTY6IkM2TDRBT3M4U3dPc2JCTFkiO339gA_HJgAAAA 2/2

https://www.avito.ru/ferzhampenuaz/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_917645363?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngIO3M6MTY6IkM2TDRBT3M4U3dPc2JCTFkiO339gA_HJgAAAA

llk.rostrestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Сведения об объекте

Земельный участок Дата обновления информации: 02.05.2024 ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74:15:0501001:156
Дата присвоения кадастрового номера	29.10.2009
форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Челябинская область, р-н. Нагайбакский, с. Крупское, ул. Степная, д. 20
Площадь, кв.м	198059
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного производства, полевой земельный участок, пашня

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб) 1027926.21
 Дата определения 01.01.2022
 Дата внесения 29.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права Собственность
 № 74:15.0501001:156-74/015/2018-5 от 20.08.2018

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Аналоги для сравнительного подхода (движимое имущество)

05.03.2025, 13:00 Трактор МТЗ (Беларус) 82Л, 1985 купить в Кеев | Трактора | Авито

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталог #Иногда

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Челябинск, район

122 отзывов о модели Главная ... Сельскохозяйственные Трактора МТЗ (Беларус) 82Л

Трактор МТЗ (Беларус) 82Л, 1985 620 000 Р
или предложите свою цену

8 931 522-58-43

Написать сообщение Отправит за несколько часов

Елена Частное лицо На Авито с апреля 2019

2 объявления пользователя Подписаться на продавца

Спросите у продавца Здравствуйте!

Есть проезд? Торг возможен? Где и когда можно посмотреть? Есть ли документы? На ходу? Прямойе видео техники в работе? Есть ли доставка?

Характеристики

Марка: МТЗ (Беларус)	Товарный класс: 14
Модель: 82Л	Состояние: Бу
Тип техники: Трактор	Моточасы: 628 ч
Год выпуска: 1985	ПТС или ПСМ: Оригинал
Мощность: 80 л.с.	ВК, номер кузова или SN: 4398**
Объем двигателя: 4,8 л	Есть КУИ: Нет
Код: Колесный	Доступность: В наличии
Привод: Полный	Страна происхождения: Беларусь

Все характеристики

Нет отчёта об истории
Так бывает, если транспорт вывезен до 1983 года, не ставился на учёт в России или у нас недостаточно данных о нём.

Расположение
Удмуртская Республика, Кезский р-н, д. Адемигурт, Центральная ул., 24

https://www.avito.ru/kez/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor_mtz_belarus_82l_1985_4641107380?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOJE...

05.03.2025, 13:00 Трактор МТЗ (Беларус) 82Л, 1985 купить в Кеев | Трактора | Авито

Все в одном приложении Т-Банка Установить

Описание
Трактор в отличном состоянии с новой лебедкой. Запуск через пускач.

ИР 4641107380 - 1 марта в 18:55 378 просмотров (+9 сегодня) Показать фото

Похожие объявления

Может быть интересно

РБА 15 000р
Тагичи и самолеты 67 в наличии!

Виза в США! Туризм, учеба

Беларусь Трактор - Шакин X3000 Самосвал - Шангуй Бульдозер - Мерседс Екай 18

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Елог #Иногда Приложение Карта сайта

Авито - сайт объявлений России © ООО «ТХ Иллюстри» 2007-2025. Правила Авито Политика конфиденциальности Отказная услуга на Авито, вы применяете услуги Авито, считаясь с ними. Запрещены переписки.

Сообщения

https://www.avito.ru/kez/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor_mtz_belarus_82l_1985_4641107380?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOJE...

https://www.avito.ru/kez/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor_mtz_belarus_82l_1985_4641107380?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOJE...

05.03.2025, 13:01 **Трактор МТЗ (Беларус) 82Л, 1984 купить в Уни | Транспорт | Авито**

Дом Бизнес Карьера в Авто Помощь Каталог... #ИПомогаю **Написать сообщение**

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Членский рубль


122 отзыва о модели Главная > ... > Беларусь > Трактор > МТЗ (Беларус) > 82Л

Трактор МТЗ (Беларус) 82Л, 1984

или предложить свою цену

400 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку



8 982 390-67-04

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Статус: Частное лицо На Авито с октября 2023

3 объявления пользователя Подписаться на продавца

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть ли продавец? Торговать? Где и когда можно посмотреть? Есть ли документы? На ходу? Принимаете заказы техники в работу? Есть ли доставка?

Характеристики

Марка: МТЗ (Беларус)	Типовой класс: 1,4
Модель: 82Л	Состояние: Б/У
Тип техники: Трактор	Моточасы: 1000 ч
Год выпуска: 1984	ПТС или ПСМ: Оригинал
Мощность: 81 л.с.	VIN, номер кузова или SN: С0401***
Объем двигателя: 4,8 л	Есть КУН: Нет
Ход: Колёсный	Доступность: В наличии
Привод: Полный	Страна происхождения: Беларусь

[Все характеристики](#)

Нет отчёта об истории
Так бывает, если транспорт выпущен до 1983 года, не ставился на учёт в России или у нас недостаточно данных о нём.

Расположение
Кировская обл., Унинский муниципальный округ, п/г. Уни, ул. Труда [Показать карту](#)

Т БАНК
Ваши путешествия, шопинг, авто и дом

https://www.avito.ru/uni/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor_mtz_belarus_82l_1984_4401059516?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjE...

05.03.2025, 13:01 **Трактор МТЗ (Беларус) 82Л, 1984 купить в Уни | Транспорт | Авито**

Дом Бизнес Карьера в Авто Помощь Каталог... #ИПомогаю **Написать сообщение**

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Членский рубль


122 отзыва о модели Главная > ... > Беларусь > Трактор > МТЗ (Беларус) > 82Л

Трактор МТЗ (Беларус) 82Л, 1984

или предложить свою цену

400 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку



8 982 390-67-04

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Статус: Частное лицо На Авито с октября 2023

3 объявления пользователя Подписаться на продавца

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть ли продавец? Торговать? Где и когда можно посмотреть? Есть ли документы? На ходу? Принимаете заказы техники в работу? Есть ли доставка?

Характеристики

Марка: МТЗ (Беларус)	Типовой класс: 1,4
Модель: 82Л	Состояние: Б/У
Тип техники: Трактор	Моточасы: 1000 ч
Год выпуска: 1984	ПТС или ПСМ: Оригинал
Мощность: 81 л.с.	VIN, номер кузова или SN: С0401***
Объем двигателя: 4,8 л	Есть КУН: Нет
Ход: Колёсный	Доступность: В наличии
Привод: Полный	Страна происхождения: Беларусь

[Все характеристики](#)

Нет отчёта об истории
Так бывает, если транспорт выпущен до 1983 года, не ставился на учёт в России или у нас недостаточно данных о нём.

Расположение
Кировская обл., Унинский муниципальный округ, п/г. Уни, ул. Труда [Показать карту](#)

Т БАНК
Ваши путешествия, шопинг, авто и дом

Описание
продан трактор МТЗ 82, в рабочем состоянии, стартёр, без лопаты, имеется ковш, и кара на треугольник, с документами порядок, возможен обмен.

№ 4401059516 - 24 февраля в 13:16 - 10332 просмотров (+11 сегодня) [Пожаловаться](#)

Может быть интересно

МетаТес
Распродажа лазерных станков

ETALTES
Лазерные станки
Senfeng с ГНП 1,5-6 кВт

Беларусь Трактор - Шанхай Х3000 Самосвал - Шангуй Бульдозер - Мерседес Екай 18

https://www.avito.ru/uni/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor_mtz_belarus_82l_1984_4401059516?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjE...

https://www.avito.ru/uni/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor_mtz_belarus_82l_1984_4401059516?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjE...

05.03.2025, 13:01 **Трактор МТЗ (Беларус) 82Л, 1984 купить в Козельск | Транспорт | Авито**

Дом Бизнес Карьера в Авто Помощь Каталог... #ИПомогаю **Написать сообщение**

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Членский рубль


122 отзыва о модели Главная > ... > Беларусь > Трактор > МТЗ (Беларус) > 82Л

Трактор МТЗ (Беларус) 82Л, 1984

или предложить свою цену

430 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку



8 988 192-54-99

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Опыт: 5,0 ★★★★★ 2 отзыва Частное лицо На Авито с декабря 2017

2 объявления пользователя Подписаться на продавца

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть ли продавец? Торговать? Где и когда можно посмотреть? Есть ли документы? На ходу? Принимаете заказы техники в работу? Есть ли доставка?

Характеристики

Марка: МТЗ (Беларус)	Типовой класс: 1,4
Модель: 82Л	Состояние: Б/У
Тип техники: Трактор	Моточасы: 800 ч
Год выпуска: 1984	ПТС или ПСМ: Оригинал
Мощность: 81 л.с.	VIN, номер кузова или SN: 0401***
Объем двигателя: 4,8 л	Есть КУН: Нет
Ход: Колёсный	Доступность: В наличии
Привод: Полный	Страна происхождения: Беларусь

[Все характеристики](#)

Нет отчёта об истории
Так бывает, если транспорт выпущен до 1983 года, не ставился на учёт в России или у нас недостаточно данных о нём.

Расположение

Т БАНК
Ваши путешествия, шопинг, авто и дом

https://www.avito.ru/kozelsk/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor_mtz_belarus_82l_1984_3869099795?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjE...

05.03.2025, 13:01 **Трактор МТЗ (Беларус) 82Л, 1984 купить в Козельск | Транспорт | Авито**

Дом Бизнес Карьера в Авто Помощь Каталог... #ИПомогаю **Написать сообщение**

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Членский рубль


122 отзыва о модели Главная > ... > Беларусь > Трактор > МТЗ (Беларус) > 82Л

Трактор МТЗ (Беларус) 82Л, 1984

или предложить свою цену

430 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку



8 988 192-54-99

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Опыт: 5,0 ★★★★★ 2 отзыва Частное лицо На Авито с декабря 2017

2 объявления пользователя Подписаться на продавца

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть ли продавец? Торговать? Где и когда можно посмотреть? Есть ли документы? На ходу? Принимаете заказы техники в работу? Есть ли доставка?

Характеристики

Марка: МТЗ (Беларус)	Типовой класс: 1,4
Модель: 82Л	Состояние: Б/У
Тип техники: Трактор	Моточасы: 800 ч
Год выпуска: 1984	ПТС или ПСМ: Оригинал
Мощность: 81 л.с.	VIN, номер кузова или SN: 0401***
Объем двигателя: 4,8 л	Есть КУН: Нет
Ход: Колёсный	Доступность: В наличии
Привод: Полный	Страна происхождения: Беларусь

[Все характеристики](#)

Нет отчёта об истории
Так бывает, если транспорт выпущен до 1983 года, не ставился на учёт в России или у нас недостаточно данных о нём.

Расположение

Т БАНК
Ваши путешествия, шопинг, авто и дом

Описание
Рабочий трактор, гаражное хранение, стоит на учёте, с документами и новыми номерами. Видео по запросу Top. В наличии много запасных частей.

№ 3869099795 - 7 февраля в 20:31 - 12299 просмотров (+7 сегодня) [Пожаловаться](#)

Беларусь Трактор - Шанхай Х3000 Самосвал - Шангуй Бульдозер - Мерседес Екай 18

https://www.avito.ru/kozelsk/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor_mtz_belarus_82l_1984_3869099795?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjE...

https://www.avito.ru/kozelsk/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor_mtz_belarus_82l_1984_3869099795?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjE...


05.03.2025, 15:18 Трaktor МТЗ (Беларус) 80, 1993 купить в Челябинске | Транспорт | Авито

Трaktor МТЗ (Беларус) 80, 1993 400 000 Р

8 958 754-31-24

Частное лицо
На Авито с февраля 2021

Подписаться на продавца



400 000 Р

Описание

на ходу, двигатель не давно сделан, коробка отличная, стоит гидро усилитель, оставшиеся на фото, на вопросы отвечу по телефону

№ 4264195788 - 28 февраля в 14:11 - 5147 просмотров (+10 человек)

Может быть интересно

AAA Motors АСП

Выгода

Заморозити ціни на весь сток

Выгода при обмене авто до 150 тыс.

Рулочный Пресс Подборщик - Беларусь Трaktor - Лесовоз с Маневратор... Ель 18

Характеристики

Марка: МТЗ (Беларус)	Типовой класс: 14
Модель: 80	Состояние: Б/у
Тип техники: Трaktor	Молочасы: 1000ч
Год выпуска: 1993	ПТС или ПСМ: Оригинал
Мощность: 80 л.с.	VIN, номер кузова или Ш: 8755**
Объем двигателя: 4.8 л	Есть КУН: Нет
Ход: Колесный	Доступность: В наличии
Привод: Задний	Страна происхождения: Беларусь

Нет отчёта об истории

Расположение

Челябинская обл., Сосновский р-н, Кривеньковский сельское поселение, д. Малиновка, Советская ул.


05.03.2025, 15:18 Трaktor МТЗ (Беларус) 80, 1993 купить в Челябинске | Транспорт | Авито

Трaktor МТЗ (Беларус) 80, 1993 400 000 Р

8 958 754-31-24

Частное лицо
На Авито с февраля 2021

Подписаться на продавца



400 000 Р

Описание

на ходу, двигатель не давно сделан, коробка отличная, стоит гидро усилитель, оставшиеся на фото, на вопросы отвечу по телефону

№ 4264195788 - 28 февраля в 14:11 - 5147 просмотров (+10 человек)

Может быть интересно

AAA Motors АСП

Выгода

Заморозити ціни на весь сток

Выгода при обмене авто до 150 тыс.

Рулочный Пресс Подборщик - Беларусь Трaktor - Лесовоз с Маневратор... Ель 18

https://www.avito.ru/chelyabinsk/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor_mtz_bielarus_80_1993_4264195788?context=H4sIAAAAAAA...AAA_we_AMD_YToy...


05.03.2025, 15:19 Трaktor МТЗ (Беларус) 80Л, 1992 купить в Туринске | Транспорт | Авито

Трaktor МТЗ (Беларус) 80Л, 1992 480 000 Р

8 958 490-89-16

Частное лицо
На Авито с июля 2018

Подписаться на продавца



480 000 Р

Описание

Продам трактор МТЗ 80Л в хорошем рабочем состоянии, установлен подогрев 220V, отопитель салона, двигатель масло не раскиснет, в комплекте идет триугольник, шланг, телега самосвальная, задние резина с дисками. Возможен небольшой торг.

Трактор с документами! Стоит на учёте.

№ 4856071754 - 26 февраля в 09:07 - 1031 просмотр (+14 человек)

Может быть интересно

Выгода до 25%

Оборудование

Для торговли и личных производств

Рулочный Пресс Подборщик - Беларусь Трaktor - Лесовоз с Маневратор... Ель 18

Характеристики

Марка: МТЗ (Беларус)	Состояние: Б/у
Модель: 80Л	Молочасы: 100 ч
Тип техники: Трaktor	ПТС или ПСМ: Оригинал
Год выпуска: 1992	VIN, номер кузова или Ш: 8182**
Мощность: 81 л.с.	Есть КУН: Нет
Объем двигателя: 4.8 л	Доступность: В наличии
Ход: Колесный	Страна происхождения: Беларусь

Нет отчёта об истории

Расположение

Свердловская обл., Туринский г.о., Туринск, пл. Октября

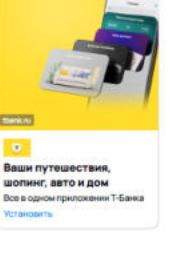
05.03.2025, 15:19 Трaktor МТЗ (Беларус) 80Л, 1992 купить в Туринске | Транспорт | Авито

Трaktor МТЗ (Беларус) 80Л, 1992 480 000 Р

8 958 490-89-16

Частное лицо
На Авито с июля 2018

Подписаться на продавца



480 000 Р

Описание

Продам трактор МТЗ 80Л в хорошем рабочем состоянии, установлен подогрев 220V, отопитель салона, двигатель масло не раскиснет, в комплекте идет триугольник, шланг, телега самосвальная, задние резина с дисками. Возможен небольшой торг.

Трактор с документами! Стоит на учёте.

№ 4856071754 - 26 февраля в 09:07 - 1031 просмотр (+14 человек)

Может быть интересно

Выгода до 25%

Оборудование

Для торговли и личных производств

Рулочный Пресс Подборщик - Беларусь Трaktor - Лесовоз с Маневратор... Ель 18

https://www.avito.ru/turinsk/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor_mtz_bielarus_80l_1992_4856071754?context=H4sIAAAAAAA...we_AMD_YToyOntz...

05.03.2025, 15:19 Трактор МТЗ (Беларус) 80, 1993 купить в Салавате | Транспорт | Авито

Трактор МТЗ (Беларус) 80, 19... 415 000 Р Влад 8 932 713-53-26 [Написать сообщение](#)

Авито Все категории Поиск по объявлениям [Найти](#) Челябинск, район

122 отзыва о модели Главная > ... > Челябинск > Трактор > МТЗ (Беларус) > 80

Трактор МТЗ (Беларус) 80, 1993

415 000 Р или предложите свою цену

8 932 713-53-26 [Написать сообщение](#) Отменить связь с вами

Влад Частное лицо На Авито с января 2017 Завершено 52 объявления

4 объявления пользователя [Подписаться на продавца](#)

Спросите у продавца Здравствуйте!

Есть просрочка? Торг возможен? Где и когда можно посмотреть? Есть ли документы? На ходу? Проведите видео звонок в работе? Есть ли доставка?

Характеристики

Марка: МТЗ (Беларус) Моточасы: 2ч
 Модель: 80 ПТС или ПСМ: Оригинал
 Тип техники: Трактор УВ, номер кузова или SN: ПТС
 Год выпуска: 1993 Есть ЕУИ: Нет
 Привод: Задний Доступность: В наличии
 Состояние: В/У Страна происхождения: Беларусь

Нет отчёта об истории
 Так бывает, если транспорт выпущен до 1983 года, не ставился на учёт в России или у нас недостаточно данных о нём.

Расположение
 Республика Башкортостан, Салават, Центральная пл. имени В.И. Ленина [Показать карту](#)

Т БАНК
 Ваши путешествия, шопинг, авто и дом
 Все в одном приложении Т-Банка [Установить](#)

https://www.avito.ru/salavat/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor_mtz_belarus_80_1993_4552857170?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntz... 1/2

05.03.2025, 15:19 Трактор МТЗ (Беларус) 80, 1993 купить в Салавате | Транспорт | Авито

Трактор МТЗ (Беларус) 80, 19... 415 000 Р Влад [Установить](#)

Описание
 Все работает
 Торг при осмотре

№ 4552857170 - январь в 10:29 - 2708 просмотров (+30 человек) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления
 Может быть интересно

ООО "АВТО" Раст. Бранш
 Молоковозы, Вологодские Бочки! Жми! Оригинальная техника Apple Samsung

Ручной Пресс Подборщик - Беларусь Трактор - Лесовоз с Маневратор... Ещ 18

Помощь · Безопасность · Реклама на сайте · О компании · Карьера · Авито Журнал · Блог · #яПомогаю · Приложение · Карта сайта
 Авито — сайт объявлений России © ООО «ИТ-Компьютер» 2007–2025. Девиз: Авито. Простота, надежность, безопасность. Отличные услуги на Авито, вы получаете бесплатно. Авито использует cookies для улучшения работы сайта.

https://www.avito.ru/salavat/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor_mtz_belarus_80_1993_4552857170?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntz... 2/2

https://www.avito.ru/salavat/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor_mtz_belarus_80_1993_4552857170?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntz...

05.03.2025, 11:46 Комбайн Ростсельмаш Vector 410, 2006 купить в Фершампенуазе | Транспорт | Авито

Для бизнеса Карьера в Авто Помощь Каталог #яПомогаю [Написать объявление](#)

Авито Все категории Поиск по объявлениям [Найти](#) Челябинск, район

9 отзыва о модели Главная > ... > Челябинск > Ростсельмаш > Vector 410

Комбайн Ростсельмаш Vector 410, 2006

2 500 000 Р или предложите свою цену

8 958 763-75-22 [Написать сообщение](#)

Светлана Бабина Частное лицо На Авито с марта 2019 [Подписаться на продавца](#)

Спросите у продавца Здравствуйте!

Есть просрочка? Торг возможен? Где и когда можно посмотреть? Есть ли документы? На ходу? Проведите видео звонок в работе? Есть ли доставка?

Характеристики

Марка: Ростсельмаш Моточасы: 3000ч
 Модель: Vector 410 ПТС или ПСМ: Оригинал
 Тип техники: Комбайн УВ, номер кузова или SN: 3456***
 Год выпуска: 2006 Доступность: В наличии
 Состояние: В/У Страна происхождения: Россия

Нет отчёта об истории
 Так бывает, если транспорт выпущен до 1983 года, не ставился на учёт в России или у нас недостаточно данных о нём.

Расположение
 Челябинская обл., Нагайбакский р-н, Остринское сельское поселение, пос. Остринский, Береговая ул., 4 [Показать карту](#)

Остроуильный
[Сообщения](#)

https://www.avito.ru/fershampenuaz/gruzoviki_i_spetstehnika/kombayn_rostselsmash_vector_410_2006_4721598739?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntz... 1/2

05.03.2025, 11:46 Комбайн Ростсельмаш Vector 410, 2006 купить в Фершампенуазе | Транспорт | Авито

Описание
 Двигатель: ЯМЗ-236
 Зерноуборочный комбайн Ростсельмаш ВЕКТОР 410 РСМ-101 (Vector 410) 2006 года выпуска.
 В комплекте катка зернока 7 метров
 Комбайн в отличном техническом состоянии. Вложений не требует.
 Своевременное техническое обслуживание, замена запчастей исключительно на новые.
 Установлен КШМ (шуммер). С документами. Ремонтировать, ножи новые.
 Полностью готов к работе.
 Длиннопика Vector Агрис vector Агрис

№ 4721598739 - 27 февраля в 13:07 - 3438 просмотров (+3 человека) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления
 Может быть интересно

Мебель на заказ МОНТАЖ И ДОСТАВКА - БЕСПЛАТНО Стильная мебель со скидкой до 50%

Минитрактор Бу Японский - Трактор Ниссановый Б.у. 131 Эл - Уолву Краун... Ещ 18

Помощь · Безопасность · Реклама на сайте · О компании · Карьера · Авито Журнал · Блог · #яПомогаю · Приложение · Карта сайта
 Авито — сайт объявлений России © ООО «ИТ-Компьютер» 2007–2025. Девиз: Авито. Простота, надежность, безопасность. Отличные услуги на Авито, вы получаете бесплатно. Авито использует cookies для улучшения работы сайта.

https://www.avito.ru/fershampenuaz/gruzoviki_i_spetstehnika/kombayn_rostselsmash_vector_410_2006_4721598739?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntz... 2/2

https://www.avito.ru/fershampenuaz/gruzoviki_i_spetstehnika/kombayn_rostselsmash_vector_410_2006_4721598739?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntz...

05.03.2025, 11:47 Комбайн Ростсельмаш РСМ-101 Вектор, 2006 култь в Миллерово | Транспорт | Авито

Дли Бизнеса Карьера в Авито Поиск Календарь #Глобально Помощь


Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Членство, рейтинг

Главная > ... > Сельскохозяйственная техника > Комбайны > Ростсельмаш > РСМ-101 Вектор

Комбайн Ростсельмаш РСМ-101 Вектор, 2006

2 300 000 ₽
или предложить свою цену

Добавить в избранное Добавить заметку



8 996 886-33-26

Написать сообщение

Светлана Мининор
История рейтинга
A.3 ★★★★★ 8 отзывов
Частное лицо
На Авито с января 2021
Звонки: -4 в 100%

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли документы? Торговаться? Да и когда можно посмотреть? Есть ли доставка? Проведите видео-технику в работу? Есть ли доставка?

Характеристики

Марка: Ростсельмаш
Модель: РСМ-101 Вектор
Тип техники: Комбайн
Год выпуска: 2006
Состояние: Б/у

Моточасы: 3500ч
ПТС или ПСМ: Оригинал
VIN, номер кузова или Ш: 0516**
Доступность: В наличии
Страна происхождения: Россия

Нет отчёта об истории
Так бывает, если транспорт выпущен до 1983 года, не ставился на учёт в России или у нас недостаточно данных о нём.

Расположение
Ростовская обл., Миллеровский р-н, Миллеровское городское поселение, Миллерово, ул. Ленина, 9

Показать карту

Точка
Все платежи —
бесплатно
Переводы до
1 000 000 ₽ —
бесплатно

https://www.avito.ru/millerovo/gruzoviki_i_spetstehnika/kombayn_rostselmash_rsm-101_vektor_2006_4155848724?context=H4sIAAAAAAAAA_wE... 1/2

https://www.avito.ru/millerovo/gruzoviki_i_spetstehnika/kombayn_rostselmash_rsm-101_vektor_2006_4155848724?context=H4sIAAAAAAAAA_wE...

05.03.2025, 11:47 Комбайн Ростсельмаш РСМ-101 Вектор, 2006 култь в Миллерово | Транспорт | Авито

Дли Бизнеса Карьера в Авито Поиск Календарь #Глобально Помощь


Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Членство, рейтинг

Главная > ... > Сельскохозяйственная техника > Комбайны > Ростсельмаш > РСМ-101 Вектор

Комбайн Ростсельмаш РСМ-101 Вектор, 2006

2 300 000 ₽
или предложить свою цену

Добавить в избранное Добавить заметку



8 996 886-33-26

Написать сообщение

Светлана Мининор
История рейтинга
A.3 ★★★★★ 8 отзывов
Частное лицо
На Авито с января 2021
Звонки: -4 в 100%

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли документы? Торговаться? Да и когда можно посмотреть? Есть ли доставка? Проведите видео-технику в работу? Есть ли доставка?

Характеристики

Марка: Ростсельмаш
Модель: РСМ-101 Вектор
Тип техники: Комбайн
Год выпуска: 2006
Состояние: Б/у

Моточасы: 3500ч
ПТС или ПСМ: Оригинал
VIN, номер кузова или Ш: 0516**
Доступность: В наличии
Страна происхождения: Россия

Нет отчёта об истории
Так бывает, если транспорт выпущен до 1983 года, не ставился на учёт в России или у нас недостаточно данных о нём.

Расположение
Ростовская обл., Миллеровский р-н, Миллеровское городское поселение, Миллерово, ул. Ленина, 9

Показать карту

Точка
Все платежи —
бесплатно
Переводы до
1 000 000 ₽ —
бесплатно

https://www.avito.ru/millerovo/gruzoviki_i_spetstehnika/kombayn_rostselmash_rsm-101_vektor_2006_4155848724?context=H4sIAAAAAAAAA_wE... 2/2

05.03.2025, 11:47 Комбайн Ростсельмаш РСМ-101 Вектор, 2007 култь в Белозерском | Транспорт | Авито

Дли Бизнеса Карьера в Авито Поиск Календарь #Глобально Помощь


Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Членство, рейтинг

Главная > ... > Сельскохозяйственная техника > Комбайны > Ростсельмаш > РСМ-101 Вектор

Комбайн Ростсельмаш РСМ-101 Вектор, 2007

2 500 000 ₽
или предложить свою цену

Добавить в избранное Добавить заметку



8 933 402-00-59

Написать сообщение

Александр Терещенко
Частное лицо
На Авито с октября 2023

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли документы? Торговаться? Да и когда можно посмотреть? Есть ли доставка? Проведите видео-технику в работу? Есть ли доставка?

Характеристики

Марка: Ростсельмаш
Модель: РСМ-101 Вектор
Тип техники: Комбайн
Год выпуска: 2007
Состояние: Б/у

Моточасы: 2400ч
ПТС или ПСМ: Оригинал
VIN, номер кузова или Ш: CM 5****
Доступность: В наличии
Страна происхождения: Россия

Нет отчёта об истории
Так бывает, если транспорт выпущен до 1983 года, не ставился на учёт в России или у нас недостаточно данных о нём.

Расположение
Курганская обл., Белозерский муниципальный округ

Показать карту

Бесплатная
Нов егда
и ез

https://www.avito.ru/belozerskoe/gruzoviki_i_spetstehnika/kombayn_rostselmash_rsm-101_vektor_2007_4717985199?context=H4sIAAAAAAAAA_wE... 1/2

https://www.avito.ru/belozerskoe/gruzoviki_i_spetstehnika/kombayn_rostselmash_rsm-101_vektor_2007_4717985199?context=H4sIAAAAAAAAA_wE...

05.03.2025, 11:47 Комбайн Ростсельмаш РСМ-101 Вектор, 2007 култь в Белозерском | Транспорт | Авито

Дли Бизнеса Карьера в Авито Поиск Календарь #Глобально Помощь


Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Членство, рейтинг

Главная > ... > Сельскохозяйственная техника > Комбайны > Ростсельмаш > РСМ-101 Вектор

Комбайн Ростсельмаш РСМ-101 Вектор, 2007

2 500 000 ₽
или предложить свою цену

Добавить в избранное Добавить заметку



8 933 402-00-59

Написать сообщение

Александр Терещенко
Частное лицо
На Авито с октября 2023

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли документы? Торговаться? Да и когда можно посмотреть? Есть ли доставка? Проведите видео-технику в работу? Есть ли доставка?

Характеристики

Марка: Ростсельмаш
Модель: РСМ-101 Вектор
Тип техники: Комбайн
Год выпуска: 2007
Состояние: Б/у

Моточасы: 2400ч
ПТС или ПСМ: Оригинал
VIN, номер кузова или Ш: CM 5****
Доступность: В наличии
Страна происхождения: Россия

Нет отчёта об истории
Так бывает, если транспорт выпущен до 1983 года, не ставился на учёт в России или у нас недостаточно данных о нём.

Расположение
Курганская обл., Белозерский муниципальный округ

Показать карту

Бесплатная
Нов егда
и ез

https://www.avito.ru/belozerskoe/gruzoviki_i_spetstehnika/kombayn_rostselmash_rsm-101_vektor_2007_4717985199?context=H4sIAAAAAAAAA_wE... 2/2

архивоценщика.рф АрхивОценщика

АрхивОценщика

АрхивОценщика.рф

Трактор New Holland TM190, 2007 Цена: 700 000P

Адрес: Калининградская обл., Черновский муниципальный округ, пос. Загоровское

Общие сведения

Марка	New Holland	Модель	TM190
Год выпуска	2007		

Технические характеристики

Объем двигателя(л)	75	Мощность(л.с.)	190
Состояние	Б/у		

Дополнительно

ID на источнике	2765576298	Дата объявления	19.01.2025
Дата предложения	23.01.2025	Подкатегория	Сельскохозяйственная
Источник	Анато	Категория	Грузовики и спецтехника
Пользователь	Пользователь		
URL	https://www.avito.ru/cheretshovsk/gruzoviki_i_specltehnika/traктор_new_holland_tm190_2007_2765576298		

Также цены до конца этого года **не** рабочий, требует вложения !!

Дополнительная информация (свернуть)

История объявления

Заголовок	Цена(P)	Дата объявления	Дата предложения
Трактор New Holland TM190, 2007	1 000 000	04.03.2023	17.03.2023
Трактор New Holland TM190, 2007	1 000 000	02.06.2023	07.06.2023
Трактор New Holland TM190, 2007	1 000 000	01.08.2023	07.08.2023
Трактор New Holland TM190, 2007	1 000 000	25.10.2023	26.10.2023
Трактор New Holland TM190, 2007	1 000 000	25.10.2023	27.10.2023
Трактор New Holland TM190, 2007	1 000 000	25.10.2023	29.10.2023
Трактор New Holland TM190, 2007	1 000 000	25.10.2023	05.11.2023
Трактор New Holland TM190, 2007	1 000 000	25.10.2023	08.11.2023

Поиск

АрхивОценщика.рф (ID на источнике 2765576298)

архивоценщика.рф АрхивОценщика

АрхивОценщика

АрхивОценщика.рф

Трактор New Holland TM190, 2005 Цена: 2 100 000P

Адрес: Калининградская обл., Гвардейский муниципальный округ, пос. Холмы, 18

Общие сведения

Марка	New Holland	Модель	TM190
Год выпуска	2005		

Технические характеристики

Объем двигателя(л)	7,5	Мощность(л.с.)	190
Состояние	Б/у		

Дополнительно

ID на источнике	1762690898	Дата объявления	22.01.2025
Дата предложения	20.02.2025	Подкатегория	Сельскохозяйственная
Источник	Анато	Категория	Грузовики и спецтехника
Пользователь	Андрей		
URL	https://www.avito.ru/gvardeyskiy/gruzoviki_i_specltehnika/traктор_new_holland_tm190_2005_1762690898		

Предлагаю трактор New Holland TM190 Основные характеристики: Литрэн двигателя: 7,5 литра 190 л/с Завод, производитель: Англия Вместимость топливного бака: 397,4 л / Управленческая система: 80,9 л 3-х точечная навеска: Тип навески: II, II / Грузоподъемность навески: 7749 кг (на 24" / 610 мм) Коробка отбора мощности (BOM): Задний BOM, независимый / Сцепление: электро-гидравлическое Скорость заднего BOM: 540/1000 (1,375) (RPM) Механические характеристики: Шасси: 4x2 ZWD, 4x4 MFWD 4WD (опционально) Рулевое управление: гидродистанция Тормоза: дифференциальный гидравлический замок диск Гидравлика: Тип: совмещенный нагрузки замкнутым центром Вместимость: 89,9 л Давление в гидравлике: 189,6 бар Количество клапанов гидрорама 4 штуки насос подачи: 98,4 литра в минуту Общий поток: 120,0 литра в минуту (implement pump), 184,3 литра в минуту (total) Количество цилиндров: 6 Диаметр / Ход поршня: 112 x 127 мм Снаряжённый вес: 17 000 кг Воздушный фильтр: двойной бумажный элемент Номинальные обороты в минуту: 2200 Объем масла: 18,9 л Объем охлаждающей жидкости: 26,1 л Коробка передач (кратный МП): Тип: full power shift Передачи: 12 вперед и 6 назад Ремень задний 20,8/R42 Ремень передний 540/65R30 Производитель Good Year Просмотр: Калининградская область, пос. Холмы Гвардейский район Цена указана с учетом НДС

Дополнительная информация (свернуть)

История объявления

Заголовок	Цена(P)	Дата объявления	Дата предложения
Трактор New Holland TM190, 2005	2 400 000	13.06.2024	02.07.2024

Поиск

АрхивОценщика.рф (ID на источнике 1762690898)

АрхивОценщика.рф

Трактор New Holland TM190, 2006

Адрес: Нижегородская обл., г.о. Арамиль, с. Велогодино, Центральная ул., 62

Общие сведения

Марка	New Holland	Модель	TM190
Год выпуска	2006		

Технические характеристики

Мощность(л.с.)	190	Состояние	Б/у
----------------	-----	-----------	-----

Дополнительно

ID на источнике	4506657500	Дата объявления	15.01.2025
Дата предложения	19.01.2025	Подкатегория	Сельскохозяйственная
Источник	Авито	Категория	Тракторы и спецтехника
Пользователь	Юрий		

URL: https://www.avito.ru/yuzhnoe/gudoviki_i_spehtehnika/traktor_new_holland_tm190_2006_4506657500

Цена: 4 000 000₽

Продано трактор New Holland наработка после кап ремонта 1487, в хорошем рабочем состоянии, работает все. В комплекте Старые задние колеса.

Дополнительная информация (свернуть)

История объявления

Заголовок	Цена(₽)	Дата объявления	Дата предложения
Трактор New Holland TM190, 2006	3 000 000	25.10.2024	29.10.2024

АрхивОценщика.рф (ID на источнике 4506657500)

Аналоги для затратного подхода (движимое имущество)

Прицепной опрыскиватель ОПГ-2600-24-01Ф - купить у продавца ООО "АВАНТ" на Своё...

Прицепной опрыскиватель ОПГ-2600-24-01Ф

ID товара: 26742-2

ВЫСРЕСС-ЛИЗИНГ

Страна производства: Россия

Продавец: ООО Зари

Тип опрыскивателя: Прицепной

Объем бака, л: 2600

Ширина захвата, м: 24

Класс, л: 600

Ширина колеи, м: от 1,4 до 1,8

Тип орошающего насоса: мембранно-поршневой

Все характеристики

1 446 500 Р

В кредит от 24 422 Р / мес

В лизинг от 29 996 Р / мес

В корзину

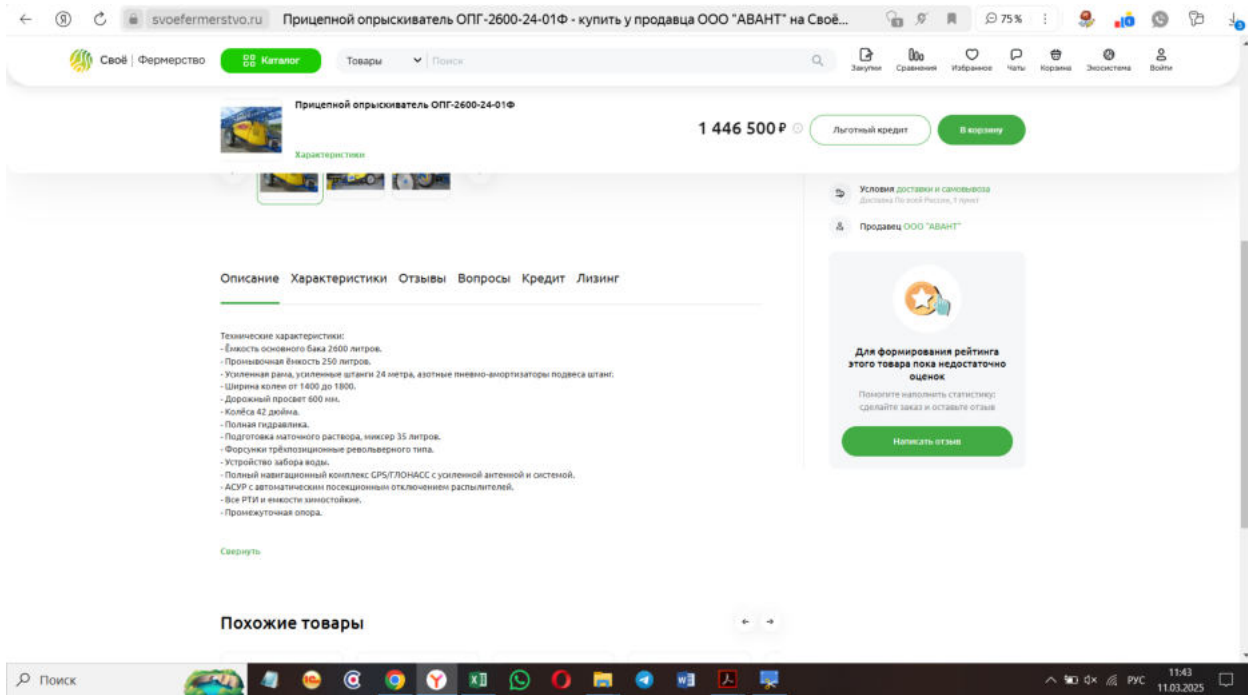
Чат

В наличии

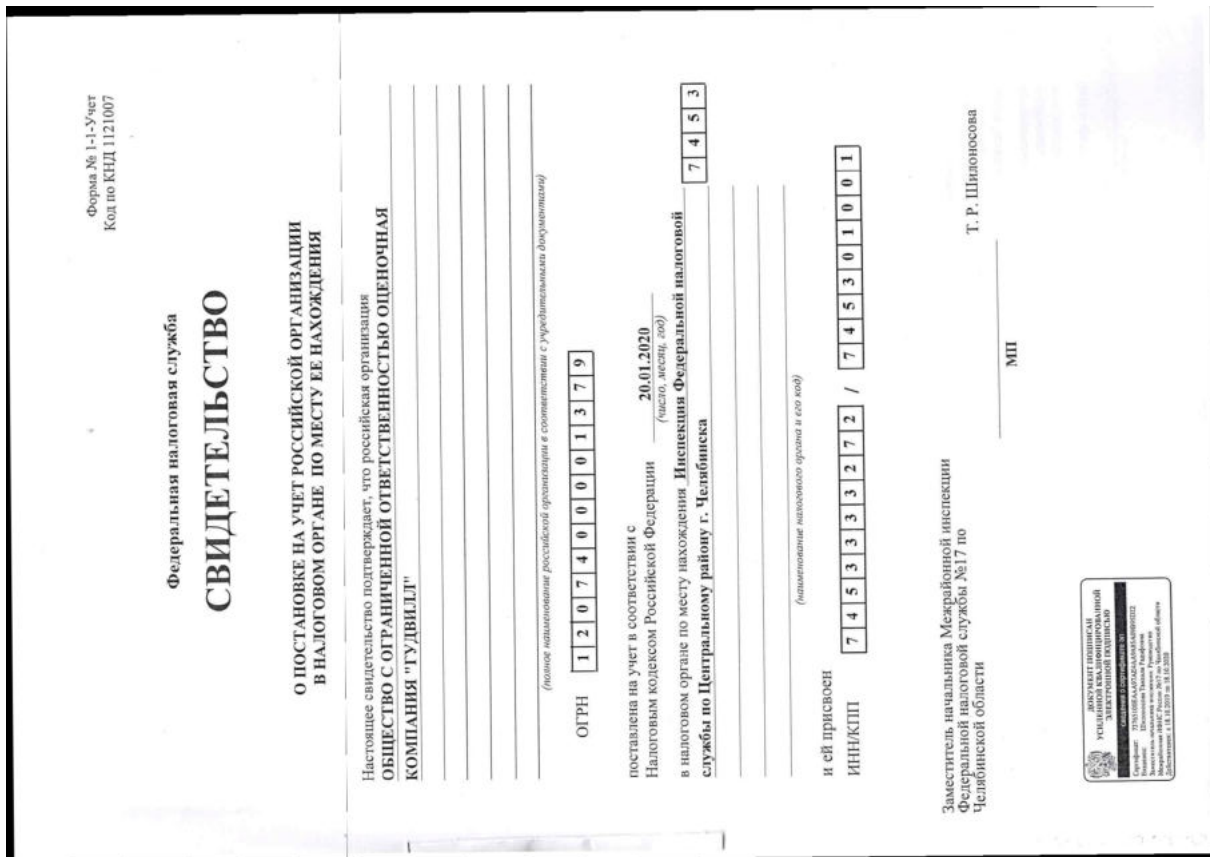
Доступно в лизинг по предварительной оценке

Условия доставки и оплаты

Продавец ООО "АВАНТ"



<https://svoefermerstvo.ru/product/26762-2/26762-2-pricepnoj-opryskivatel-opg-2600-24-01f/26762-2>



АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Челябинск, Россия «20» января 2025 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 8191R/776/5000/225

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 8191R/776/5000/225 (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.

- СТРАХОВАТЕЛЬ:**
ООО ОК «ГУДВИЛЛ»
Россия, 454030, ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЧЕЛЯБИНСК, ПР-КТ ЛЕНИНА, Д. 89, ОФИС 511
ИНН: 745333272 КПП: 745301001
ОГРН: 207400001379
- СТРАХОВЩИК:**
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Девятковский, пр-кт Ломоносова, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
С 00:00 часов «22» января 2025 г. по 24:00 часов «21» января 2026 г. (Период страхования).
- СТРАХОВАЯ СУММА:**
С 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
- 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.
- ФРАНСИЗА:**
Не установлена.
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.2 Правил.
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, врид. и/или наследникам и/или наследникам, которые являются в результате Застрахованной Деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов, связанных с осуществлением оценщиком (далее - оценщик) оценочной деятельности, при условии, что такие расходы подлежат возмещению за пределами кассового зачета по настоящему Договору.
Условия, что такие расходы подлежат возмещению письменно согласованы со Страховщиком и такая расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
- ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной стоимости объектов недвижимости.
Сотрудниками Страхователя признаются оценщики - физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено соответствующими требованиями статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
- ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Ведущий специалист
Долгушева Елена Владимировна
Долгушева Елена Владимировна
№ 109/ПР-РБ/2023 г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Долгушева Елена Есеевна
Тел. 8 (351) 210-39-35 874013 электронная почта: DolduzhevaEE@alfastah.ru

19/02, Москва, пр. Шолохова, 31, стр. 6, к.Б. 800-3310-999 (Фонд по России, Белоруссии, 7), 449/038-0396*, Лицензия Банка России СИ № 2239 от 16.09.2017 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Челябинск
государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Южно-Уральский государственный университет»

ДИПЛОМ
С ОТЛИЧИЕМ
ВСА 1062581

Государственный университетской квалификации
от 10 июля 2010 года

СТАСЮК ЕВГЕНИЙ СЕРГЕЕВИЧ

ПРИСУЖАЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ
**ИНЖЕНЕР ПО ОРГАНИЗАЦИИ
И УПРАВЛЕНИЮ НА ТРАНСПОРТЕ**
Организац. специальности
«Организация и безопасность
движения»

Регистрационный номер 066752 10 июля 2010 года

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-П 38 004400

Настоящий диплом выдан **Стасюк Евгению Сергеевичу**
в том, что он(а) с «05» января 2014 г. по «26» мая 2012 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **Международная
академия оценки и консалтинга**

по **программе: «Оценка собственности
и оценка стоимости предприятий
(бизнеса)»**

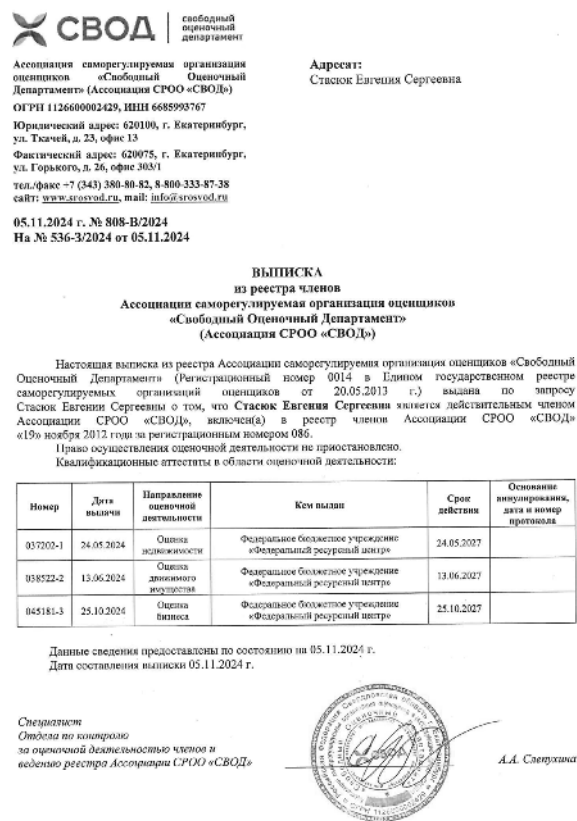
Государственная аттестационная комиссия решением от 26 мая 2014 г.
установляет право (соответствие квалификации)

Евгений Сергеевич Стасюк
(бизнеса)

на участие в профессиональной деятельности и сфере оценки собственности
и оценки стоимости предприятий (бизнеса)

Город Москва 2012 год

Регистрационный номер 2508

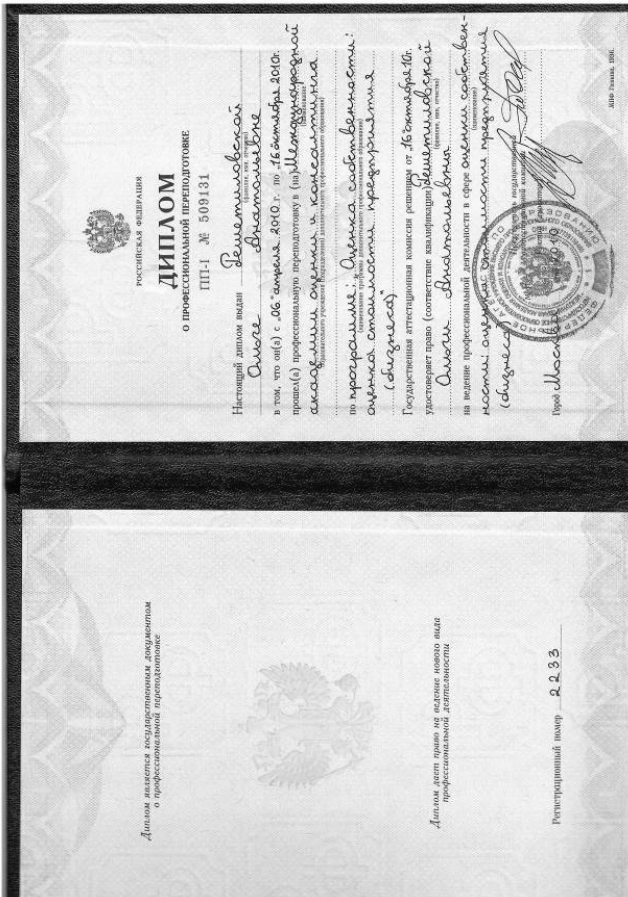
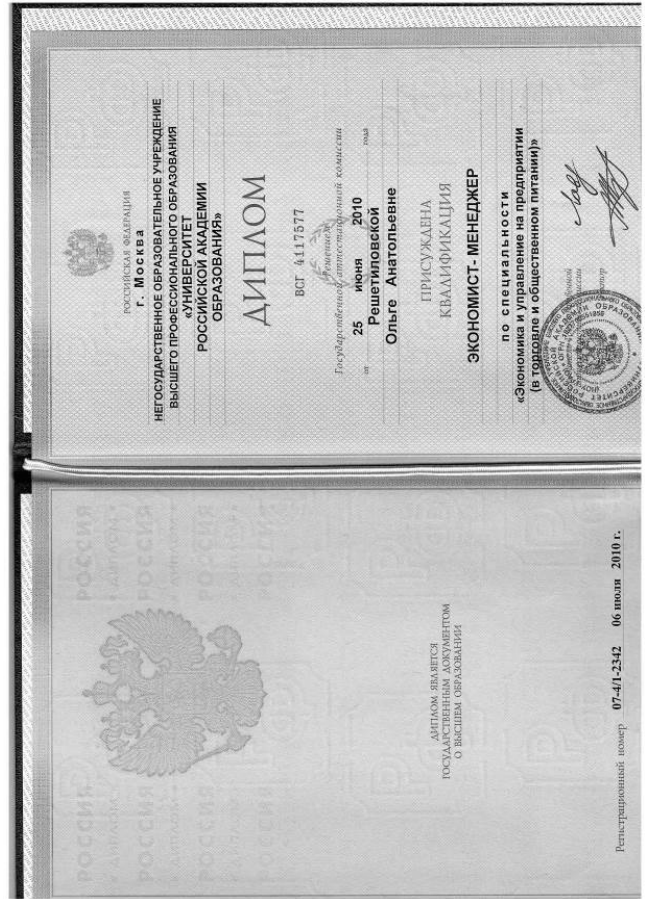




Россия, 125124, Москва
3-я ул. Янского Поля, дом 2
ИНН 6317021441
Тел.: +7 495 637 66 45
Факс: +7 495 637 66 49
www.amt-insurance.com
info@amt-insurance.com

ПОЛИС № ТРЛ-2400120-96-018
от «05» мая 2024г.

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА	
СТРАХОВЩИК	ООО «АМТ Страхование» Юридический адрес: 125124, г. Москва, 3-я ул. Янского поля, д.2, к.26, эт.3, пом.VIII, ком.59 ИНН: 6317021441; КПП: 771401001; БИК: 044525187; р/с: 4070181050020000868; к/с: 3010181070000000187; тел.: 8 (495) 637-6649 Лицензия СИ № 0436 от 11.05.2021 г., выданная ЦБ РФ
СТРАХОВАТЕЛЬ	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД») ИНН: 6665993767
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском установления ответственности Лица, риск ответственности которого застрахован, за причинение ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или третьим лицам в результате нарушения Лицом, риск ответственности которого застрахован, требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО	Оценщик Стасюк Евгения Сергеевна
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установление вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом гражданской ответственности Лица, риск ответственности которого застрахован, за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности (с учетом положений п.4.4 Правил страхования)
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ	В соответствии с разделом 5 Правил страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА (агрегативная)	300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп.
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп. по одному и каждому страховому случаю
ФРАНШИЗА	отсутствует безусловная, по каждому страховому случаю
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	в соответствие с Договором №ТРЛ-2400120-96 от 05.05.2024г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	Дата начала: «01» июня 2024 г. Дата окончания: «31» мая 2026 г. но в любом случае не ранее момента вступления Полиса в силу всегда с учетом п.п.8.3.2 – 8.3.4 Правил страхования
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ	Заказчики, заключившие с Лицом, риск ответственности которого застрахован, договор на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие проведения оценки Лицом, риск ответственности которого застрахован, но всегда с учетом п.2.4 Правил страхования
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ, в соответствии с Договором №ТРЛ-2400120-96 от 05.05.2024г.	
СТРАХОВЩИК	Гилева Ольга Юрьевна Руководитель регионального офиса в г. Екатеринбург ФИО, Должность/Предоставитель по доверенности Доверенность № от 16.02.2024г.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастры" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

№ КУВН-001/2024-2-68691522

06.11.2024г.

На основании запроса от 02.11.2024, поступившего на рассмотрение 02.11.2024, сообщаем, что правообладателем Сеилова Махаббат Туребековна; дата рождения: 10.08.1989; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 75 12 № 174788 от 14.09.2013 выдан: Отделением УФМС России по Челябинской области в Верхнеуральском районе; СНИЛС: 136-888-419 01; адрес места жительства или места пребывания: 457658, Челябинская область, р-н. Нагайбакский, п. Арсланбаевский, ул. Придорожная, д. 10, в период с 01.01.2020 по 06.11.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	74:01:1408001:198
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Челябинская область, р-н. Алаповский, п. Воздвиженка, ул. Центральная, д. 54
		Площадь:	48,9
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/4
		дата государственной регистрации:	17.02.2020
		номер государственной регистрации:	74:01:1408001:198-74/033/2020-11
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи с ипотекой в силу закона, выдан 14.11.2019
			Договор, выдан 14.02.2020 Документ нотариально удостоверен: 14.02.2020 Мухамеджанов Ермак Сагадылович, временно исполняющий обязанности нотариуса нотариального округа Магнитогорского городского округа Челябинской области Платоновой Галины Петровны 74/37-н/74-2020-2-290
		Дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	74:01:1408001:198
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Челябинская область, р-н. Алаповский, п. Воздвиженка, ул. Центральная, д. 54
		Площадь:	48,9

ВЕДУЩАЯ СЛУЖБА УПРАВЛЕНИЯ ПО РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ И ОБОБЩЕННЫЕ ПОДЛЕЖАЮЩИЕ РЕГИСТРАЦИИ

ФИЛИАЛ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ "РОСКАДАСТРЫ" ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Секретарь отдела регистрации прав в сфере государственной регистрации недвижимости КАДЕСТРА И КАРТОГРАФИИ

ДАНУКЛО НАДЕЖДА ВАСИЛЬЕВНА

07.11.2024

2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	20.11.2019
	номер государственной регистрации:	74:01:1408001:198-74/033/2019-6
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи с ипотекой в силу закона, выдан 14.11.2019
	дата государственной регистрации права:	17.02.2020
2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1 вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	74:01:1408001:198-74/033/2019-7
3	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	74:01:1408001:76
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
	Адрес:	Российская Федерация, Челябинская область, муниципальный район Алаповский, сельское поселение Светлогорское, поселок Воздвиженка, улица Центральная, земельный участок 54
	Площадь:	1 637 +/- 28
3.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/4
	дата государственной регистрации:	17.02.2020
	номер государственной регистрации:	74:01:1408001:76-74/033/2020-11
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи с ипотекой в силу закона, выдан 14.11.2019
		Договор, выдан 14.02.2020 Документ нотариально удостоверен: 14.02.2020 Мухамеджанов Ермак Сагадылович, временно исполняющий обязанности нотариуса нотариального округа Магнитогорского городского округа Челябинской области Платоновой Галины Петровны 74/37-н/74-2020-2-290
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	

ВЕДУЩАЯ СЛУЖБА УПРАВЛЕНИЯ ПО РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ И ОБОБЩЕННЫЕ ПОДЛЕЖАЮЩИЕ РЕГИСТРАЦИИ

ФИЛИАЛ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ "РОСКАДАСТРЫ" ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Секретарь отдела регистрации прав в сфере государственной регистрации недвижимости КАДЕСТРА И КАРТОГРАФИИ

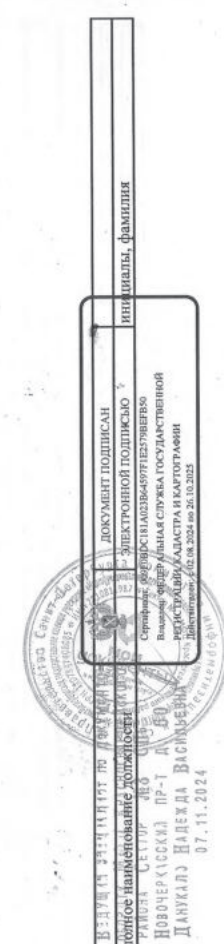
ДАНУКЛО НАДЕЖДА ВАСИЛЬЕВНА

07.11.2024

4	4.1	Вид объекта недвижимости: Земельный участок	Земельный участок
		Кадастровый номер: 74-01:1408001:76	74-01:1408001:76
		Назначение объекта недвижимости: данные отсутствуют	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости: Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Адрес: Российская Федерация, Челябинская область, муниципальный район Агаповский, сельское поселение Светлогорское, поселок Воздвиженка, улица Центральная, земельный участок 54	Российская Федерация, Челябинская область, муниципальный район Агаповский, сельское поселение Светлогорское, поселок Воздвиженка, улица Центральная, земельный участок 54
		Площадь: 1637 +/- 28	1637 +/- 28
	4.2	вид права, доля в праве: Собственность	Собственность
		дата государственной регистрации: 20.11.2019	20.11.2019
		номер государственной регистрации: 74-01:1408001:76-74/033/2019-6	74-01:1408001:76-74/033/2019-6
		основание государственной регистрации: Договор купли-продажи с ипотекой в силу закона, выдан 14.11.2019	Договор купли-продажи с ипотекой в силу закона, выдан 14.11.2019
		дата государственной регистрации прекращения права: 17.02.2020	17.02.2020
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости: Ипотека в силу закона	Ипотека в силу закона
		4.3.1 вид: номер государственной регистрации: 74-01:1408001:76-74/033/2019-7	74-01:1408001:76-74/033/2019-7
5	5.1	Вид объекта недвижимости: Земельный участок	Земельный участок
		Кадастровый номер: 74-06:1303004:190	74-06:1303004:190
		Назначение объекта недвижимости: данные отсутствуют	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости: Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Полосинский.	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Полосинский.
		Площадь: 100000	100000
	5.2	вид права, доля в праве: Собственность	Собственность
		дата государственной регистрации: 27.03.2021	27.03.2021
		номер государственной регистрации: 74-06:1303004:190-74/115/2021-2	74-06:1303004:190-74/115/2021-2
		основание государственной регистрации: Договор купли-продажи, выдан 15.02.2021	Договор купли-продажи, выдан 15.02.2021
	5.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют	данные отсутствуют
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано	не зарегистрировано



6	6.1	Вид объекта недвижимости: Земельный участок	Земельный участок
		Кадастровый номер: 74-06:1303004:192	74-06:1303004:192
		Назначение объекта недвижимости: данные отсутствуют	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости: Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Полосинский.	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир поле №4 (IV/533) на расстоянии 2,2 км восточнее п. Бабараклинский. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Бабараклинский.
		Площадь: 100000	100000 +/- 2767
	6.2	вид права, доля в праве: Собственность	Собственность
		дата государственной регистрации: 30.03.2021	12.02.2020
		номер государственной регистрации: 74-06:1303004:192-74/115/2021-2	74-06:2005003:119-74/033/2020-2
		основание государственной регистрации: Договор купли-продажи, выдан 15.02.2021	Договор купли-продажи, выдан 15.01.2020
		дата государственной регистрации прекращения права: данные отсутствуют	данные отсутствуют
	6.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано	не зарегистрировано
7	7.1	Вид объекта недвижимости: Земельный участок	Земельный участок
		Кадастровый номер: 74-06:2005003:119	74-06:2005003:119
		Назначение объекта недвижимости: данные отсутствуют	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости: Для производства сельскохозяйственной продукции	Для производства сельскохозяйственной продукции
		Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир поле №4 (IV/533) на расстоянии 2,2 км восточнее п. Бабараклинский. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Бабараклинский.	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир поле №4 (IV/533) на расстоянии 2,2 км восточнее п. Бабараклинский. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Бабараклинский.
		Площадь: 100000 +/- 2767	100000 +/- 2767
	7.2	вид права, доля в праве: Собственность	Собственность
		дата государственной регистрации: 12.02.2020	12.02.2020
		номер государственной регистрации: 74-06:2005003:119-74/033/2020-2	74-06:2005003:119-74/033/2020-2
		основание государственной регистрации: Договор купли-продажи, выдан 15.01.2020	Договор купли-продажи, выдан 15.01.2020
		дата государственной регистрации прекращения права: данные отсутствуют	данные отсутствуют
	7.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано	не зарегистрировано
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано	не зарегистрировано



8	8.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74-06:2005003:120
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для производства сельскохозяйственной продукции
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир паша на поле №4 (IV/533) на расстоянии 2,2 км восточнее п. Бабарыкинский. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Бабарыкинский.
		Площадь:	100000 +/- 2767
	8.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.02.2020
		номер государственной регистрации:	74-06:2005003:120-74/033/2020-2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 15.01.2020
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	8.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
9	9.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74-06:2005003:123
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для производства сельскохозяйственной продукции
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир паша на поле №4 (IV/533) на расстоянии 2,2 км восточнее п. Бабарыкинский. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Бабарыкинский.
		Площадь:	100000 +/- 2767
	9.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.02.2020
		номер государственной регистрации:	74-06:2005003:123-74/033/2020-2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 15.01.2020
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	9.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

ВЕРХНЕУРАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
 ПОДРОБНЕЕ ПОСМОТРЕТЬ ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СЕРТИФИКАТ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ
 НОВОЧЕРАССКИЙ ПР-Т № 30
 ВЫДАЧА СФЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 ДАНУКАЛО НАЕЖДА ВАХУБОВА
 07.11.2024

10	10.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74-06:2005003:127
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для производства сельскохозяйственной продукции
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир на поле №4 (IV/533) на расстоянии 2,2 км восточнее п. Бабарыкинский. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Бабарыкинский.
		Площадь:	100000 +/- 2767
	10.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.02.2020
		номер государственной регистрации:	74-06:2005003:127-74/033/2020-2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 15.01.2020
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	10.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
11	11.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74-06:2005003:131
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для производства сельскохозяйственной продукции
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир на поле №4 (IV/533) на расстоянии 2,2 км восточнее п. Бабарыкинский. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Бабарыкинский.
		Площадь:	100000 +/- 2767
	11.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.02.2020
		номер государственной регистрации:	74-06:2005003:131-74/033/2020-2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 15.01.2020
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	11.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

ВЕРХНЕУРАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
 ПОДРОБНЕЕ ПОСМОТРЕТЬ ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СЕРТИФИКАТ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ
 НОВОЧЕРАССКИЙ ПР-Т № 30
 ВЫДАЧА СФЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 ДАНУКАЛО НАЕЖДА ВАХУБОВА
 07.11.2024

14	14.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74:06:2005003:154
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для сельскохозяйственного производства
		Местоположение:	Челябинская обл, р-н Верхнеуральский, г Верхнеуральск, на поле № 4 (IV/533)участок 210 га, находящегося 2,2 км северо-восточнее п. Бабарыкинский
		Площадь:	100000 +/- 2767
	14.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.07.2020
		номер государственной регистрации:	74:06:2005003:154-74/03/2020-6
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 18.05.2020
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	14.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
15	15.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74:06:2005003:157
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного производства
		Местоположение:	Челябинская обл, р-н Верхнеуральский, на землях СПК "Верхнеуральское", на поле №4 (IV/533) участок 210 га, находящегося 2,2 км северо-восточнее п. Бабарыкинский
		Площадь:	100000 +/- 2767
	15.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.12.2020
		номер государственной регистрации:	74:06:2005003:157-74/115/2020-2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 20.07.2020
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	15.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано



12	12.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74:06:2005003:137
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для производства сельскохозяйственной продукции
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир паша на поле №4 (IV/533) на расстоянии 2,2 км восточнее п. Бабарыкинский. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н Верхнеуральский, п. Бабарыкинский.
		Площадь:	100000 +/- 2767
	12.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.02.2020
		номер государственной регистрации:	74:06:2005003:137-74/03/2020-2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 15.01.2019
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	12.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
13	13.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74:06:2005003:145
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для сельскохозяйственного производства
		Местоположение:	Челябинская обл, р-н Верхнеуральский, поле №4 (IV/533), участок 210 га, расположенное на расстоянии 2,2 км северо-восточнее п. Бабарыкинский
		Площадь:	100000 +/- 2767
	13.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.12.2020
		номер государственной регистрации:	74:06:2005003:145-74/115/2020-2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 20.07.2020
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	13.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано



18	18.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74:15:0403001:694
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Российская Федерация, Челябинская область, Нагайбаковский р-н, примерно в 1,1 км на восток от п. Арысламбаевский
		Площадь:	129481 +/- 252
	18.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	18.10.2021
		номер государственной регистрации:	74:15:0403001:694-74/132/2021-5
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 15.10.2021
		дата государственной регистрации:	данные отсутствуют
	18.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
19	19.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74:15:0406001:151
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для сельскохозяйственного производства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Березовая Роша. Участок находится примерно в 1,4 км, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская обл, р-н Нагайбаковский, в 1,4 км на юго-запад от п. Березовая Роша.
		Площадь:	24007 +/- 1356
	19.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	05.03.2019
		номер государственной регистрации:	74:15:0406001:151-74/033/2019-2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 28.02.2019
		дата государственной регистрации:	данные отсутствуют
	19.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

Ведущий специалист по кадастровому делу
 БОБОРОВА НАДЕЖДА ВАЛЕРЬЕВНА
 Подпись на основании доверенности
 Новочеркасская пр-т 113, 20
 ДАНУКАЛО НАДЕЖДА ВАЛЕРЬЕВНА
 07.11.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат электронной подписи
 Выдан: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
 Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

Инициалы, фамилия



16	16.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74:15:0403001:352
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного производства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Нагайбаковский. Участок находится примерно в 4,5 км, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н Нагайбаковский, п. Нагайбаковский.
		Площадь:	204604 +/- 3958
	16.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	05.03.2019
		номер государственной регистрации:	74:15:0403001:352-74/033/2019-2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 28.02.2019
		дата государственной регистрации:	данные отсутствуют
	16.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
17	17.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74:15:0403001:358
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для сельскохозяйственного производства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Нагайбаковский. Участок находится примерно в 4,5 км, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская обл, р-н Нагайбаковский, в 4,5 км на северо-восток от поселка Нагайбаковский.
		Площадь:	105001 +/- 8966
	17.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	05.03.2019
		номер государственной регистрации:	74:15:0403001:358-74/033/2019-2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 28.02.2019
		дата государственной регистрации:	данные отсутствуют
	17.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

Ведущий специалист по кадастровому делу
 БОБОРОВА НАДЕЖДА ВАЛЕРЬЕВНА
 Подпись на основании доверенности
 Новочеркасская пр-т 113, 20
 ДАНУКАЛО НАДЕЖДА ВАЛЕРЬЕВНА
 07.11.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат электронной подписи
 Выдан: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
 Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

Инициалы, фамилия



21	21.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	74:15:0407001:118
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое(складское)
		Местоположение:	Челябинская область, р-н Нагайбакский, п. Нагайбакский, 1 км на северо-восток от дома №1 по ул.Московская
		Площадь:	771.1
	21.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	18.02.2019
		номер государственной регистрации:	74:15:0407001:118-74/015/2019-2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 13.02.2019
		дата государственной регистрации прекращения права:	11.11.2020
	21.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
22	22.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74:15:0408003:299
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для сельскохозяйственного производства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом №19 кв.1. Участок находится примерно в 3 км, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н Нагайбакский, п. Арсламбаевский, ул. Центральная.
		Площадь:	48092 +/- 1919
	22.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.12.2021
		номер государственной регистрации:	74:15:0408003:299-74/132/2021-7
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 27.12.2021
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
23		Получатель выписки	Рымаренко Константин Сергеевич

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

ВЕРХНИЙ ЛЕВЫЙ УГОЛОК ДОКУМЕНТА ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 ПРАВИЛЬНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
 Служба: Федеральная кадастровая палата Росреестра
 Должность: Федеральная кадастровая палата Росреестра
 ДАНУКАЛО НАДЕЖДА ВАСИЛЬЕВНА
 07.11.2024

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ
 ФИО: ФИЛИАЛ

20	20.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	74:15:0407001:114
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое(складское)
		Местоположение:	Челябинская область, р-н Нагайбакский, пос. Нагайбакский, 1 км на северо-восток от дома № 1 по ул. Московская
		Площадь:	762
	20.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	20.12.2019
		номер государственной регистрации:	74:15:0407001:114-74/033/2019-2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 06.11.2019
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	20.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		20.3.1	вид: Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации: 74:15:0407001:114-74/108/2022-7
		20.3.2	вид: Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации: 74:15:0407001:114-74/130/2022-6
		20.3.3	вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
			номер государственной регистрации: 74:15:0407001:114-74/116/2022-5
		20.3.4	вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
			номер государственной регистрации: 74:15:0407001:114-74/125/2022-4
		20.3.5	вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
			номер государственной регистрации: 74:15:0407001:114-74/125/2022-3

ВЕРХНИЙ ЛЕВЫЙ УГОЛОК ДОКУМЕНТА ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 ПРАВИЛЬНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
 Служба: Федеральная кадастровая палата Росреестра
 Должность: Федеральная кадастровая палата Росреестра
 ДАНУКАЛО НАДЕЖДА ВАСИЛЬЕВНА
 07.11.2024

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ
 ФИО: ФИЛИАЛ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Челябинская область

**Областное государственное унитарное предприятие г/е
"Областной центр технической инвентаризации" по Челябинской области**

Нагайбакский филиал
(наименование филиала, управления)

Район **Нагайбакский**
Город (пос.) **Нагайбакский**
Район в городе

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
НА НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)**

Местоположение: _____

Адрес: **Челябинская обл., Нагайбакский район, пос. Нагайбакский
1 км на северо-восток от дома №1 по ул. Московская**

Черносклад
(наименование нежилого здания или строения по производственному адресу)

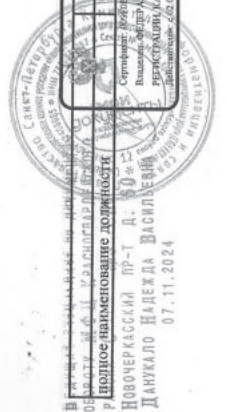
Литера **1А**

Инвентарный номер	2836
Условный номер	
Кадастровый номер	74-015-02826-000002-000000
Регистрационный номер	

Особые отметки: _____

Паспорт составлен по состоянию на **06 февраля 2006**

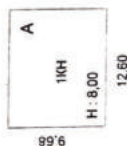
расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации



План земельного участка

Лист 1-500

ул. С

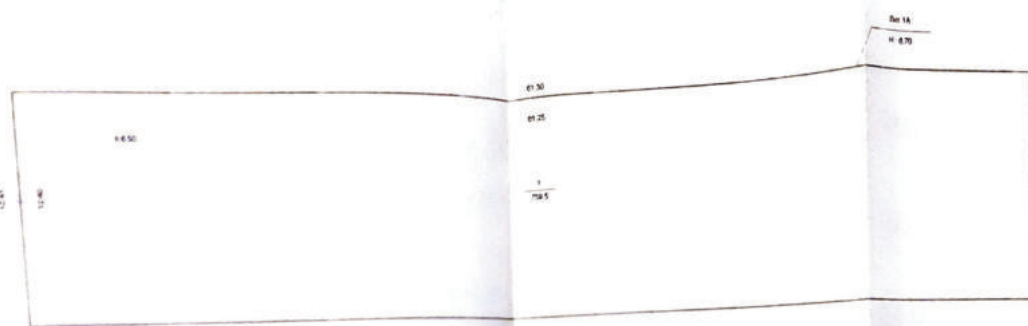


адреса Нагайбак-Фершаллеуаз

РФ	ОГУП «Обл ЦТН» Нагайбакский филиал	пос. Нагайбакский, 1 км на северо-восток от дома №1 по ул. Московская, мелиоративный комплекс	Масштаб 1:500
Лист №4	Исполнитель Михайлов	Ф.И.О. Григорьев О.А.	Подпись
Дата 09.02.06	Начальник Михайлов	Григорьев О.А.	
	Директор Сквородкин П.Ю.	Сквородкин П.Ю.	

Постажный план
М 1:200

ул. С



адреса Нагайбак-Фершаллеуаз

ОГУП «Обл ЦТН» №	ОГУП «Обл ЦТН» Нагайбакский филиал	РФ
Лист № 2	Постажный план пос. Нагайбакский, 1 км на северо-восток от дома №1 по ул. Московская, мелиоративный комплекс	Масштаб 1:200
Дата 09.02.2006	Исполнитель Михайлов	Подпись
	Начальник Михайлов	Григорьев О.А.
	Директор Сквородкин П.Ю.	Сквородкин П.Ю.

АКТ ОСМОТРА ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 10.12.2024 по делу № А76-13615/2024 Глава крестьянского (фермерского) хозяйства Сеилова Махаббат Туребековна (10.08.1989 г.р., адрес: Челябинская область, г. Магнитогорск, пр-кт Ленина, д. 85, ИНН 742904143554, ОГРНИП 319745600042150) признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Римаренко Константин Сергеевич (ИНН 272112745742, СНИЛС 124-984-232 76, член Ассоциации «ДМСО», адрес: 680006, г. Хабаровск, пер. Доступный, д. 13, оф. 6 (ОГРН 1032700295099, ИНН 2721099166).

В ходе анализа информации, предоставленной кредиторами должника, ответов на запросы регистрирующих органов конкурсным управляющим в составе активов должника выявлено имущество, поименное в Таблице 1 настоящего Акта осмотра имущества должника. В ходе визуального осмотра участникам осмотра надлежит установить фактическое наличие, местоположение, технические особенности (на сколько это представляется возможным посредством визуального осмотра) имущества должника.

Таблица 1.

Наименование объекта основных средств	Сведения о залоге и залогодержателе	Примечание
1. Наименование и марка: МТЗ-82Л Трактор Год выпуска: 1985 Заводской номер: 177953 Цвет: Синий Регистрационный знак: 8330XX74	Ограничение права и обременение объекта отсутствуют	Идентифицирующие признаки отсутствуют. Фактическое наличие объекта установлено, исходя из полученных сведений от должника. Местоположение объекта: 457658, Челябинская область, р-н Нагайбакский, п. Арасламбаевский, ул. Придорожная, д. 10
2. Наименование и марка: МТЗ-80 Трактор Год выпуска: 1993 Заводской номер: 890118 Цвет: Синий Регистрационный знак: 8331XX74	Ограничение права и обременение объекта отсутствуют	Фактическое наличие установлено. Местоположение объекта: Челябинская область, р-н Нагайбакский, п. Нагайбакский, пер. Производственный
3. Наименование и марка: РСМ - 101 «Вектор» Зерноуборочный комбайн Год выпуска: 2006 Заводской номер: 01472 Цвет: Темно-серый Регистрационный знак: 0176УА74	Залогодержатель АО «Россельхозбанк»	Фактическое наличие установлено. Местоположение объекта: 457658, Челябинская область, р-н Нагайбакский, п. Арасламбаевский, ул. Придорожная, д. 10
4. Наименование и марка: NEW HOLLAND ТМ-190 Трактор	Залогодержатель АО «Россельхозбанк»	Фактическое наличие установлено. Согласно пояснениям должника и залогового кредитора объект технически неисправен.

<p>Год выпуска: 2005 Заводской номер: АСМ249723 Цвет: Синий Регистрационный знак:1391УА74</p>		<p>Местоположение объекта: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Челябинский тракт 5б</p>
<p>5. Оборудование Заря ОПГ-2600-24-01Ф, зав. № 1254, год выпуска 2020</p>	<p>Залогодержатель АО «Россельхозбанк»</p>	<p>Фактическое наличие установлено. Местоположение объекта: Челябинская область, р-н Нагайбакский, п. Асламбаевский</p>
<p>6. Вид объекта недвижимости: Здание Кадастровый номер: 74:15:0407001:114 Назначение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Виды разрешенного использования объекта: нежилое (складское) Местоположение: Челябинская обл., р-н Нагайбакский, пос. Нагайбакский, 1 км на северо-восток от дома № 1 по ул. Московская Площадь: 762 Доля в праве: Собственность</p>	<p>Имеются запреты на регистрационные действия</p>	<p>Фактическое наличие установлено. Доступ вовнутрь здания ограничен. Осмотр совершен только снаружи объекта. Местоположение объекта:</p>
<p>7. Вид объекта недвижимости: Земельный участок Кадастровый номер: 74:06:1303004:190 Назначение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Виды разрешенного использования объекта: Для ведения личного подсобного хозяйства Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Полосинский. Площадь: 100000 Доля в праве: Собственность</p>	<p>Ограничение права и обременение объекта отсутствуют</p>	<p>Визуальный осмотр объекта невозможен. В виду погодных условий проезд к объекту осмотра отсутствует.</p>

<p>8. Вид объекта недвижимости: Земельный участок Кадастровый номер: 74:06:1303004:192 Назначение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Виды разрешенного использования объекта: Для ведения личного подсобного хозяйства Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Полосинский. Площадь: 100000 Доля в праве: Собственность</p>	<p>Ограничение права и обременение объекта отсутствуют</p>	<p>Визуальный осмотр объекта невозможен. В виду погодных условий проезд к объекту осмотра отсутствует.</p>
<p>9. Вид объекта недвижимости: Земельный участок Кадастровый номер: 74:06:2005003:119 Назначение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Виды разрешенного использования объекта: Для производства сельскохозяйственной продукции Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир поле №4 (1У/533) на расстоянии 2,2 км восточнее п.Бабарькинский. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Бабарькинский. Площадь: 100000 +/- 2767 Доля в праве: Собственность</p>	<p>Ограничение права и обременение объекта отсутствуют</p>	<p>Визуальный осмотр объекта невозможен. В виду погодных условий проезд к объекту осмотра отсутствует.</p>

<p>10. Вид объекта недвижимости: Земельный участок Кадастровый номер: 74:06:2005003:120 Назначение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Виды разрешенного использования объекта: Для производства сельскохозяйственной продукции Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир поле №4 (1У/533) на расстоянии 2,2 км восточнее п. Бабарькинский. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Бабарькинский. Площадь: 100000 +/- 2767 Доля в праве: Собственность</p>	<p>Ограничение права и обременение объекта отсутствуют</p>	<p>Визуальный осмотр объекта невозможен. В виду погодных условий проезд к объекту осмотра отсутствует.</p>
<p>11. Вид объекта недвижимости: Земельный участок Кадастровый номер: 74:06:2005003:123 Назначение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Виды разрешенного использования объекта: Для производства сельскохозяйственной продукции Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир поле №4 (1У/533) на расстоянии 2,2 км восточнее п. Бабарькинский. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Бабарькинский.</p>	<p>Ограничение права и обременение объекта отсутствуют</p>	<p>Визуальный осмотр объекта невозможен. В виду погодных условий проезд к объекту осмотра отсутствует.</p>

<p>Площадь: 100000 +/- 2767 Доля в праве: Собственность</p>		
<p>12. Вид объекта недвижимости: Земельный участок Кадастровый номер: 74:06:2005003:127 Назначение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Виды разрешенного использования объекта: Для производства сельскохозяйственной продукции Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир поле №4 (1У/533) на расстоянии 2,2 км восточнее п. Бабарькинский. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Бабарькинский. Площадь: 100000 +/- 2767 Доля в праве: Собственность</p>	<p>Ограничение права и обременение объекта отсутствуют</p>	<p>Визуальный осмотр объекта невозможен. В виду погодных условий проезд к объекту осмотра отсутствует.</p>
<p>13. Вид объекта недвижимости: Земельный участок Кадастровый номер: 74:06:2005003:131 Назначение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Виды разрешенного использования объекта: Для производства сельскохозяйственной продукции Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир поле №4 (1У/533) на расстоянии 2,2 км восточнее п. Бабарькинский. Почтовый адрес ориентира: Челябинская</p>	<p>Ограничение права и обременение объекта отсутствуют</p>	<p>Визуальный осмотр объекта невозможен. В виду погодных условий проезд к объекту осмотра отсутствует.</p>

<p>область, р-н. Верхнеуральский, п. Бабарькинский. Площадь: 100000 +/- 2767 Доля в праве: Собственность</p>		
<p>14. Вид объекта недвижимости: Земельный участок Кадастровый номер: 74:06:2005003:137 Назначение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Виды разрешенного использования объекта: Для производства сельскохозяйственной продукции Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир поле №4 (1У/533) на расстоянии 2,2 км восточнее п. Бабарькинский. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Бабарькинский. Площадь: 100000 +/- 2767 Доля в праве: Собственность</p>	<p>Ограничение права и обременение объекта отсутствуют</p>	<p>Визуальный осмотр объекта невозможен. В виду погодных условий проезд к объекту осмотра отсутствует.</p>
<p>15. Вид объекта недвижимости: Земельный участок Кадастровый номер: 74:06:2005003:145 Назначение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Виды разрешенного использования объекта: Для производства сельскохозяйственной продукции Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир поле №4 (1У/533) на расстоянии</p>	<p>Ограничение права и обременение объекта отсутствуют</p>	<p>Визуальный осмотр объекта невозможен. В виду погодных условий проезд к объекту осмотра отсутствует.</p>

<p>2,2 км восточнее п. Бабарькинский. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, п. Бабарькинский. Площадь: 100000 +/- 2767 Доля в праве: Собственность</p>		
<p>16. Вид объекта недвижимости: Земельный участок Кадастровый номер: 74:06:2005003:154 Назначение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Виды разрешенного использования объекта: Для производства сельскохозяйственной продукции Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир поле №4 (1У/533) на расстоянии 2,2 км восточнее п. Бабарькинский. Площадь: 100000 +/- 2767 Доля в праве: Собственность</p>	<p>Ограничение права и обременение объекта отсутствуют</p>	<p>Визуальный осмотр объекта невозможен. В виду погодных условий проезд к объекту осмотра отсутствует.</p>
<p>17. Вид объекта недвижимости: Земельный участок Кадастровый номер: 74:06:2005003:157 Назначение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Виды разрешенного использования объекта: Для производства сельскохозяйственной продукции Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир поле №4 (1У/533) на участок 210ГА, находящийся на расстоянии 2,2 км</p>	<p>Ограничение права и обременение объекта отсутствуют</p>	<p>Визуальный осмотр объекта невозможен. В виду погодных условий проезд к объекту осмотра отсутствует.</p>

северо-восточнее п. Бабарькинский. Площадь: 100000 +/- 2767 Доля в праве: Собственность		
18. Вид объекта недвижимости: Земельный участок Кадастровый номер: 74:15:0403001:352 Назначение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Виды разрешенного использования объекта: Для сельскохозяйственного производства Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Нагайбакский. Участок находится примерно в 4,5 км, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Нагайбакский, п. Нагайбакский. Площадь: 204604 +/- 3958 Доля в праве: Собственность	Ограничение права и обременение объекта отсутствуют	Проведен визуальный осмотр. Иные объекты недвижимости на земельном участке не выявлены.
19. Вид объекта недвижимости: Земельный участок Кадастровый номер: 74:15:0403001:358 Назначение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Виды разрешенного использования объекта: Для производства сельскохозяйственной продукции Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Нагайбакский. Участок	Ограничение права и обременение объекта отсутствуют	Проведен визуальный осмотр. Иные объекты недвижимости на земельном участке не выявлены.

находится примерно в 4,5 км, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская обл, р-н Нагайбакский, в 4,5 км на северо-восток от поселка Нагайбакский. Площадь: 105001 +/- 8966 Доля в праве: Собственность		
20. Вид объекта недвижимости: Земельный участок Кадастровый номер: 74:15:0403001:694 Назначение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Виды разрешенного использования объекта: Для производства сельскохозяйственной продукции Местоположение: Российская Федерация, Челябинская область, Нагайбакский р-н, примерно в 1,1 км на восток от п. Арасламбаевский Площадь: 129481 +/- 252 Доля в праве: Собственность	Ограничение права и обременение объекта отсутствуют	Проведен визуальный осмотр. Иные объекты недвижимости на земельном участке не выявлены.
21. Вид объекта недвижимости: Земельный участок Кадастровый номер: 74:15:0406001:151 Назначение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Виды разрешенного использования объекта: для сельскохозяйственного производства Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Березовая Роща. Участок	Ограничение права и обременение объекта отсутствуют	Визуальный осмотр объекта невозможен. В виду погодных условий проезд к объекту осмотра отсутствует.

<p>находится примерно в 1,4 км, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская обл., р-н Нагайбакский, в 1,4 км на юго-запад от п. Березовая Роща. Площадь: 24007 +/- 1356 Доля в праве: Собственность</p>		
<p>22. Вид объекта недвижимости: Земельный участок Кадастровый номер: 74:15:0408003:299 Назначение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Виды разрешенного использования объекта: для сельскохозяйственного назначения Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом №19 кв. 1. Участок находится примерно в 3 км, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Нагайбакский, п. Арсламбаевский, ул. Центральная Площадь: 48092 +/-1919 Доля в праве: Собственность</p>	<p>Ограничение права и обременение объекта отсутствуют</p>	<p>Визуальный осмотр объекта невозможен. В виду погодных условий проезд к объекту осмотра отсутствует.</p>

Свидетельство о регистрации Особые отметки

Серия №
Гос. регистрационный знак код серия №
Дата регистрации Выдано государственной инспекцией
гостехнадзора
М. П. *Подпись*
Дата снятия с учета
М. П. *Подпись*
Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
Адрес
Дата продажи (передачи)
М. П. *Подпись прежнего собственника или владельца*
Наименование (ф. и. о.) владельца
Адрес

УЧЕТ РАБОТЫ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ
К моменту выдачи паспорта отработано (пройдено) _____ моточасов (километров)

Год	Моточасы или км пробега	Подпись ответственного лица и печать владельца или подпись индивидуального владельца машины

ППФ. Пермь, 2005. "Г" (23050)

ПАСПОРТ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ И ДРУГИХ ВИДОВ ТЕХНИКИ

Наименование (ф. и. о.) владельца (собственника) машины **Зерноуборочный комбайн** **BB 530709**
Серия № **РСМ-101 "ВЕКТОР"**
Предприятие-изготовитель **ООО "Комбайновый завод" "Ростсельмаш"**
Адрес **344029, Ростовская обл, г. Ростов-на-Дону, ул. Менжинского, дом 2**
Сертификат соответствия № **РОСС RU.МС08. В00287 01.10.05**
Выдан **"ОС РосНИИТИМ"**
Акт гостехосмотра № от **01472** Год выпуска **2006**
Заводской № машины (рамы) **60197378**
Двигатель № **Неотсут.**
Коробка передач № **0066**
Основной ведущий мост (мосты) № **темно-серый**
Цвет **КОЛЕСНЫЙ**
Вид движителя **132(180)**
Мощность двигателя, кВт (л. с.) **11075**
Конструкционная масса, кг **20**
Максимальная конструктивная скорость, км/час **7938x3905x3559**
Габаритные размеры, мм **000**
Наименование (ф. и. о.) покупателя (собственника) машины **Иванов Сергей Владимирович**
Адрес **Челябинская обл, г. Челябинск, ул. Производственная, дом 2**
Дата выдачи паспорта **24.07.06**
М. П. *Подпись*
Свидетельство о регистрации
Серия № **РСМ-101 "ВЕКТОР"**
Гос. регистрационный знак код серия №
Дата регистрации Выдано государственной инспекцией гостехнадзора
М. П. *Подпись*
Дата снятия с учета
М. П. *Подпись*
Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) **С.П.К. Тару**
Адрес **Челябинская обл, г. Челябинск, ул. Производственная, дом 2**
Дата продажи (передачи) **26.07.2006**
М. П. *Подпись прежнего собственника или владельца*
Наименование (ф. и. о.) владельца
Адрес

Особые отметки
Ведущий мост №366

Свидетельство о регистрации

Серия ВК № 921780
Гос. регистрационный знак код 74 серия ХА № 3594
Дата регистрации 04.06.08 Выдано государственной инспекцией
гостехнадзора ИГТН Нагайбакского района
М. П. Подпись
Дата снятия с учета 04.06.2008 гос. рег. знак сдан
М. П. Подпись
Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) Сеишова
Махматов Туребековна
Адрес Нагайбак р-н, Арсламбаевский п/р, Пригородный п.
Дата продажи (передачи) 17.02.2019
М. П. Подпись прежнего собственника
или владельца
Наименование (ф. и. о.) владельца Научинков К. Д.
Адрес п. Нагайбакский

Особые отметки

Свидетельство о регистрации

Серия №
Гос. регистрационный знак код серия №
Дата регистрации Выдано государственной инспекцией
гостехнадзора
М. П. Подпись
Дата снятия с учета
М. П. Подпись
Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
Адрес
Дата продажи (передачи)
М. П. Подпись прежнего собственника
или владельца
Наименование (ф. и. о.) владельца
Адрес

Особые отметки

Свидетельство о регистрации

Серия СЕ № 740823
Гос. регистрационный знак код 74 серия ХХ № 8331
Дата регистрации 22.02.2019 Выдано государственной инспекцией
гостехнадзора ИГТН Нагайбакского района
М. П. Подпись
Дата снятия с учета
М. П. Подпись
Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
Адрес
Дата продажи (передачи)
М. П. Подпись прежнего собственника
или владельца
Наименование (ф. и. о.) владельца
Адрес

Особые отметки

Свидетельство о регистрации

Серия №
Гос. регистрационный знак код серия №
Дата регистрации Выдано государственной инспекцией
гостехнадзора
М. П. Подпись
Дата снятия с учета
М. П. Подпись
Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
Адрес
Дата продажи (передачи)
М. П. Подпись прежнего собственника
или владельца
Наименование (ф. и. о.) владельца
Адрес

Особые отметки

Свидетельство о регистрации

Серия №
Гос. регистрационный знак код серия №
Дата регистрации Выдано государственной инспекцией
гостехнадзора
М. П. Подпись
Дата снятия с учета
М. П. Подпись
Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
Адрес
Дата продажи (передачи)
М. П. Подпись прежнего собственника
или владельца
Наименование (ф. и. о.) владельца
Адрес

Особые отметки

ПАСПОРТ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ И ДРУГИХ ВИДОВ ТЕХНИКИ

Наименование и марка машины Трактор МТЗ-82П
Предприятие-изготовитель Производственное объединение
"Минский тракторный завод"
Адрес Беларусь, 220668, г. Минск-ГСП, ул. Долгобродская, 29
Сертификат соответствия № от
Выдан
Акт гостехосмотра № от Год выпуска 1985
Заводской № машины (рамы) 177953
Двигатель № 717285 (Д-240)
Коробка передач № 400090
Основной ведущий мост (мосты) № 662079
Цвет СИНИЙ
Вид двигателя Колесный
Мощность двигателя, кВт (л. с.) 60 (81)
Конструктивная масса, кг 3160
Максимальная конструктивная скорость, км/час 30
Габаритные размеры, мм 3815 X 1970 X 2476
Наименование (ф. и. о.) покупателя (собственника) машины Макулбаев
Туребек Уразбаевич
Адрес Челябинская обл., Верхнеуральский р-н, Полосинский п., Солнечная ул. д.
Дата выдачи паспорта 04.07.06
М. П. Подпись

ВВ 669289

УЧЕТ РАБОТЫ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ

К моменту выдачи паспорта отработано (пройдено) _____ моточасов (километров)

Table with 3 columns: Год, Моточасы или км пробега, Подпись ответственного лица и печать владельца или подпись индивидуального владельца машины.

Свидетельство о регистрации

Серия ВЕ № 58834
Гос. регистрационный знак код 74 серия ХМ № 2668
Дата регистрации 04.07.06 Выдано государственной инспекцией
гостехнадзора ИГТН Верхнеуральского района
М. П. Подпись
Дата снятия с учета
М. П. Подпись
Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) Сеилова
Махматов Туребековна
Адрес Челябинская обл., Нагайбакский р-н, Арсламбаевский п., Пригородный п.
Дата продажи (передачи) 11.02.2019
М. П. Подпись прежнего собственника
или владельца
Наименование (ф. и. о.) владельца Макулбаев Туребек Уразбаевич
Адрес Челябинская обл., Верхнеуральский р-н, Полосинский п., Солнечная ул. д. 144

Особые отметки

Свидетельство о регистрации

Серия № 740822
 Гос. регистрационный знак код 74 серия XX № 8330
 Дата регистрации 22.02.2019 Выдано государственной инспекцией
 гостехнадзора ИГТН Нагайбакского района
 М. П. Подпись

Дата снятия с учета
 М. П. Подпись

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)

Адрес
 Дата продажи (передачи)
 М. П. Подпись прежнего собственника
 или владельца

Наименование (ф. и. о.) владельца
 Адрес

Особые отметки

Свидетельство о регистрации

Серия № _____
 Гос. регистрационный знак код _____ серия _____ № _____
 Дата регистрации _____ Выдано государственной инспекцией
 гостехнадзора _____
 М. П. Подпись

Дата снятия с учета
 М. П. Подпись

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)

Адрес
 Дата продажи (передачи)
 М. П. Подпись прежнего собственника
 или владельца

Наименование (ф. и. о.) владельца
 Адрес

Особые отметки

**Свидетельство о регистрации**

Серия № _____
 Гос. регистрационный знак код _____ серия _____ № _____
 Дата регистрации _____ Выдано государственной инспекцией
 гостехнадзора _____
 М. П. Подпись

Дата снятия с учета
 М. П. Подпись

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)

Адрес
 Дата продажи (передачи)
 М. П. Подпись прежнего собственника
 или владельца

Наименование (ф. и. о.) владельца
 Адрес

Особые отметки

Свидетельство о регистрации

Серия № _____
 Гос. регистрационный знак код _____ серия _____ № _____
 Дата регистрации _____ Выдано государственной инспекцией
 гостехнадзора _____
 М. П. Подпись

Дата снятия с учета
 М. П. Подпись

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)

Адрес
 Дата продажи (передачи)
 М. П. Подпись прежнего собственника
 или владельца

Наименование (ф. и. о.) владельца
 Адрес

Особые отметки

ОСОБЫЕ ОТМЕТКИ	Дата	Подпись, печать должностного лица
ДУБЛИКАТ. Взамен утерянного RUCB 263651 от 20.02.2019г	09 декабря 2019	

**ПАСПОРТ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ
И ДРУГИХ ВИДОВ ТЕХНИКИ**

RU CB 509746

Тип машины Трактор New Holland

Марка, модель, коммерческое
наименование машины TM-190

Организация-изготовитель, страна изготовителя New Holland, СОЕДИНЕННОЕ КОРОЛЕВСТВО

Адрес New Holland

Страна происхождения СОЕДИНЕННОЕ КОРОЛЕВСТВО

Сертификат соответствия
(декларация о соответствии) № РОСС GB.MP.04.В04575 от 21.03.2005 г.

Выдан (зарегистрирована) ОС МАДИ-СЕРТ

Год производства машины 2005 г.

Заводской номер машины,
идентификационный номер машины
(VIN или PIN) ACM243723

Тип двигателя (двигателей) Внутреннего сгорания

Модель, номер двигателя (двигателей) NEW HOLLAND, 147455

Рабочий объем двигателя (двигателей), см³ 7500

Мощность двигателя (двигателей), кВт (л. с.) 140 (190)

Вид двигателя Колесный

Цвет машины Синий

Максимальная технически допустимая масса, кг 12000

Максимальная конструктивная скорость, км/ч 37

Габаритные размеры, мм 4813 X 1530 X 2881

Наименование (Ф.И.О.) собственника Сеилов Мулдагалей Хакимович

Адрес собственника Челябинская обл., Нагайбакский р-н, Арсламбаевский п. дом № 2, корпус 1

Наименование органа (организации), выдавшего паспорт
ИГТН Нагайбакского района

Дата выдачи паспорта 09 декабря 2019 г.

М. П. Подпись

Маметьев А.А.

(Ф.И.О.) 145

Свидетельство о регистрации: серия СК № 179927
Регистрационный знак: код региона 74 серия ХХ № 4476

Дата регистрации « 09 декабря 2019 » г.

ИГТН Нагайбакского района
(наименование органа (организации), осуществившего регистрацию машины)

М. П. _____ Подпись _____

Дата снятия с учета « 09 декабря 2019 » г.

М. П. _____ Подпись _____

Наименование (Ф.И.О.)
нового собственника Семенова Махаббат Туребековна

Адрес нового собственника Челябин. обл, Нагайбак. р-н, Арасламбаевский п, Придорожная ул, д

Дата продажи (передачи) « 09.12.2019 » г.

М. П. _____ Подпись прежнего
собственника _____

Свидетельство о регистрации: серия СК № 179929
Регистрационный знак: код региона 74 серия УА № 1391

Дата регистрации « 10 декабря 2019 » г.

ИГТН Нагайбакского района
(наименование органа (организации), осуществившего регистрацию машины)

М. П. _____ Подпись _____

Дата снятия с учета « » г.

М. П. _____ Подпись _____

Наименование (Ф.И.О.)
нового собственника

Адрес нового собственника

Дата продажи (передачи) « » г.

М. П. _____ Подпись прежнего
собственника _____

Свидетельство о регистрации: серия №
Регистрационный знак: код региона серия №

Дата регистрации « » г.

(наименование органа (организации), осуществившего регистрацию машины)

М. П. _____ Подпись _____

Дата снятия с учета « » г.

М. П. _____ Подпись _____

Наименование (Ф.И.О.)
нового собственника

Адрес нового собственника

Дата продажи (передачи) « » г.

М. П. _____ Подпись прежнего
собственника _____

Свидетельство о регистрации: серия №
Регистрационный знак: код региона серия №

Дата регистрации « » г.

(наименование органа (организации), осуществившего регистрацию машины)

М. П. _____ Подпись _____

Дата снятия с учета « » г.

М. П. _____ Подпись _____

Наименование (Ф.И.О.)
нового собственника

Адрес нового собственника

Дата продажи (передачи) « » г.

М. П. _____ Подпись прежнего
собственника _____

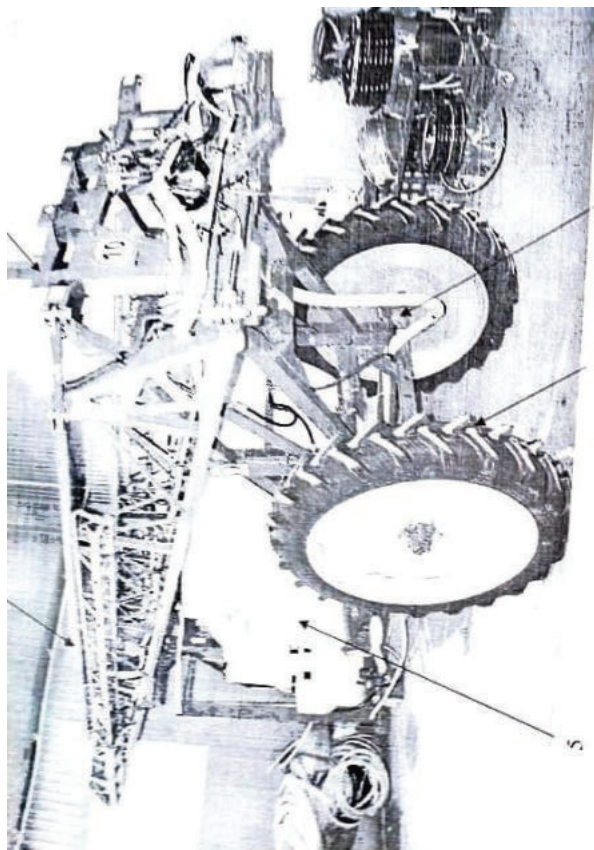
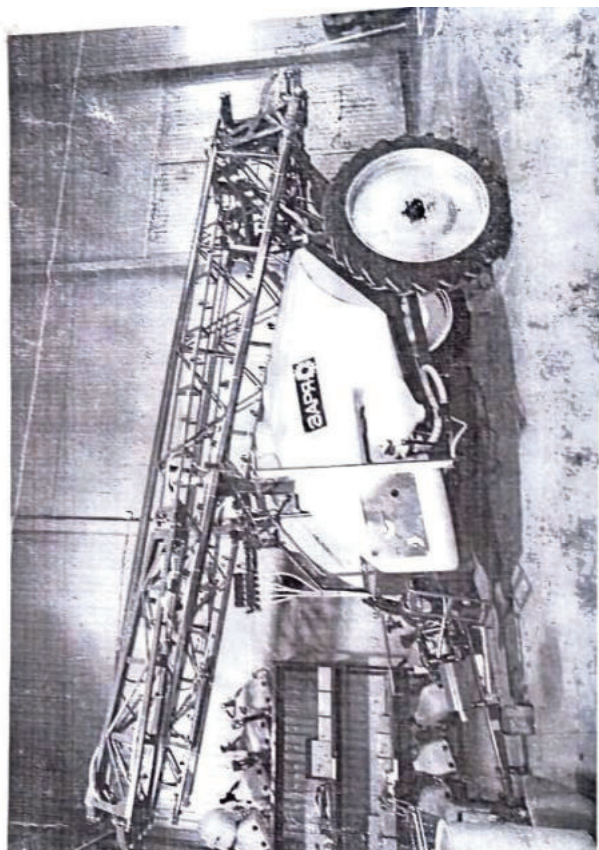


ООО «ЗАРЯ»
 Тел.: (8513) 24 17 41, 24 19 63, 17 961 944 55 59
 E-mail: info@zarya-nibss.ru
 www.zarya-nibss.ru



**ОПРЫСКИВАТЕЛЬ
 ШТАНГОВЫЙ ПРИЦЕЛНОЙ
 ЗАРЯ-ОНН-2600-24-01Ф**

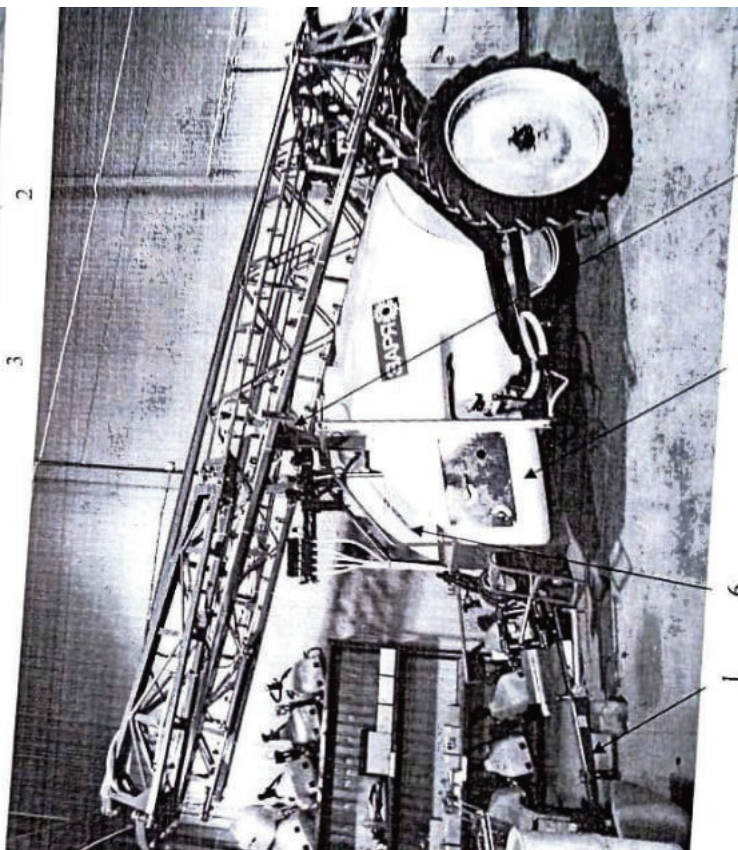
ПАСПОРТ
 РУКОВОДСТВО
 ПО МОНТАЖУ, ЭКСПЛУАТАЦИИ И ХРАНЕНИЮ



3

2

5



1

6

8

7

Рис.1.Опрыскиватель.Общий вид.
 1-дось; 2- колесо; 3- штанга; 4- рабочая емкость; 5- промывочная емкость; 6- панель управления; 7- механизм подъема штанги.

в союзе

Колеса 3 устанавливаются так, чтобы стрелки на них и пикирок протектора совпадали

Колесный козел между приемом, может принимать значение 1400, 1500, 1800 за счет подвиге-ния 9.

Гидравлическая часть рамы монтируется параллельно рамной механике подвески

Гидравлическая часть рамы 1 устанавливается отдельно от гидравлики. В передней части рамы нахо-дятся картеры для установки элементов гидравлики. В задней части рамы нахо-дятся картеры для гидравлики, гидравлической аппаратуры и фазонных профилей, обра-ботки

Колесный козел 9, амортизаторы с пневматическими форсунками типа и пневматическим

Гидравлическая часть рамы 1, колеса 2, пивни 4, рабочие сма-зки, пневматическая часть 6, амортизаторы 7, пневматическая 8, параллельно рамного меха-низма

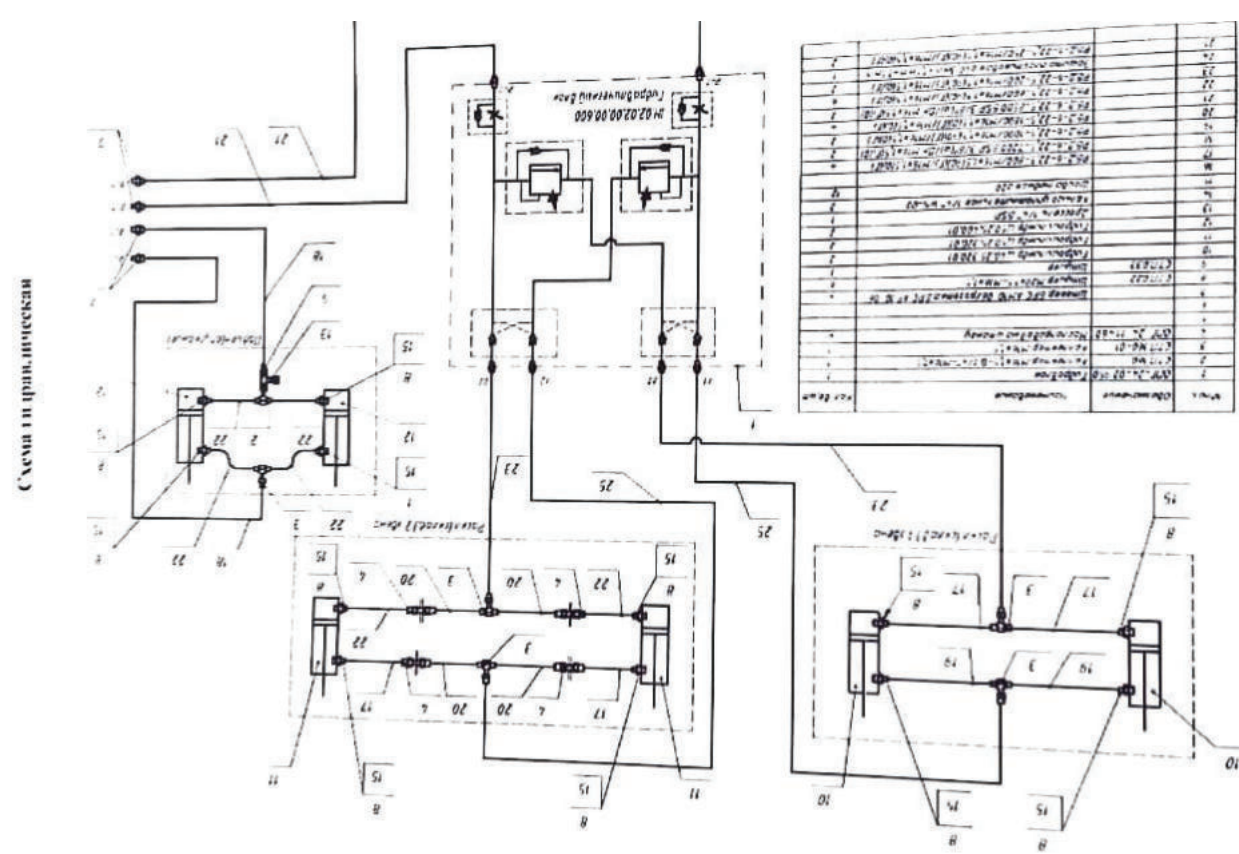
3. Устройство

Гидравлическая часть рамы 1, колеса 2, пивни 4, рабочие сма-зки, пневматическая часть 6, амортизаторы 7, пневматическая 8, параллельно рамного меха-низма

Гидравлическая часть рамы 1, колеса 2, пивни 4, рабочие сма-зки, пневматическая часть 6, амортизаторы 7, пневматическая 8, параллельно рамного меха-низма

Гидравлическая часть рамы 1, колеса 2, пивни 4, рабочие сма-зки, пневматическая часть 6, амортизаторы 7, пневматическая 8, параллельно рамного меха-низма

2. Измерение



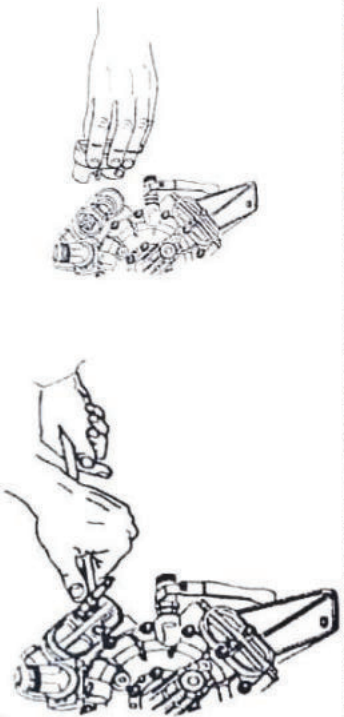
Примечание 6

Инструкция по обслуживанию компрессионно-поршневых (двухтактных) насосов
 Клапанное обслуживание насосов состоит из замены улитки, деталей и компонентов, подшер-
 сев лопастку, шара, например, как диффрагму, масло, выходные несъемные клапаны, улитку,
 поршневое кольцо и т.д.

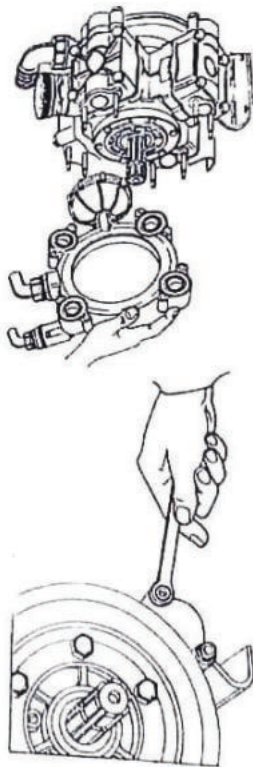
Примеси и загрязнения могут заблокировать улитку клапана и привести к истощению улиточного
 масла.

Для демонстрации-установка входного всасывающего клапана с улиточным колпачком произе-
 дите следующие:

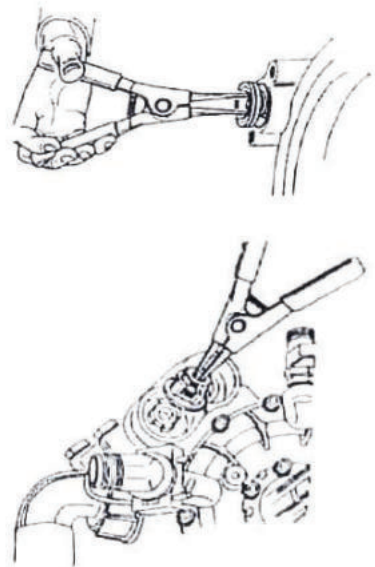
1. Отверните винты крепления крышки клапана и снимите её (для насосов среднего и высокого
 давления)



Отверните гайки крепления всасывающих и выходных частей (для насосов низкого давл-



ните клапана и запорное кольцо; проверьте их состояние.

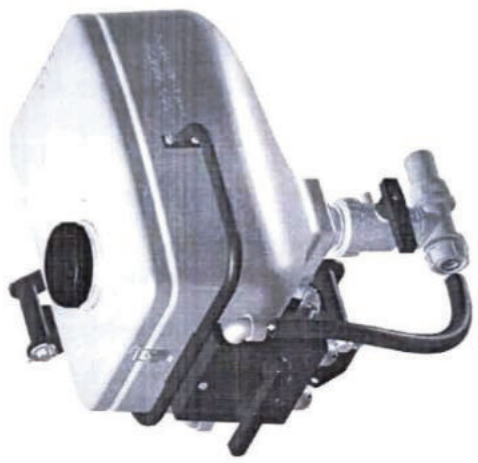


Комплект насоса (двухтактный)



- 1. фильтр под давлением
- 2. обратный клапан
- 3. клапан

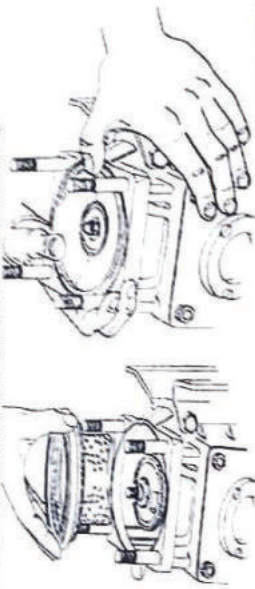
Комплект насоса (однофазный)





Для гидравлических насосов необходимо использовать стальной стержень, чтобы избежать поломки, в который вставлен 4-х мм стальной стержень, а также, при повороте рожков насоса вращать с открутить гайку. В зависимости от состояния, проводите визуальную диагностику, чтобы убедиться, что мембрана была снята, то, впоследствии, она все должна быть уже на свои места.

Проверьте состояние поршневого кольца. Исполнение поршневых колец может различаться в зависимости от размера двигателя, т.е. определяется питание, расположенный под ней мембрана на типе замещающего жидк (насос под давлением).



Для установки диафрагмы на гидравлические и гидравлические версии насосов вы должны следовать операциям в обратной последовательности. Диафрагма должна быть установлена в самой нижней точке, а края должны быть направлены в расположенную в нижней части канавку.

При установке головки используйте в качестве ориентира положение двух труб всасывания насоса через масляный резервуар, поворачивая при этом вал насоса.

Подождайте проверить уровень масла, включив насос без нагрузки (давление на «0» пока не выйдет весь воздух). Проверив уровень масла один раз, проведите вторую проверку под давлением. Подержите насос под давлением несколько секунд, затем верните насос в положение. Поднимайте и опускайте давление, пока не выйдет весь воздух. Проверьте закрытие заливной резервуар крышкой.

ВАЖНО!

Для масла проводите через каждые 500 часов работы используйте масло SAE 20W40. Не используйте для распыления легковоспламеняющихся жидкостей, характеристики которых несовместимы с нормальной работой насоса.

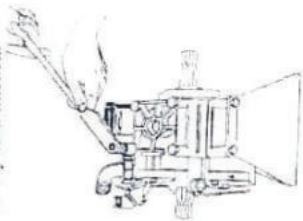
Качество и точность детали и установите их на место.

Продолжайте эти операции со всеми компонентами.

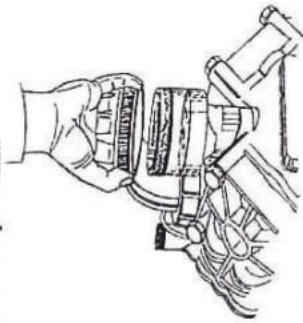
Сборку проводите в обратной последовательности.

Очень важно особенно когда насос работает в режиме повышенной вибрации) регулярно проверять затяжку всех гаек крепления, учитывая рекомендационные моменты затяжки.

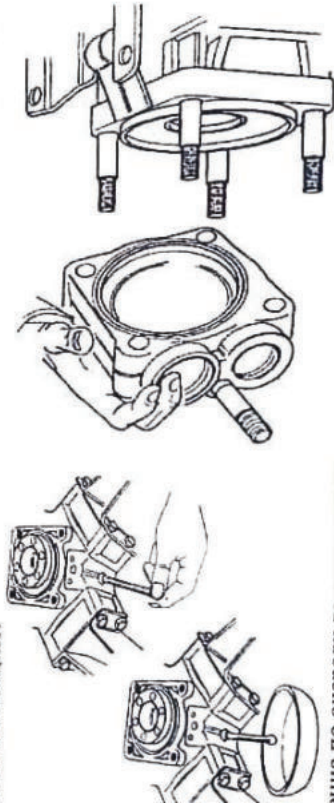
Всегда используйте рекомендации по элементам затяжки, указанные на рисунках, приведите размер крепления с помощью скрепителей и углов насоса.



Замена диафрагмы.
Используйте крышку с масляной горловины.



масло, открутив специальную гайку, расположенную внизу картера насоса.
РЕЖИМ!!! Смазочные материалы загрязняют окружающую среду!!! И в канализацию.



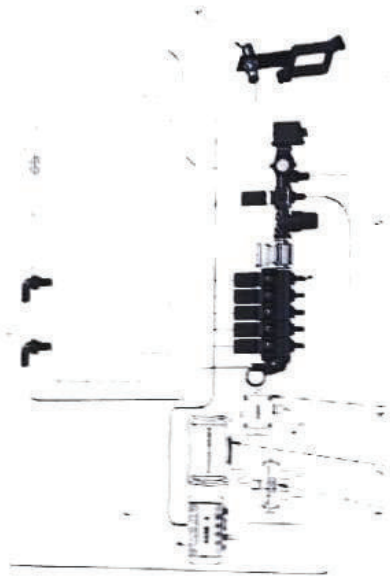
Вне по очереди головки насоса.

Чтобы открутить болт крепления диафрагмы используйте рожковый ключ. Ину (операция для гидравлических насосов).



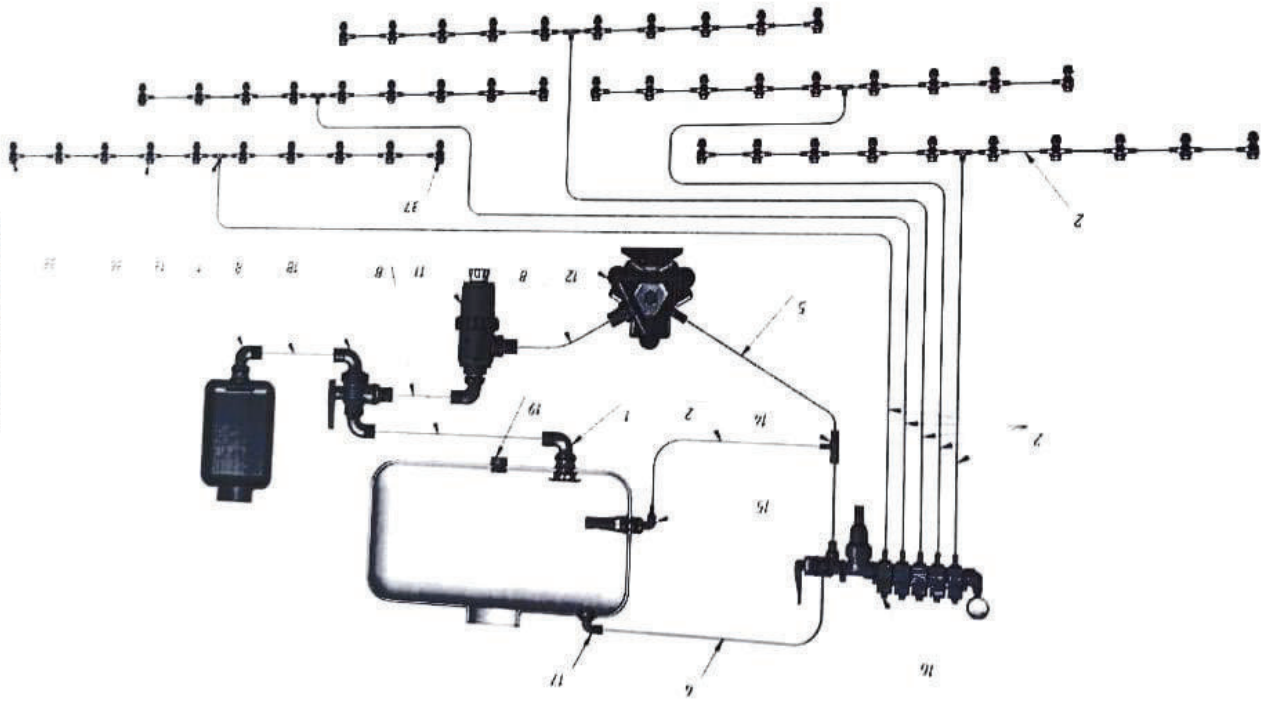
- 1 бортовой компьютер ИВАС-5 (ИВАС-5/ВАС-5/ВАС-5/ВАС-5/ВАС-5)
- 2 пульт управления электрическими машинами
- 3 датчик скорости

Комплект комплектующих бортового компьютера ВАРС-5 и навигатора (COMMANDER (опция))



- 1 бортовой компьютер ВАРС-5;
- 2 навигатор COMMANDER;
- 3 распределительная коробка;
- 4 внешняя кнопка;
- 5 регулятор-распределитель электрический;
- 6 датчик скорости.

Схема электропроводки рабочей установки базовой комплектации



ДОГОВОР № 237819/0001-3.4
о залоге транспортных средств

г. Челябинск

10 января 2023 года

Акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк» (АО «Россельхозбанк»), именуемое в дальнейшем «Залогодержатель» или «Банк», в лице заместителя директора Челябинского регионального филиала АО «Россельхозбанк» Лалиной Натальи Мажитовны, действующего на основании Устава АО «Россельхозбанк», Положения о Челябинском региональном филиале АО «Россельхозбанк» и Доверенности № 078-38-10/878 от «31» октября 2022 года, с одной стороны, и

Сейлова Махаббат Туребековна, паспорт гражданина Российской Федерации серии 75 12 номер 174788, выданный Отделением УФМС России по Челябинской области в Верхнеуральском районе 14 сентября 2013 года; код подразделения 740-009, именуемый в дальнейшем «Залогодатель», с другой стороны,

далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

ИНН – Идентификационный номер налогоплательщика.

Квартал – период, равный трем последовательно идущим месяцам. Отсчет кварталов ведется с начала года.

Копия, заверенная нотариально (КЗН) - копия документа, заверенная нотариально, предоставляется на бумажном носителе, либо в электронном виде (при этом документ подписывается усиленной квалифицированной подписью нотариуса).

Оригинал (О) - документ, предоставляемый на бумажном носителе либо в электронном виде, при этом:

- 1) оригинал на бумажном носителе подписывается:
 - руководителем (иным лицом, имеющим на это полномочия) Залогодателя (юридического лица)/органа/лица, выдавшего документ, с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии) должности;
 - Залогодателем (индивидуальным предпринимателем, индивидуальным предпринимателем-Главой КФХ, физическим лицом) с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии);
 - руководителем (иным лицом, имеющим на это полномочия) Залогодателя (юридического лица) и второй стороной по договору (в случае заключения договора с третьим лицом);
 - Залогодателем (индивидуальным предпринимателем, индивидуальным предпринимателем-Главой КФХ, физическим лицом) и второй стороной по договору (в случае заключения договора с третьим лицом).

При предоставлении документов на бумажном носителе документ должен содержать отгисск печати (при наличии).

- 2) оригинал в электронном виде подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью:
 - руководителя (иного лица, имеющего на это полномочия) Залогодателя (юридического лица)/органа/лица, выдавшего документ,
 - Залогодателя (индивидуального предпринимателя, индивидуального предпринимателя-Главы КФХ, физического лица);
 - руководителя (иного лица, имеющего на это полномочия) Залогодателя (юридического лица) и второй стороной по договору (в случае заключения договора с третьим лицом);
 - Залогодателя (индивидуального предпринимателя, индивидуального предпринимателя-Главы КФХ, физического лица) и второй стороной по договору (в случае заключения договора с третьим лицом).

Отчетная дата - дата, по состоянию на которую составляется бухгалтерская (финансовая) отчетность (последний календарный день отчетного периода): за первый квартал - 31 марта, за полугодие - 30 июня, за 9 месяцев - 30 сентября, за год - 31 декабря.

Ресстр уведомлений о залоге - ведущийся в электронной форме ресстр уведомлений о залоге имущества, не относящегося к недвижимым вещам, являющийся составной частью единой

ООО «Заря»
456320, Челябинская область, г. Миасс, Туровское шоссе,
объездная дорога, д. 43, тел. (3513) 24-17-41, факс: 8-65
11-00-00
Опрыскатель штановый прицепной ЗАРЯ-ОПН - 2600 - 24 - 010
Изготовлен 05.09.2020
(Число, месяц, год выпуска)
Заводской номер 1254
Соответствует ТУ 4737-008-45657654-2008.
Изготовитель гарантирует исправность опрыскивателя в течение 12
месяцев опрыскивателя потребителем.



ОТК

ОТК предприятия – изготовителя

Дата продажи 05.09.2020
(Ф.И.О., должность)
(ИЗДАТЕЛЬ)

Договор о залоге транспортных средств №237819/0001-3.4 от 10 января 2023 года
информационной системы нотариата и размещенный на официальном сайте Федеральной нотариальной палаты по адресу: www.teeest-zalogov.ru

Усиленная квалифицированная электронная подпись (УКЭП) – применяется согласно терминологии, изложенной в Федеральном законе от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

Электронное заказное письмо (ЭЗП) - исходящее письмо Залогодержателя в электронной форме, подписанное Залогодержателем с применением усиленной квалифицированной электронной подписи (применяется согласно терминологии, изложенной в Федеральном законе от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи») и направляемое Залогодержателю в электронной форме в адрес третьих лиц посредством услуги АО «Почта России», которая позволяет адресатам, зарегистрированным в федеральной государственной информационной системе «Единая система идентификации и аутентификации в инфраструктуре, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме» (ЕСИА) и лавшим согласие на получение писем в личном кабинете федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)», получать их, сохраняя юридическую значимость сообщения.

Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Залогодатель в целях обеспечения надлежащего исполнения обязательств по Договору об открытии кредитной линии с лимитом выдачи № 237819/0001 от 10 января 2023 года (далее – Договор основного обязательства), заключенному между Залогодержателем и Индивидуальным предпринимателем Главой КФХ Сенловой Махаббат Туребековной (далее также именуемого Клиент), передает Залогодержателю в залог движимое имущество (далее – Предмет залога), перечень, место нахождения, характеристики и стоимость которого определены в Приложении 1 к Договору.

1.2. Залогодатель ознакомлен со всеми условиями Договора основного обязательства, и согласен отвечать Предметом залога за исполнение всех обязательств Клиента по Договору основного обязательства.

1.3. Залогодатель имеет право владеть и пользоваться Предметом залога, в том числе эксплуатировать Предмет залога в соответствии с его назначением, без права распоряжения им (в том числе без права отчуждения или сдачи в аренду третьим лицам, передачи в безвозмездное пользование), за исключением случаев, прямо установленных Договором.

Статья 2. СУЩЕСТВО ОБЕСПЕЧИВАЕМЫХ ЗАЛОГОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

2.1. Залог обеспечивает исполнение Клиентом всех существующих и будущих обязательств в соответствии с условиями Договора основного обязательства, в том числе, но не исключительно, по возврату основного долга, уплате процентов, комиссий, неустоек, иных платежей, предусмотренных Договором основного обязательства, и/или возмещению расходов Залогодержателя по обращению взыскания на Предмет залога и его реализации, а также по исполнению любых иных обязательств, вытекающих из Договора основного обязательства.

2.2. Залог также обеспечивает исполнение обязательств Клиента по возврату денежных средств, полученных от Залогодержателя, в случае признания Договора основного обязательства недействительной/незаклоченной сделкой по любым основаниям, обязательства Клиента по возврату неосновательного обогащения при расторжении Договора основного обязательства, и обязательств Клиента по уплате процентов за пользование денежными средствами в размере, установленном соглашением Клиента и Залогодержателя, а при отсутствии такого соглашения – законодательством Российской Федерации, в случае признания Договора основного обязательства недействительной/незаклоченной сделкой по любым основаниям/при расторжении Договора основного обязательства.

Данный пункт является самостоятельным соглашением Сторон и является действительным также в случае признания иных положений Договора недействительными.

2.3. Залогодатель ознакомлен со всеми условиями Договора основного обязательства, которые ему понятны, и согласен отвечать за исполнение всех обязательств Клиента по Договору основного обязательства Предметом залога.

2.4. Залогодатель обязуется полностью отвечать перед Залогодержателем за исполнение денежных обязательств Клиента по Договору основного обязательства любым новым должником, к

Договор о залоге транспортных средств №237819/0001-3.4 от 10 января 2023 года
которому перешли права и обязанности Клиента по Договору основного обязательства на основании сделки и/или в силу закона, в том числе в порядке универсального правопреемства (реорганизации/наследования и т.п.).

Статья 3. ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА ЗАЛОГА

3.1. Залогодатель обязуется полностью отвечать перед Залогодержателем за исполнение денежных обязательств Клиента по Договору основного обязательства любым новым должником, к которому перешли права и обязанности Клиента по Договору основного обязательства на основании сделки и/или в силу закона, в том числе в порядке универсального правопреемства (реорганизации/наследования и т.п.).

3.2. Перечень, качественные и количественные характеристики Предмета залога определены в Приложении 1 к Договору.

3.3. Передаваемое в залог имущество принадлежит Залогодателю на праве собственности.

3.4. Залоговая стоимость Предмета залога установлена в размере 1 885 000 (Один миллион восемьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек.

3.5. Право залога Залогодержателя на Предмет залога возникает с момента заключения Договора.

3.6. В отношении Предмета залога подлежит оформлению и регистрации в реестре уведомлений о залоге движимого имущества (далее – Реестр уведомлений о залоге) уведомление о возникновении залога движимого имущества в пользу Залогодержателя (далее – Уведомление о залоге).

Залогодатель по своей инициативе (в случае необходимости) оказывает содействие Залогодержателю в регистрации Уведомлений о залоге в Реестре уведомлений о залоге.

Информация о наличии залога подтверждается данными Реестра уведомлений на официальном сайте Федеральной нотариальной палаты (www.teeest-zalogov.ru), а также свидетельством о регистрации Уведомления о залоге, полученном Залогодержателем.

Данные официального сайта Федеральной нотариальной палаты должны подтверждать информацию об учете залога в пользу Залогодержателя и об отсутствии предшествующих залогов третьих лиц и/или иных обременений/ограничений в пользу третьих лиц в отношении переданного в залог Залогодержателю имущества (кроме обременений в пользу Залогодержателя).

В случае, если по информации с официального сайта Федеральной нотариальной палаты следует наличие предшествующего залога и/или иных обременений/ограничений Предмета залога, установленных в пользу третьих лиц, Залогодержатель вправе расценить этот факт, как ухудшение условий обеспечения и принять меры, предусмотренные пунктом 6.6 Договора.

3.7. Предмет залога будет находиться у Залогодателя по адресу(-ам), указанному(-ым) в Приложении 1 к Договору (далее – место нахождения (хранения) Предмета залога).

Залогодатель обязуется обеспечить сохранность Предмета залога по месту его нахождения.

3.8. Залогодатель не имеет права изменять место нахождения (хранения) Предмета залога без предварительного письменного согласования с Залогодержателем. Изменение места нахождения (хранения) Предмета залога оформляется дополнительным соглашением к Договору.

3.9. Залогодержатель вправе проверять по документам и фактически наличие подлежащего составу и количества Предмета залога у Залогодателя, его состояние и условия эксплуатации и т.п. При этом Залогодержатель вправе уполномочивать третьих лиц осуществлять его правомочия по контролю за сохранностью Предмета залога.

Залогодатель обязуется обеспечить Залогодержателю или уполномоченным им лицам осуществление указанных прав Залогодержателя.

В случае обнаружения Залогодержателем нарушения условий сохранности Предмета залога Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя устранения выявленных нарушений в установленный им срок.

3.10. Периодичность проверок Предмета залога определяется Залогодержателем самостоятельно.

3.11. В период с даты, в которую у Залогодержателя возникло право залога в отношении Предмета залога по Договору, и до окончания срока действия Договора Предмет залога должен быть непрерывно застрахован Залогодателем в страховой организации, отвечающей «Требованиям АО «Россельхозбанк» к страховым организациям» (далее – Страховая организация), и в соответствии с «Требованиями АО «Россельхозбанк» к условиям предоставления заемщикам/залогодателям страховой

3.15.1. любой договор последующего залога должен содержать информацию об обременении Предмета залога предшествующим залогом (с указанием реквизитов и сторон Договора), а также порядок обращения взыскания на Предмет залога и способы реализации Предмета залога при обращении на него взыскания, предусмотренные Договором;

3.15.2. последующий залогодержатель не вправе потребовать от Залогодателя досрочного исполнения обязательства, обеспеченного последующим залогом, в случае обращения взыскания на Предмет залога Залогодержателем;

3.15.3. договор последующего залога должен содержать условие о том, что право последующего залогодержателя на обращение взыскания на Предмет залога возникает не ранее 365 (Трехсот шестидесяти пяти) календарных дней с даты возникновения соответствующего основания;

3.15.4. последующий залогодержатель обязан предварительно (не менее чем за 60 (Шестьдесят) календарных дней) письменно уведомить Залогодержателя о намерении предъявить Залогодателю требование об обращении взыскания на Предмет залога;

3.15.5. любое изменение условий Договора (в том числе влечущее ухудшение обеспечения требований последующего залогодержателя, обеспечение новых требований предшествующего залогодержателя или увеличение объема требований), не требует согласия последующего залогодержателя;

3.15.6. Залогодержатель имеет право требовать замены Предмета залога другим имуществом.

3.16. Залогодатель обязан уведомить Залогодержателя о заключении договора последующего залога с третьими лицами путем представления Залогодержателю договора последующего залога не позднее следующего рабочего дня с даты его заключения.

3.17. Снижение рыночной стоимости Предмета залога в течение срока действия Договора является безусловным основанием для изменения залога в соответствии с пунктом 6.6 Договора.

3.18. В случае изменения или прекращения залога Залогодержатель в порядке и на условиях, установленных Договором, направляет уведомление об изменении залога/исключении сведений о залоге, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Статья 4. ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

4.1. Настоящим Залогодатель заверяет, что на момент подписания Договора:

4.1.1. Залогодатель;

4.1.1.1. дееспособен в полном объеме;

4.1.1.2. не является ответчиком по какому-либо иску, поданному третьим лицом;

4.1.1.3. не является лицом, в отношении которого осуществляется уголовное преследование по какому-либо уголовному делу, возбужденному на территории Российской Федерации или за ее пределами;

4.1.1.4. предоставил Залогодержателю в требуемом ему объеме полную и достоверную информацию о своем финансовом положении, а также предоставил Залогодержателю полную информацию об имеющихся на дату заключения Договора обязательствах по отношению к третьим лицам;

4.1.1.5. предоставил Залогодержателю достоверную информацию о том, что:

4.1.1.6. в отношении него и/или супруги/супруга не возбуждено производство по делу о банкротстве (в том числе в качестве физического лица, не являющегося индивидуальным предпринимателем/в качестве индивидуального предпринимателя);

4.1.1.7. не подано им/ими или третьим лицом в арбитражный суд заявления о признании его/их банкротом(-сами) (в том числе в качестве физического лица, не являющегося индивидуальным предпринимателем/в качестве индивидуального предпринимателя);

4.1.2. Предмет залога:

4.1.2.1. принадлежит Залогодателю на праве собственности;

4.1.2.2. не обременен (полностью или частично) какими-либо обязательствами Залогодателя перед третьими лицами;

4.1.2.3. не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти его утрата, порча или недостача;

4.1.2.4. пригоден к реализации третьим лицам как соответствующий потребительским качествам, предъявляемым к Предмету залога на соответствующем рынке.

4.2. Залогодатель обязуется в течение всего срока действия Договора:

услуги страховыми организациями», которые размещены на официальном сайте Залогодержателя в сети Интернет по электронному адресу: www.rshb.ru, с указанием в договоре страхования Залогодержателя в качестве выгодоприобретателя по всем страховым случаям в части суммы непогашенной задолженности (включая начисленные, но неуплаченные проценты, комиссии, а также признанные судом и/или Залогодержателем неустойки, штрафы, пени) Клиента по денежным обязательствам, предусмотренным Договором основного обязательства (далее – Договор страхования).

Предмет залога должен быть застрахованным на случай уничтожения и повреждения техники в период хранения, эксплуатации и перевозки/транспортировки/перегона, в т.ч. в результате:

1. Пожара;

2. Вывоза в процессе эксплуатации и/или транспортировки техники (взрыв двигателя внутреннего сгорания, системы подачи топлива и т.п.);

3. Стихийного бедствия (Удар молнии, наводнение, землетрясение, оползень, оседание или иное движение грунта, движение воздушных масс со скоростью более 17 м/с, атмосферные осадки, несущие необычный для данной местности характер);

4. Аварии (опрокидывание, падение, столкновение с различными предметами (препятствиями), наезд транспортных средств и др. внешние механические воздействия, произошедшие вне дорог). Риск может примениться в течение всего срока страхования или в периоды сезонной эксплуатации техники, определенные в договоре страхования);

5. Дорожно-транспортного происшествия (риск может примениться в течение всего срока страхования или в периоды сезонной эксплуатации техники, определенные в договоре страхования). Для техники на тусовочном ходу риск не является обязательным;

6. Хищения или угона, в т.ч. кражи, грабежа, разбоя, неправомерного завладения имуществом без цели хищения;

7. Противоправных действий третьих лиц, в т.ч. умышленного или неосторожного уничтожения или повреждения застрахованного имущества;

8. Падения летательных аппаратов или их частей и иных предметов;

в соответствии с «Перечнем страховых рисков для страхования заемщика в сети Интернет по «Россельхозбанку», размещенным на официальном сайте Залогодержателя в сети Интернет по электронному адресу: www.rshb.ru.

Факт исполнения Залогодателем обязанности, предусмотренной настоящим пунктом Договора, подтверждается договорами страхования (страховыми полисами) и документами, подтверждающими оплату страховой премии (страховых взносов) в соответствии с установленными договором страхования порядком и сроками.

В случае неуплаты Залогодателем страховых взносов Залогодержатель вправе расценить этот факт, как ухудшение условий обеспечения и принять меры, предусмотренные пунктом 6.6 Договора.

3.12. По мере погашения основного долга в соответствии с графиком возврата (погашения) кредита (основного долга), содержащимся в Договоре основного обязательства, и процентов за пользование кредитом допускается уменьшение Предмета залога с оформлением дополнительного соглашения к Договору – при условии, что существо Предмета залога предполагает возможность его уменьшения, и уменьшенный Предмет залога может быть реализован в порядке, установленном Договором, без ущерба интересам Залогодержателя.

3.13. В случае утраты Предмета залога, его замена на иное имущество происходит только с письменного согласия Залогодержателя, при этом:

3.13.1. уведомление Залогодателя об утрате Предмета залога должно поступить Залогодержателю не позднее дня, следующего за днем утраты Предмета залога;

3.13.2. замена Предмета залога на иное имущество должна быть произведена не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента утраты Предмета залога;

3.13.3. Залогодержатель вправе отказаться от предложенной Залогодателем замены Предмета залога.

3.14. Стороны установили, что если Предмет залога будет частично утрачен или поврежден в период с даты вступления в силу Договора до даты обращения взыскания на Предмет залога, то его новая залоговая стоимость будет установлена в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

3.15. Залогодатель вправе заключить договор последующего залога Предмета залога с третьими лицами при соблюдении следующих условий:

- 4.2.7. Без предварительного письменного согласования с Залогодержателем:
- 4.2.7.1. Не вносить изменения в перечень, качественные и количественные характеристики Предмета залога, указанные в Приложении 1 к Договору;
- 4.2.7.2. Не разукрупнять/объединять Предмет залога каким-либо образом и/или не осуществлять замену деталей, в результате чего цена Предмета залога с точки зрения возможного отчуждения третьим лицам объективно понизится;
- 4.2.7.3. Перекартировать Предмет залога;
- 4.2.7.4. Изменить перечень и/или качественных и количественных характеристик Предмета залога оформленного дополнительным соглашением к Договору;
- 4.2.8. Сообщать Залогодержателю:
- 4.2.8.1. информацию, свидетельствующую об угрозе повреждения, утраты или иных обстоятельствах, которые могут повлечь изменение статуса, принадлежности или стоимости Предмета залога, не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты выявления такой информации;
- 4.2.8.2. информацию о выявлении фактов повреждения или утраты Предмета залога не позднее рабочего дня, следующего за днем выявления соответствующего факта;
- 4.2.9. Оплачивать/возмещать Залогодержателю расходы, связанные с исполнением Договора, в том числе расходы по оценке частично утраченного или поврежденного Предмета залога, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного уведомления или требования Залогодержателя;
- 4.2.10. Обеспечить Залогодержателю возможность осуществления прав, предусмотренных пунктами 3.9, 3.13.3 Договора;
- 4.2.11. Устранять в установленном в соответствующем требовании Залогодержателя срок нарушения условий Договора, выявленные Залогодержателем;
- 4.2.12. В случае возникновения притязаний третьих лиц на Предмет залога или спора с третьими лицами о Предмете залога Залогодатель обязуется обеспечить урегулирование данного вопроса своими силами и за свой счет с учетом интересов Залогодержателя, включая предоставление доказательств, подтверждающих факт нахождения Предмета залога в залоге у Залогодержателя;
- 4.2.13. Соблюдать согласованный с Залогодержателем порядок обращения взыскания и реализации Предмета залога;
- 4.2.14. В течение 3 (Трех) рабочих дней после наступления соответствующего события письменно уведомлять Залогодержателя о нижеследующем:
- 4.2.14.1. о получении от третьего лица/государственного органа копии, направленного в арбитражный суд заявления о признании Залогодателя несостоятельным (банкротом) (в качестве индивидуального предпринимателя (в том числе индивидуального предпринимателя – главы крестьянского (фермерского) хозяйства) либо в качестве физического лица);
- 4.2.14.2. о подаче Залогодателем или третьим лицом/государственным органом в арбитражный суд заявления о признании Залогодателя несостоятельным (банкротом) (в качестве индивидуального предпринимателя (в том числе индивидуального предпринимателя – главы крестьянского (фермерского) хозяйства) либо в качестве физического лица);
- 4.2.14.3. о принятии арбитражным судом заявления о признании Залогодателя несостоятельным (банкротом) к производству (в качестве индивидуального предпринимателя (в том числе индивидуального предпринимателя – главы крестьянского (фермерского) хозяйства) либо в качестве физического лица);
- 4.2.14.4. о наложении ареста на имущество Залогодателя;
- 4.2.14.5. о возбуждении в соответствии с гражданским процессуальным законодательством Российской Федерации дела особого производства: о признании Залогодателя ограниченно дееспособным или недееспособным, об установлении в отношении Залогодателя неправых записей актов гражданского состояния по заявлениям на нотариальные действия, об установлении фактов, имеющих юридическое значение (факта родственных отношений, факта нахождения на иждивении, факта признания отцовства и др.);
- 4.2.14.6. о факте возбуждения уголовного дела в отношении Залогодателя;
- 4.2.14.7. о заключении, изменении или расторжении брачного договора в соответствии со статьей 46 Семейного кодекса Российской Федерации в части установления правового режима имущества супругов/признания брачного договора, устанавливающего правовую режим собственности супругов, действительным в соответствии со статьей 44 Семейного кодекса Российской Федерации;

- 4.2.1. Предоставлять Залогодержателю документы и информацию, характеризующие Предмет залога по письменному требованию Залогодержателя в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты направления такого требования;
- 4.2.1.1. Документы, подтверждающие право Залогодателя на размещение Предмета залога по адресу хранения/местоположения (договор аренды, хранения) и копии платёжных документов об оплате услуг аренды/хранения с даты предыдущей проверки. (СК и/или КЗЗ)
- 4.2.2. По письменному требованию Залогодержателя другие документы и информацию, характеризующие Предмет залога, в сроки, установленные таким требованием;
- 4.2.3. Предоставлять по письменному требованию Залогодержателя и/или уполномоченных представителей (служащих) Банка России (В рамках выполнения уполномоченными представителями (служащими) Банка России функций по осмотру Предмета залога и ознакомлению с деятельностью Залогодателя непосредственно на месте хранения (нахождения) Предмета залога в соответствии с требованиями действующего законодательства (мероприятия проверочного характера.)) в сроки, установленные таким требованием, документы и информацию, характеризующие финансовое положение и хозяйственную деятельность Залогодателя, и/или документы и информацию о Предмете залога, в том числе необходимые для проведения уполномоченными представителями (служащими) Банка России осмотра Предмета залога и ознакомления с деятельностью Залогодателя непосредственно на месте хранения (нахождения) Предмета залога (далее – мероприятия проверочного характера) при проведении соответствующих мероприятий проверочного характера (документы и информация предоставляются непосредственно в адрес Банка России/уполномоченных представителей (служащих) Банка России при наличии в письменном требовании уполномоченных представителей (служащих) Банка России соответствующего условия с предоставлением Залогодержателем копий таких документов и информации);
- Залогодатель обязуется не позднее рабочего дня, следующего за днем получения письменного требования уполномоченных представителей (служащих) Банка России о проведении в отношении Залогодателя мероприятий проверочного характера, письменно уведомлять Залогодержателя о получении такого требования;
- 4.2.4. Осуществлять допуск представителей Залогодержателя и/или уполномоченных представителей (служащих) Банка России на место (территорию) ведения Залогодателем финансово-хозяйственной деятельности/хранения (нахождения) Предмета залога/документов и информации (в том числе предусмотренных настоящим Договором, характеризующих финансовое положение и подтверждающих осуществление Залогодателем финансово-хозяйственной деятельности, документов и информации о Предмете залога), а также осуществлять иные действия в том числе в рамках мероприятий проверочного характера;
- 4.2.5. Обеспечить непрерывное страхование Предмета залога в Страховой организации в порядке и на условиях, установленных пунктом 3.11 Договора. В целях подтверждения факта непрерывности страхования Предмета залога Залогодатель предоставляет Залогодержателю:
- 4.2.5.1. договор страхования Предмета залога, заключенный со Страховой организацией на первый срок – не позднее 10 (Десяти) календарных дней (Оригинал) с даты заключения Договора;
- 4.2.5.2. договор страхования Предмета залога, заключенный со Страховой организацией на следующий срок, – не позднее 10 (Десяти) календарных дней до даты окончания срока действия текущего Договора страхования (Оригинал);
- 4.2.5.3. документы, подтверждающие оплату страховой премии (взноса) – не позднее даты окончания срока уплаты страховой премии (взноса), установленного Договором страхования (Оригинал);
- 4.2.6. Обеспечить сохранность и целостность Предмета залога, в том числе:
- 4.2.6.1. не допускать повреждения/утраты (в том числе частичной) Предмета залога;
- 4.2.6.2. поддерживать техническое состояние Предмета залога на уровне, пригодном к эксплуатации;
- 4.2.6.3. поддерживать перечень, а также необходимые количественные и надлежащие качественные характеристики Предмета залога, указанные в Приложении 1 к Договору;
- 4.2.6.4. обеспечить отсутствие у Предмета залога в любой момент времени ухудшения качественных характеристик и/или уменьшения количественных характеристик, указанных в Приложении 1 к Договору, свидетельствует об уменьшении Предмета залога;
- 4.2.6.5. Отсутствие у Залогодателя в любой момент времени Предмета залога, и/или ухудшение качественных и/или количественных характеристик Предмета залога, указанных в Приложении 1 к Договору, свидетельствует об уменьшении Предмета залога. Залогодержатель вправе расценить этот факт, как ухудшение условий обеспечения и принять меры, предусмотренные пунктом 6.6 Договора.

Договор о залоге транспортных средств №237819/0001-3.4 от 10 января 2023 года
выявления Залогодержателем факта неисполнения (ненадлежащего исполнения) Залогодателем указанных обязательств.

Неустойка взимается Залогодержателем одновременно (штраф) за каждый факт неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательства.

6.1.2. Пунктами 3.1.1, 3.1.3.2, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.5, 4.2.9, 4.2.11, 4.2.14, 5.7 Договора – в размере 0,01% (Ноль целых одна сотая процента) от залоговой стоимости Предмета залога за каждый календарный день неисполнения (ненадлежащего исполнения) Залогодателем указанных обязательств начиная с даты, следующей за датой неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств, до даты их надлежащего исполнения Залогодателем.

6.2. Требование Залогодержателя об уплате неустойки направляется Залогодателю в письменной форме посредством заказного письма с уведомлением о вручении или нарочным под расписку, и должно содержать размер и срок уплаты неустойки.

6.3. Залогодатель обязуется уплатить неустойку в размере и срок, указанные в соответствующем требовании Залогодержателя. Датой уплаты неустойки считается дата зачисления денежных средств на счет Залогодержателя.

6.4. Залогодержатель вправе:

6.4.1. в одностороннем порядке уменьшить размер неустойки;

6.4.2. отсрочить Залогодателю уплату начисленной неустойки;

6.4.3. прекратить, в том числе на определенный срок, начисление неустойки.

6.5. Уплата неустойки, а также исполнение Залогодателем иных требований Залогодержателя по применению (применение Залогодержателем иных) санкций (ограничений), предусмотренных настоящей статьей Договора, не освобождает Залогодателя от надлежащего исполнения соответствующих условий и обязательств.

6.6. Залогодержатель вправе в течение срока действия Договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем обязательств (несоблюдения условий), предусмотренных статьей 1, и пунктами, перечисленными в пункте 6.1 Договора, в том числе любого из них, расценить данные обстоятельства как ухудшение условий обеспечения исполнения обязательств Клиента по Договору основного обязательства и по своему усмотрению (вне зависимости от предъявления Залогодержателем Залогодателю требования об уплате неустойки, предусмотренной пунктом 6.1 Договора) потребовать:

6.6.1. изменения количественных/качественных характеристик Предмета залога;

6.6.2. замены Предмета залога;

6.6.3. дополнительного обеспечения обязательств по Договору основного обязательства;

6.6.4. досрочного исполнения обязательств по Договору основного обязательства.

6.7. События (факты), наступление (выявление) Залогодержателем на основании любого доступного (открытого) источника информации любого из которых также является основанием для реализации Залогодержателем прав, предусмотренных пунктом 6.6 Договора:

6.7.1. предоставление Залогодателем недостоверной информации;

6.7.2. снижение рыночной стоимости Предмета залога;

6.7.3. ухудшение финансового положения Залогодателя;

6.7.4. прекращение Залогодателем финансово-хозяйственной деятельности.

Статья 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

При подписании Договора должен быть скреплен оттисками печатей Сторон (при наличии у Залогодателя печати). Если Договор заключен в электронной форме с применением усиленной квалифицированной электронной подписи, то скрепление Договора оттисками печатей Сторон не осуществляется.

7.2. Наименования статей Договора не влияют на толкование его условий. При толковании и применении наименований статей Договора его положения являются взаимосвязанными, и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений Договора.

Договор о залоге транспортных средств №237819/0001-3.4 от 10 января 2023 года

о разделе имущества, находящегося в общей совместной собственности, или выделе из него доли;

4.2.14.8. об изменении имени, фамилии, отчества (при наличии), паспортных данных, адреса регистрации Залогодателя;

4.2.14.9. о возникновении иных обстоятельств, способных повлиять на надлежащее исполнение обязательств Залогодателя по Договору.

Статья 5. ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЪЗЫСКАНИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

5.1. Обращение взыскания на Предмет залога осуществляется по решению суда общей юрисдикции.

5.2. Реализация Предмета залога, на который на основании решения суда общей юрисдикции обращено взыскание, может быть проведена по выбору Залогодержателя одним из следующих способов:

5.2.1. Путем продажи с публичных торгов, проводимых в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве.

5.3. Начальная продажная цена Предмета залога, с которой начнутся публичные торги/цена, по которой Предмет залога поступит в собственность Залогодержателя или будет продан последним третьему лицу, определяется решением суда общей юрисдикции.

5.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Залогодержатель при недостаточности денежных средств, поступивших от реализации Предмета залога, вправе в одностороннем порядке определить очередность погашения обязательств перед Залогодержателем, направив сумму, поступившую от реализации Предмета залога:

5.4.1. в первую очередь - на погашение издержек Залогодержателя по получению исполнения, включая уплату вознаграждения организатору торгов,

5.4.2. во вторую очередь - на погашение задолженности по уплате процентов за пользование денежными средствами,

5.4.3. в третью очередь - на погашение задолженности по основному долгу по Договору основного обязательства.

5.4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что сумму, вырученную при реализации Предмета залога и оставшуюся после удовлетворения в полном объеме вышестоящих требований Залогодержателя, последний направляет по своему усмотрению на погашение прочих денежных обязательств Клиента по Договору основного обязательства, в том числе неустойки и иных платежей, предусмотренных Договором.

5.5. Настоящим Стороны договорились о том, что Залогодержатель вправе в одностороннем порядке изменять очередность погашения обязательств в части первых трех очередей путем направления Залогодержателем Залогодателю соответствующего уведомления. Новая очередность погашения обязательств считается установленной с даты, указанной в уведомлении Залогодержателя.

5.6. При реализации Предмета залога посредством его продажи Залогодержателем третьему лицу без проведения торгов Залогодержатель не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента совершения сделки купли-продажи направляет заверенную им копию договора купли-продажи Залогодателю.

5.7. В случае если Предмет залога был оставлен у Залогодателя, в том числе передан им во временное владение и/или пользование или на хранение третьему лицу, Залогодатель обязуется передать Предмет залога Залогодержателю не позднее 3 (Трех) рабочих дней со дня предъявления ему письменного требования Залогодержателя.

Статья 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ. ПОСЛЕДСТВИЯ НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА И ИНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

6.1. Залогодержатель вправе в течение срока действия Договора предъявить Залогодателю требование об уплате неустойки на условиях, указанных в пунктах 6.1.1-6.1.2 Договора, в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Залогодателем любого из обязательств, предусмотренных:

6.1.1. Пунктами 3.7, 3.8, 3.13.1, 3.15, 3.16, 4.2.4, 4.2.6, 4.2.7, 4.2.8, 4.2.10, 4.2.12, 4.2.13 Договора – в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от залоговой стоимости Предмета залога на дату

7.8.1. программно-аппаратному комплексу, содержащему средство усиленной криптографической защиты информации, которое позволяет подписывать документы усиленной квалифицированной электронной подписью;

7.8.2. функциональному ключевому носителю, содержащему информацию для формирования усиленной квалифицированной электронной подписи;

7.8.3. сертификату ключа проверки электронной подписи, созданному и выданному аккредитованными в порядке, установленном Федеральным законом «Об электронной подписи», удостоверяющими центрами (далее - аккредитованные центры), использующими средства электронной подписи и средства аккредитованного центра.

7.9. Стороны пришли к соглашению, что правила абзаца 2 пункта 1 статьи 335 Гражданского кодекса Российской Федерации не применяются к взаимоотношениям Сторон по Договору.

Статья 8. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Залогодержатель

АО «Россельхозбанк»

Место нахождения: 119034, г. Москва,

Гагаринский пер., д.3.

Челябинский региональный филиал АО

«Россельхозбанк»

Место нахождения: 454091, Челябинская область,

г. Челябинск, пр-т Ленина, д. 26а

ИНН: 7725114488

ОГРН: 1027700342890

БИК: 047501821

Корrespondентский счет: 30101810400000000821

в Отделении Уральского Главного Управления

Центрального Банка Российской Федерации

Залогодержатель

Заместитель директора Челябинского

регионального филиала АО «Россельхозбанк»

_____ Лапина Н.М.

подпись

подпись / расшифровка подписи

7.3. Договор прекращается надлежащим исполнением обязательств Клиента по Договору основного обязательства, либо по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

7.4. Стороны обязаны в письменном виде информировать друг друга в течение 3 (Трех) дней об изменении своего места нахождения (для ЮЛ) места жительства (для ИП/ИП-главы КФХ/ФЛ) (в том числе фактического), банковских реквизитов, указанных в Договоре, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по Договору.

Сторона, не выполнившая требования настоящего пункта Договора, принимает на себя все негативные последствия нарушения данного обязательства (в частности, при отсутствии сообщения одной Стороны об изменении своего местонахождения требования, уведомления и иные сообщения направляются другой Стороной по последнему известному ей адресу, и считаются доставленными, даже если адресат по этому адресу более не находится).

7.5. Требования, уведомления и иные сообщения в рамках Договора направляются Сторонами в письменной форме (должны быть подписаны уполномоченным на подписание соответствующих документов лицами Сторон) со ссылкой на реквизиты (номер и дата) Договора по адресу места нахождения Стороны, указанному в статье 8 Договора, с использованием следующих средств связи: почтовая связь (заказное письмо с уведомлением о вручении, в том числе ЭП), телеграф (телеграмма с уведомлением о вручении), курьерская связь и считаются полученными Стороной-получателем:

7.5.1. с даты, указанной в уведомлении о вручении;

7.5.2. с даты, указанной в отписке календарного штемпеля, проставляемого при возврате сообщения Стороной-отправителем. При этом сообщение считается полученным Стороной-получателем независимо от причины возврата Стороной-отправителем, указанной в почтовой отметке, в том числе в случаях:

7.5.2.1. отказа Стороны-получателя от получения сообщения;

7.5.2.2. отсутствия Стороны-получателя по указанному адресу (в том числе ненахождения Стороны-получателя по указанному адресу, выбытия Стороны-получателя, сноса дома, корпуса и т.п.);

7.5.2.3. истечения срока хранения сообщения;

7.5.3. с даты, указанной в уведомлении (ином документе) о получении телеграммы;

7.5.4. с даты, проставленной на копии полученного сообщения при вручении сообщения

курьером Стороны-отправителя.

7.6. Требования, уведомления и иные сообщения в рамках исполнения Договора могут направляться Сторонами в электронном виде с использованием системы «Банк-Клиент»/«Интернет-Клиент» (при наличии) и считаются полученными Стороной-получателем в дату направления соответствующего сообщения Стороной-отправителем.

Документы в электронной форме и подписанные с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП) направляются Залогодержателю через программу «Web-система СбИС» либо по электронной почте. В случае предоставления документов в электронной форме по электронной почте, документы должны передаваться Залогодержателю в форме не самораскрывающегося архива, сформированного с использованием программы WinZip, с использованием опции «зашифровать вложенные файлы» («спустит added files») с длиной пароля не менее 8 (Восьми) различных символов.

7.7. Любой спор, возникающий по Договору и/или в связи с ним, в том числе любой спор в отношении существования, действительности, исполнения или прекращения Договора подлежит разрешению Сторонами в порядке досудебного урегулирования в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня направления соответствующей претензии (требования) (прегизнонный порядок). В случае невозможности урегулирования спора в рамках претензионного порядка неурегулированный спор подлежит передаче на рассмотрение в суд общей юрисдикции.

7.8. Договор заключен Сторонами в форме электронного документа и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями лиц, имеющих право действовать от имени каждой из Сторон Договора.

Залогодатель осведомлен и принимает риски, связанные с подписанием Договора усиленной квалифицированной электронной подписью, а также ответственность за любые негативные последствия подписания Договора Залогодателем усиленной квалифицированной электронной подписью, которые могут наступить, в т.ч. за нарушение конфиденциальности ключей электронных подписей путем предоставления Залогодателем доступа конкретным лицам к:

ДОГОВОР № 237819/0001-3.5
о залоге оборудования

г. Челябинск

23 января 2023 года

Договор о залоге транспортных средств №237819/0001-3.4 от 10 января 2023 года

Приложение 1
к Договору №237819/0001-3.4
о залоге транспортных средств от 10 января 2023 года

Акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк» (АО «Россельхозбанк»), именуемое в дальнейшем «Залогодержатель» или «Банк», в лице заместителя директора Челябинского регионального филиала АО «Россельхозбанк» Лапиной Натальи Мажитовны, действующего на основании Устава АО «Россельхозбанк», Положения о Челябинском региональном филиале АО «Россельхозбанк» и Доверенности № 078-38-10/878 от «31» октября 2022 года, с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Глава КФХ Сейлова Махаббат Туребековна (ИП КФХ Сейлова Махаббат Туребековна), действующий на основании сведений о государственной регистрации крестьянского (фермерского) хозяйства, содержащихся в Выписке из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей ГРНИП 319745600042150 от 05.03.2019г., именуемый в дальнейшем «Залогодатель», с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

ИНН – Идентификационный номер налогоплательщика.
Квартал – период, равный трем последовательно идущим месяцам. Отсчет кварталов ведется с начала года.
Копия, заверенная Залогодателем (КЗЗ) - копия на бумажном носителе, заверенная Залогодателем, содержащая подпись лица, заверившего копию документа, его фамилию, имя, отчество (при наличии), должность и дату заверения, а также отгиски печати Залогодателя (при наличии), должность, должность и дату заверения, а также отгиски печати Залогодателя (при наличии) с одновременным представлением Залогодержателю документов, подтверждающих полномочия лица, заверившего копию.

КЗКпо – документы представляются в виде копии, заверенной Залогодателем, содержащей подпись лица, заверившего копию документа, его фамилию, имя, отчество (при наличии), должность и дату заверения, а также отгиски печати (при наличии) Залогодателя, с одновременным представлением Залогодержателю документов, подтверждающих полномочия лица, заверившего копию, и оригинала документов, на основании которого работник Залогодержателя проверяет соответствие представленных копии оригиналу, о чем делает соответствующую отметку на копии, представленной Залогодержателю (надпись «сверено с оригиналом» и проставляет свою подпись с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии), должности и даты заверения), а также отгиски печати или штампа, установленного для этих целей распорядительным документом (приказом/распоряжением) Залогодержателя.

Копия, заверенная нотариально (КЗН) - копия документа, заверенная нотариально, предоставляется на бумажном носителе, либо в электронном виде (при этом документ подписывается усиленной квалифицированной подписью нотариуса).

ОГРНИП – основной государственный регистрационный номер, присвоенный соответствующему индивидуальному предпринимателю.

ОН/ОП – порядок предоставления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности/налоговых деклараций с отметкой налогового органа о принятии. При направлении отчетности/налоговых деклараций по почте представляется квитанция об отправке заказного письма с описанием вложения (копия, заверенная клиентом); при передаче в электронном виде по телекоммуникационным каналам связи – копия квитанции о приеме отчетности, формируемой налоговым органом (копия, заверенная клиентом). Отметка налогового органа в указанных случаях не требуется.

Оригинал (О) – документ, предоставляемый на бумажном носителе либо в электронном виде, при этом:

- 1) оригинал на бумажном носителе подписывается:
 - руководителем (иным лицом, имеющим на это полномочия) Залогодателя (юридического лица)/органа/лица, выдавшего документ, с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии), должности;
 - Залогодателем (индивидуальным предпринимателем, индивидуальным предпринимателем-главой КФХ, физическим лицом) с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии);

Залогодатель передает Залогодержателю в залог следующие виды транспортных средств, имеющиеся в наличии на дату подписания настоящего Приложения 1 к Договору:

№ п/п	Наименование транспортного средства (марка)	Год выпуска	Место хранения (парковки), адрес	Идентификационный №, VIN	№ кузова (№ шасси) двигателя	№ ПСМ	Балансовая стоимость	Залоговая стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Комбайн зерноуборочный РСМ-101 «Вектор» в комплекте с жаткой (зав. № жатки 005901)	2006	Челябинская область, Нагайбакский район, пос. Нагайбакский, ул. пер. Производственный, д. 16	Зав. № 01472	№ двигателя 60197378	ВВ 530709	-	885 000
2	Трактор New Holland TM 190	2005	Челябинская область, Нагайбакский район, пос. Нагайбакский, ул. пер. Производственный, д. 16	Зав. № АСМ2497 23	№ двигателя 147455	RU CB 509746	-	1 000 000
Итого							0	1 885 000

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Залогодержатель
Заместитель директора Челябинского
регионального филиала АО «Россельхозбанк»
Сейлова Махаббат Туребековна
СНИЛС: 136-858-419 01

_____ Лапина Н.М.

подпись

подпись

_____ / _____
расшифровка подписи



Договор о залоге оборудования №237819/0001-3.5 от 23 января 2023 года
- руководителем (иным лицом, имеющим на это полномочия) Залогодателя (юридического лица) и второй стороной по договору (в случае заключения договора с третьим лицом);

- Залогодателем (индивидуальным предпринимателем, индивидуальным предпринимателем- Главой КФХ, физическим лицом) и второй стороной по договору (в случае заключения договора с третьим лицом).

При предоставлении документов на бумажном носителе документ должен содержать оттиск печати (при наличии).

2) оригинал в электронном виде подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью:

- руководителя (иного лица, имеющего на это полномочия) Залогодателя (юридического лица)/органа/лица, выдавшего документ,

- Залогодателя (индивидуального предпринимателя, индивидуального предпринимателя- Главы КФХ, физического лица);

- руководителя (иного лица, имеющего на это полномочия) Залогодателя (юридического лица) и второй стороной по договору (в случае заключения договора с третьим лицом);

- Залогодателя (индивидуального предпринимателя, индивидуального предпринимателя- Главы КФХ, физического лица) и второй стороной по договору (в случае заключения договора с третьим лицом).

Отчетная дата - дата, по состоянию на которую составляется бухгалтерская (финансовая) отчетность (последний календарный день отчетного периода): за первый квартал - 31 марта, за полугодие - 30 июня, за 9 месяцев - 30 сентября, за год - 31 декабря.

Реестр уведомлений о залоге – ведущийся в электронной форме реестр уведомлений о залоге имущества, не относящегося к недвижимым вещам, являющийся составной частью единой информационной системы нотариата и размещенный на официальном сайте Федеральной нотариальной палаты по адресу: www.gesnt-zalogo.ru

Скан-копия (СК) - электронный образ документа, составленного на бумажном носителе, полученный посредством сканирования, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью руководителя (иного лица, имеющего на это полномочия) Залогодателя.

УКПВ - документ, полученный посредством использования информационно-телекоммуникационных сетей сертифицированных операторов связи, а также в личных кабинетах на сайтах государственных органов и органов местного самоуправления, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью Федеральной налоговой службы/Фонда социального страхования и распечатанный в присутствии работника Залогодержателя с отметкой, подтверждающей подписание документа усиленной квалифицированной электронной подписью Федеральной налоговой службы/Фонда социального страхования.

Усиленная квалифицированная электронная подпись (УКЭП) – применяется согласно терминологии, изложенной в Федеральном законе от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

Электронное заказное письмо (ЭЗП) - исходящее письмо Залогодержателя в электронной форме, подписанное Залогодателем с применением усиленной квалифицированной электронной подписи (применяется согласно терминологии, изложенной в Федеральном законе от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи») и направляемое Залогодержателю в электронной форме в адрес третьих лиц посредством услуги АО «Почта России», которая позволяет адресатам, зарегистрированным в федеральной государственной информационной системе «Единая система идентификации и аутентификации в инфраструктуре, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме» (ЕСИА) и давшим согласие на получение писем в личном кабинете федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)», получать их, сохраняя юридическую значимость сообщения.

Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Залогодатель в целях обеспечения надлежащего исполнения обязательств по Договору об открытии кредитной линии с лимитом выдачи № 237819/0001 от 10 января 2023 года (далее – Договор основного обязательства), заключенному между Залогодержателем и Индивидуальным

Договор о залоге оборудования №237819/0001-3.5 от 23 января 2023 года

предпринимателем Главой КФХ Сеидова Махаббат Турбековна (далее также именуемого Клиент), передает Залогодержателю в залог движимое имущество (далее – Предмет залога), перечень, место нахождения, характеристики и стоимость которого определены в Приложении 1 к Договору.

1.2. Залогодатель ознакомлен со всеми условиями Договора основного обязательства, и согласен отвечать Предметом залога за исполнение всех обязательств Клиента по Договору основного обязательства.

1.3. Залогодатель имеет право владеть и пользоваться Предметом залога, в том числе эксплуатировать Предмет залога в соответствии с его назначением, без права распоряжения им (в том числе без права отчуждения или сдачи в аренду третьим лицам, передачи в безвозмездное пользование), за исключением случаев, прямо установленных Договором.

Статья 2. СУЩЕСТВО ОБЕСПЕЧИВАЕМЫХ ЗАЛОГОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

2.1. Залог обеспечивает исполнение Клиентом всех существующих и будущих обязательств в соответствии с условиями Договора основного обязательства, в том числе, но не исключительно, по возврату основного долга, уплате процентов, комиссий, неустоек, иных платежей, предусмотренных Договором основного обязательства, и/или возмещению расходов Залогодержателя по обращению взыскания на Предмет залога и его реализации, а также по исполнению любых иных обязательств, вытекающих из Договора основного обязательства.

2.2. Залог также обеспечивает исполнение обязательств Клиента по возврату денежных средств, полученных от Залогодержателя, в случае признания Договора основного обязательства недействительной/незаконченной сделкой по любым основаниям, обязательств Клиента по возврату неосновательного обогащения при расторжении Договора основного обязательства, и обязательств Клиента по уплате процентов за пользование денежными средствами в размере, установленном соглашением Клиента и Залогодержателя, а при отсутствии такого соглашения – законодательством Российской Федерации, в случае признания Договора основного обязательства недействительной/незаконченной сделкой по любым основаниям/при расторжении Договора основного обязательства.

Данный пункт является самостоятельным соглашением Сторон и является действительным также в случае признания иных положений Договора недействительными.

2.3. Залогодатель ознакомлен со всеми условиями Договора основного обязательства, которые ему понятны, и согласен отвечать за исполнение всех обязательств Клиента по Договору основного обязательства Предметом залога.

2.4. Залогодатель обязуется полностью отвечать перед Залогодержателем за исполнение денежных обязательств Клиента по Договору основного обязательства любым новым должником, к которому перешли права и обязанности Клиента по Договору основного обязательства на основании сделки и/или в силу закона, в том числе в порядке универсального правопреемства (реорганизации/наследования и т.п.).

Статья 3. ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА ЗАЛОГА

3.1. Залогодатель обязуется полностью отвечать перед Залогодержателем за исполнение денежных обязательств Клиента по Договору основного обязательства любым новым должником, к которому перешли права и обязанности Клиента по Договору основного обязательства на основании сделки и/или в силу закона, в том числе в порядке универсального правопреемства (реорганизации/наследования и т.п.).

3.2. Перечень, качественные и количественные характеристики Предмета залога определены в Приложении 1 к Договору.

3.3. Передаваемое в залог имущество принадлежит Залогодателю на праве собственности.

3.4. Залоговая стоимость Предмета залога установлена в размере 686 000 (Шестьсот восемьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек.

3.5. Право залога Залогодержателя на Предмет залога возникает с момента заключения Договора.

3.6. В отношении Предмета залога подлежит оформлению и регистрации в реестре уведомлений о залоге движимого имущества (далее – Реестр уведомлений о залоге) уведомление о возникновении залога движимого имущества в пользу Залогодержателя (далее – Уведомление о залоге).

Статья 4. ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

- 4.1. Настоящим Залогодатель заверяет, что на момент подписания Договора:
 - 4.1.1. Залогодатель;
 - 4.1.1.1. дееспособен в полном объеме;
 - 4.1.1.2. не является ответчиком по какому-либо иску, поданному третьим лицом;
 - 4.1.1.3. не является лицом, в отношении которого осуществляется уголовное преследование по какому-либо уголовному делу, возбужденному на территории Российской Федерации или за ее пределами;
 - 4.1.1.4. предоставил Залогодержателю в требуемом ему объеме полную и достоверную информацию о своем финансовом положении, а также предоставил Залогодержателю полную информацию об имеющихся на дату заключения Договора обязательствах по отношению к третьим лицам;
 - 4.1.1.5. предоставил Залогодержателю достоверную информацию о том, что:
 - 4.1.1.6. в отношении него и/или супруги/супруга не возбуждено производство по делу о банкротстве (в том числе в качестве физического лица, не являющегося индивидуальным предпринимателем/в качестве индивидуального предпринимателя);
 - 4.1.1.7. не подано им/ими или третьим лицом в арбитражный суд заявление о признании его/их банкротом(-ами) (в том числе в качестве физического лица, не являющегося индивидуальным предпринимателем/в качестве индивидуального предпринимателя).
 - 4.1.2. Предмет залога;
 - 4.1.2.1. принадлежит Залогодателю на праве собственности;
 - 4.1.2.2. не обременен (полностью или частично) какими-либо обязательствами Залогодателя перед третьими лицами;
 - 4.1.2.3. не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти его утрата, порча или недостача;
 - 4.1.2.4. пригоден к реализации третьим лицам как соответствующий потребительским качествам, предъявляемым к Предмету залога на соответствующем рынке.
 - 4.2. Залогодатель обязуется в течение всего срока действия Договора:
 - 4.2.1. Предоставлять Залогодержателю документы и информацию, характеризующие Предмет залога по письменному требованию Залогодержателя в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты направления такого требования;
 - 4.2.1.1. Документы, подтверждающие право Залогодателя на размещение Предмета залога по адресу хранения/местоположения (договор аренды, хранения) и копии платежных документов об оплате услуг аренды/хранения за период с даты предыдущей проверки, (СК и/или КЗЗ)
 - 4.2.2. По письменному требованию Залогодержателя другие документы и информацию, характеризующие Предмет залога, в сроки, установленные таким требованием.
 - 4.2.3. Предоставлять по письменному требованию Залогодержателя и/или уполномоченных представителей (служащих) Банка России (в рамках выполнения уполномоченными представителями Залогодателя непосредственно на месте хранения (нахождения) Предмета залога в соответствии с требованиями действующего законодательства (мероприятия проверочного характера.)) в сроки, установленные таким требованием, документы и информацию, характеризующие финансовое положение и хозяйственную деятельность Залогодателя, и/или документы и информацию о Предмете залога, в том числе необходимые для проведения уполномоченными представителями (служащими) Банка России осмотра Предмета залога и ознакомления с деятельностью Залогодателя непосредственно на месте хранения (нахождения) Предмета залога (далее – мероприятия проверочного характера) при проведении соответствующих мероприятий проверочного характера (документы и информация предоставляются непосредственно в адрес Банка России/уполномоченных представителей (служащих) Банка России при наличии в письменном требовании уполномоченных представителей (служащих) Банка России соответствующего условия с предоставлением Залогодержателем копий таких документов и информации).
- Залогодатель обязуется не позднее рабочего дня, следующего за днем получения письменного требования уполномоченных представителей (служащих) Банка России о проведении в отношении

Залогодателя мероприятий проверочного характера, письменно уведомлять Залогодержателя о получении такого требования.

- 4.2.4. Осуществлять допуск представителей Залогодержателя и/или уполномоченных представителей (служащих) Банка России на место (территорию) ведения Залогодателем финансово-хозяйственной деятельности/хранения Предмета залога/документов и информации (в том числе предусмотренных настоящим Договором, характеризующих финансовое положение и подтверждающих осуществление Залогодателем финансово-хозяйственной деятельности, документов и информации о Предмете залога), а также осуществлять иные действия в том числе в рамках мероприятий проверочного характера.
- 4.2.5. Обеспечить непрерывное страхование Предмета залога в Страховой организации в порядке и на условиях, установленных пунктом 3.11 Договора. В целях подтверждения факта непрерывности страхования Предмета залога Залогодатель предоставляет Залогодержателю:
 - 4.2.5.1. договор страхования Предмета залога, заключенный со Страховой организацией на первый срок – не позднее 10 (Десяти) календарных дней (Оригинал) с даты заключения Договора;
 - 4.2.5.2. договор страхования Предмета залога, заключенный со Страховой организацией на следующий срок, – не позднее 10 (Десяти) календарных дней до даты окончания срока действия текущего Договора страхования (Оригинал);
 - 4.2.5.3. документы, подтверждающие оплату страховой премии (взноса) – не позднее даты окончания срока уплаты страховой премии (взноса), установленного Договором страхования (Оригинал).
- 4.2.6. Обеспечить сохранность и целостность Предмета залога, в том числе:
 - 4.2.6.1. не допускать повреждения/утраты (в том числе частичной) Предмета залога;
 - 4.2.6.2. поддерживать техническое состояние Предмета залога на уровне, пригодном к эксплуатации;
 - 4.2.6.3. поддерживать перечень, а также необходимые количественные и надлежащие качественные характеристики Предмета залога, указанные в Приложении 1 к Договору;
 - 4.2.6.4. обеспечить отсутствие у Предмета залога в любой момент времени ухудшения качественных характеристик и/или уменьшения количественных характеристик, указанных в Приложении 1 к Договору, свидетельствует об уменьшении Предмета залога.
 - 4.2.6.5. Отсутствие у Залогодателя в любой момент времени Предмета залога, и/или ухудшение качественных и/или количественных характеристик Предмета залога, указанных в Приложении 1 к Договору, свидетельствует об уменьшении Предмета залога. Залогодержатель вправе расценить этот факт, как ухудшение условий обеспечения и принять меры, предусмотренные пунктом 6.6 Договора.
- 4.2.7. Без предварительного письменного согласования с Залогодержателем:
 - 4.2.7.1. Не вносить изменения в перечень, качественные и количественные характеристики Предмета залога, указанные в Приложении 1 к Договору.
 - 4.2.7.2. Не разукрупнять Предмет залога каким-либо образом и/или не осуществлять замену деталей, в результате чего цена Предмета залога с точки зрения возможного отчуждения третьим лицам объективно понизится.
 - 4.2.7.3. Переключать Предмет залога.
 - 4.2.7.4. Изменение перечня и/или качественных и количественных характеристик Предмета залога оформляется дополнительным согласованием к Договору.
 - 4.2.8. Сообщать Залогодержателю:
 - 4.2.8.1. информацию, свидетельствующую об угрозе повреждения, утраты или иных обстоятельствах, которые могут повлечь изменение статуса, принадлежности или стоимости Предмета залога, не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты выявления такой информации;
 - 4.2.8.2. информацию о выявлении фактов повреждения или утраты Предмета залога не позднее рабочего дня, следующего за днем выявления соответствующего факта.
 - 4.2.9. Оплачивать/возмещать Залогодержателю расходы, связанные с исполнением Договора, в том числе расходы по оценке частично утраченного или поврежденного Предмета залога, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного уведомления или требования Залогодержателя.
 - 4.2.10. Обеспечить Залогодержателю возможность осуществления прав, предусмотренных пунктами 3.9, 3.13.3 Договора.

Статья 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ. ПОСЛЕДСТВИЯ НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА И ИНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

6.1. Залогодержатель вправе в течение срока действия Договора предъявить Залогодателю требование об уплате неустойки на условиях, указанных в пунктах 6.1.1-6.1.2 Договора, в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Залогодателем любого из обязательств, предусмотренных:

6.1.1. Пунктами 3.7, 3.8, 3.13.1, 3.15, 3.16, 4.2.4 4.2.6, 4.2.7, 4.2.8, 4.2.10, 4.2.12, 4.2.13 Договора – в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от залоговой стоимости Предмета залога на дату выявления Залогодержателем факта неисполнения (ненадлежащего исполнения) Залогодателем указанных обязательств.

Неустойка взимается Залогодержателем одновременно (штраф) за каждый факт неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств.

6.1.2. Пунктами 3.11, 3.13.2, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.5, 4.2.9, 4.2.11, 5.7 Договора – в размере 0,01% (Ноль целых одна сотая процента) от залоговой стоимости Предмета залога за каждый календарный день неисполнения (ненадлежащего исполнения) Залогодателем указанных обязательств начиная с даты, следующей за датой неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств, до даты их надлежащего исполнения Залогодателем.

6.2. Требование Залогодержателя об уплате неустойки направляется Залогодателю в письменной форме посредством заказного письма с уведомлением о вручении или нарочным под расписку, и должно содержать размер и срок уплаты неустойки.

6.3. Залогодатель обязуется уплатить неустойку в размере и срок, указанные в соответствующем требовании Залогодержателя. Датой уплаты неустойки считается дата зачисления денежных средств на счет Залогодержателя.

6.4. Залогодержатель вправе:

6.4.1. в одностороннем порядке уменьшить размер неустойки;

6.4.2. отсрочить Залогодателю уплату начисленной неустойки;

6.4.3. прекратить, в том числе на определенный срок, начисление неустойки.

6.5. Уплата неустойки, а также исполнение Залогодателем иных требований Залогодержателя по применению (применение Залогодержателем иных санкций (ограничений), предусмотренных настоящей статьей Договора, не освобождает Залогодателя от надлежащего исполнения соответствующих условий и обязательств.

6.6. Залогодержатель вправе в течение срока действия Договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем обязательств (несоблюдения условий), предусмотренных статьей 1, и пунктами, перечисленными в пункте 6.1 Договора, в том числе любого из них, расценить данные обстоятельства как ухудшение условий обеспечения исполнения обязательств Клиента по Договору основного обязательства и по своему усмотрению (вне зависимости от предъявления Залогодержателем Залогодателю требования об уплате неустойки, предусмотренной пунктом 6.1 Договора) потребовать:

6.6.1. изменения количественных/качественных характеристик Предмета залога;

6.6.2. замены Предмета залога;

6.6.3. дополнительного обеспечения обязательств по Договору основного обязательства;

6.6.4. досрочного исполнения обязательств по Договору основного обязательства.

6.7. События (факты), наступление (выявление) Залогодержателем на основании любого доступного (открытого) источника информации любого из которых также является основанием для реализации Залогодержателем прав, предусмотренных пунктом 6.6 Договора:

6.7.1. предоставление Залогодателем недостоверной информации;

6.7.2. снижение рыночной стоимости Предмета залога;

6.7.3. ухудшение финансового положения Залогодателя;

6.7.4. прекращение Залогодателем финансово-хозяйственной деятельности.

Статья 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

4.2.11. Устранять в установленный в соответствующем требовании Залогодержателя срок нарушения условий Договора, выявленные Залогодержателем.

4.2.12. В случае возникновения притязаний третьих лиц на Предмет залога или спора с третьими лицами о Предмете залога Залогодатель обязуется обеспечить урегулирование данного вопроса своими силами и за свой счет с учетом интересов Залогодержателя, включая предоставление доказательств, подтверждающих факт нахождения Предмета залога в залоге у Залогодержателя.

4.2.13. Соблюдать согласованный с Залогодержателем порядок обращения взыскания и реализации Предмета залога.

Статья 5. ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

5.1. Обращение взыскания на Предмет залога осуществляется по решению арбитражного суда.

5.2. Реализация Предмета залога, на который на основании решения арбитражного суда обращено взыскание, может быть произведена по выбору Залогодержателя одним из следующих способов:

5.2.1. Путем продажи с публичных торгов, проводимых в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве.

5.2.2. Посредством оставления за собой Предмета залога Залогодержателем.

5.2.3. Посредством продажи Залогодержателем Предмета залога третьему лицу без проведения торгов.

5.3. Начальная продажная цена Предмета залога, с которой начнутся публичные торги/цена, по которой Предмет залога поступит в собственность Залогодержателя или будет продан последним третьему лицу, определяется решением арбитражного суда.

5.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Залогодержатель при недостаточности денежных средств, поступивших от реализации Предмета залога, вправе в одностороннем порядке определить очередность погашения обязательств перед Залогодержателем, в том числе (но не исключительно) направив сумму, поступившую от реализации Предмета залога:

5.4.1. в первую очередь - на погашение издержек Залогодержателя по получению исполнения, включая уплату вознаграждения организатору торгов,

5.4.2. во вторую очередь - на погашение задолженности по уплате процентов за пользование денежными средствами,

5.4.3. в третью очередь - на погашение задолженности по основному долгу по Договору основного обязательства.

5.4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что сумму, вырученную при реализации Предмета залога и оставшуюся после удовлетворения в полном объеме выперечисленных требований Залогодержателя, последний направляет по своему усмотрению на погашение прочих денежных обязательств Клиента по Договору основного обязательства, в том числе неустойки и иных платежей, предусмотренных Договором.

5.5. Настоящим Стороны договорились о том, что Залогодержатель вправе в одностороннем порядке изменять очередность погашения обязательств в части первых трех очередей путем направления Залогодержателем Залогодателю соответствующего уведомления. Новая очередность погашения обязательств считается установленной с даты, указанной в уведомлении Залогодержателя.

5.6. При реализации Предмета залога посредством его продажи Залогодержателем третьему лицу без проведения торгов Залогодержатель не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента совершения сделки купли-продажи направляет заверенную им копию договора купли-продажи Залогодателю.

5.7. В случае если Предмет залога был оставлен у Залогодателя, в том числе передан им во временное владение и/или пользование или на хранение третьему лицу, Залогодатель обязуется передать Предмет залога Залогодержателю не позднее 3 (Трех) рабочих дней со дня предъявления ему письменного требования Залогодержателя.

Договор о залоге оборудования №237819/0001-3.5 от 23 января 2023 года
случае невозможности урегулирования спора в рамках претензионного порядка неурегулированный спор подлежит передаче на рассмотрение в Арбитражный суд Челябинской области.

7.8. Договор заключен Сторонами в форме электронного документа и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями лиц, имеющих право действовать от имени каждой из Сторон Договора.

Залогодатель осведомлен и принимает риски, связанные с подписанием Договора усиленной квалифицированной электронной подписью, а также ответственность за любые негативные последствия подписания Договора Залогодателем усиленной квалифицированной электронной подписью, которые могут наступить, в т.ч. за нарушение конфиденциальности ключей электронных подписей путем предоставления Залогодателем доступа конкретным лицам к:

7.8.1. программно-аппаратному комплексу, содержащему средства криптографической защиты информации, которое позволяет подписывать документы усиленной квалифицированной электронной подписью;

7.8.2. функциональному ключевому носителю, содержащему информацию для формирования усиленной квалифицированной электронной подписи;

7.8.3. сертификату ключа проверки электронной подписи, созданному и выданному аккредитованными в порядке, установленном Федеральным законом «Об электронной подписи», удостоверяющими центрами (далее - аккредитованные центры), использующими средства электронной подписи и средства аккредитованного центра.

7.9. Стороны пришли к соглашению, что правила абзаца 2 пункта 1 статьи 335 Гражданского кодекса Российской Федерации не применимы к взаимоотношениям Сторон по Договору.

Статья 8. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Залогодержатель
АО «Россельхозбанк»
Место нахождения: 119034, г. Москва,
Гаринский пер., д.3.
Челябинский региональный филиал АО
«Россельхозбанк»
Место нахождения: 454091, Челябинская
область, г. Челябинск, пр-т Ленина, д. 26а
ИНН: 7725114488
ОГРН: 1027700342890
БИК: 047501821

Корреспондентский счет:
3010181040000000821 в Отделении
Уральского Главного Управления
Центрального Банка Российской Федерации

Залогодержатель
Заместитель директора Челябинского
регионального филиала АО «Россельхозбанк»

подпись

Лапина Н.М.

подпись

расшифровка подписи

Договор о залоге оборудования №237819/0001-3.5 от 23 января 2023 года

При подписании Договора должен быть скреплен оттисками печатей Сторон (при наличии у Залогодателя печати). Если Договор заключен в электронной форме с применением усиленной квалифицированной электронной подписи, то скрепление Договора оттисками печатей Сторон не осуществляется.

7.2. Наименования статей Договора не влияют на толкование его условий. При толковании и применении наименований статей Договора его положения являются взаимосвязанными, и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений Договора.

7.3. Договор прекращается надлежащим исполнением обязательств Клиента по Договору основного обязательства, либо по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

7.4. Стороны обязаны в письменном виде информировать друг друга в течение 3 (Трех) дней об изменении своего места нахождения (для ЮЛ) места жительства (для ИП/ИП-главы КФХ/ФЛ) (в том числе фактического), банковских реквизитов, указанных в Договоре, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по Договору.

Сторона, не выполнившая требования настоящего пункта Договора, принимает на себя все негативные последствия нарушения данного обязательства (в частности, при отсутствии сообщения одной Стороны об изменении своего местонахождения требования, уведомления и иные сообщения направляются другой Стороной по последнему известному ей адресу, и считаются доставленными, даже если адресат по этому адресу более не находится).

7.5. Требования, уведомления и иные сообщения в рамках Договора направляются Сторонами в письменной форме (должны быть подписаны уполномоченным на подписание соответствующих документов лицами Сторон) со ссылкой на реквизиты (номер и дата) Договора по адресу места нахождения Стороны, указанному в статье 8 Договора, с использованием следующих средств связи: почтовая связь (заказное письмо с уведомлением о вручении, в том числе ЭП), телеграф (телеграмма с уведомлением о вручении), курьерская связь и считаются полученными Стороной-получателем:

7.5.1. с даты, указанной в уведомлении о вручении;

7.5.2. с даты, указанной в оттиске календарного штампа, проставляемого при возврате сообщения Стороной-отправителем. При этом сообщение считается полученным Стороной-получателем независимо от причины возврата Стороной-отправителем, указанной в почтовой отметке, в том числе в случаях:

7.5.2.1. отказа Стороны-получателя от получения сообщения;

7.5.2.2. отсутствия Стороны-получателя по указанному адресу (в том числе ненахождения Стороны-получателя по указанному адресу, выбытия Стороны-получателя, сноса дома, корпуса и т.п.);

7.5.2.3. истечения срока хранения сообщения.

7.5.3. с даты, указанной в уведомлении (ином документе) о получении телеграммы;

7.5.4. с даты, проставленной на копии полученного сообщения при вручении сообщения курьером Стороны-отправителя.

7.6. Требования, уведомления и иные сообщения в рамках исполнения Договора могут направляться Сторонами в электронном виде с использованием системы «Банк-Клиент»/«Интернет-Клиент» (при наличии) и считаются полученными Стороной-получателем в дату направления соответствующего сообщения Стороной-отправителем.

Документы в электронной форме и подписанные с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП) направляются Залогодержателю через программу «Web-система СБИС» либо по электронной почте. В случае предоставления документов в электронной форме по электронной почте, документы должны передаваться Залогодержателю в форме не самораскрывающегося архива, сформированного с использованием программы WinZip, с использованием опции «сашифровать вложенные файлы» («encrypt added files») с длиной пароля не менее 8 (Восьми) различных символов.

7.7. Любой спор, возникающий по Договору и/или в связи с ним, в том числе любой спор в отношении существования, действительности, исполнения или прекращения Договора подлежит разрешению Сторонами в порядке досудебного урегулирования в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня направления соответствующей претензии (требования) (претензионный порядок). В

Приложение 1
к Договору №237819/0001-3.5
о залоге оборудования от 23 января 2023 года

Качественный и количественный перечень Оборудования:

№ п/п	Наименование оборудования (вид, марка, заводской номер)	Год выпуска	Фирма производитель, страна	Основные технические характеристики (производительность, мощность, энергопотребление и т. п.)	Местонахождение	Инвентарный номер	Залоговая стоимость, руб.
1	Отраслеватель Заря ОПГ-2600-24-01Ф, зав. № 1254	2020	ООО "Заря", Россия	тип - прицепной, емкость основного бака 2600 л., ширина штанги 24 м	Челябинская область, Нагайбакский район, п. Нагайбакский, ул. пер. Производственный, д. 16	-	686 000,00
Итого:							686 000,00

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Залогодержатель
Заместитель директора Челябинского
регионального филиала АО «Россельхозбанк»

_____ Лапина Н.М.
подпись

Залогодатель
ИП ГКФХ Сеилова Махаббат Туребековна

_____ /
подпись / расшифровка подписи

ИП СЕИЛОВА МАХАББАТ ТУРЕБЕКОВНА Свидетельство о государственной регистрации индивидуального предпринимателя № 237819/0001-3.5 от 23.01.2023 ИНН 7603083001	ИП СЕИЛОВА МАХАББАТ ТУРЕБЕКОВНА Свидетельство о государственной регистрации индивидуального предпринимателя № 237819/0001-3.5 от 23.01.2023 ИНН 7603083001
--	--