



ООО «ADDENDUM»

Утверждаю:
Директор
ООО «АДДЕНДУМ»
И.Н. Шаройко

03 сентября 2021 года

М.П.

ОТЧЁТ №351-р/2021

об оценке
движимого имущества (5 ед.)

Заказчик: ООО «Казачья станица»

Исполнитель: ООО «АДДЕНДУМ»

г. Новосибирск
2021 год



ООО «ADDENDUM»

Сопроводительное письмо
Конкурсному управляющему
ООО «Казачья станица»
Р.Н. Большакову

Уважаемый Роман Николаевич!

ООО «Аддендум» на основании договора №282-р от 30 июля 2021 года произвело расчёт рыночной стоимости движимого имущества (5 ед.), в составе:

1. Гараж площадью 37,8 кв.м.;
2. Склад площадью 37,8 кв.м.;
3. Лаборатория площадью 37,8 кв.м.;
4. Теплица площадью 52,8 кв.м.;
5. Забор протяженностью 568 м.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации с аукционных торгов в рамках процедуры банкротства.

Оценка рыночной стоимости произведена по состоянию на 02 сентября 2021 года и выполнена в соответствии с:

- Законом РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями;
- Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ № 297 от 20.05.2015 г.);
- Федеральным стандартом оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ № 298 от 20.05.2015 г.);
- Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ № 299 от 20.05.2015 г.);
- Федеральным стандартом оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 1 июня 2015 г. № 328);
- Сводом стандартов и правил СПОД РОО 2020, утвержденный Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчёты представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

ООО «Аддендум» не проводило как часть работы проверку предоставленной Вами информации, используемой в настоящем отчёте, поэтому не принимает на себя ответственность за надёжность этой информации.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 02 сентября 2021 года, без учета НДС¹ округленно, составляет:

545 000 (Пятьсот сорок пять тысяч) рублей,

в том числе:

№ п/п	Наименование	Итоговая рыночная стоимость объекта оценка, без учета НДС, округленно, рублей
1	Гараж площадью 37,8 кв.м.	127 000
2	Склад площадью 37,8 кв.м.	127 000
3	Лаборатория площадью 37,8 кв.м.	127 000
4	Теплица площадью 52,8 кв.м.	9 000
5	Забор протяженностью 568 м.	155 000

¹ Согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения



ООО «ADDENDUM»

№ п/п	Наименование	Итоговая рыночная стоимость объекта оценка, без учета НДС, округленно, рублей
	Итого	545 000

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.
Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением, Директор
ООО «АДДЕНДУМ»
03 сентября 2021 года

/Шаройко И.Н./



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	5
1.1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
1.1.4. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	5
1.1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	6
1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	7
1.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
1.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ, ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА.....	8
1.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	8
1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ИСТОЧНИК ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	10
1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
1.11. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	11
1.12. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	11
1.13. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	14
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
2.1.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ.....	14
2.1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	14
2.1.3. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
2.1.4. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКОМ ИЗНОСЕ.....	21
2.1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ УСТАРЕВАНИЯХ.....	21
2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
2.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
2.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	21
2.5. ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ.....	21
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	21
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	22
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	22
4.2. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	28
5. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ.....	32
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
6.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	33
6.1.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НОВОГО ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	34
6.1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА.....	35
6.1.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДЕМОНТАЖА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	38
6.1.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	38
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	39
8. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ИМУЩЕСТВА.....	40
ПРИЛОЖЕНИЕ №1 «Страховой полис».....	41
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. «Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков».....	43
ПРИЛОЖЕНИЕ №3 «Диплом оценщика».....	44
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. «Квалификационные аттестаты».....	45
ПРИЛОЖЕНИЕ №5 «Источники информации».....	46
ПРИЛОЖЕНИЕ №6 «Заключения специальных экспертиз».....	55
ПРИЛОЖЕНИЕ №7. «Копии документов».....	56



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица №1.1.1

Объект оценки	Объекты движимого имущества (5 ед.)
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	1. Гараж площадью 37,8 кв.м. этажность 1; 2. Склад площадью 37,8 кв.м. этажность 1; 3. Лаборатория площадью 37,8 кв.м. этажность 1; 4. Теплица площадью 52,8 кв.м. этажность 1; 5. Забор протяженностью 568 м.
Собственник (правообладатель) объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Казачья станица»

1.1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Таблица №1.1.2

Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная с применением затратного подхода без учета НДС округленно, рублей	Рыночная стоимость, полученная с применением сравнительного подхода без учета НДС округленно, рублей	Рыночная стоимость, полученная с применением доходного подхода без учета НДС округленно, рублей
Гараж площадью 37,8 кв.м.	127 000	Не применялся	Не применялся
Склад площадью 37,8 кв.м.	127 000	Не применялся	Не применялся
Лаборатория площадью 37,8 кв.м.	127 000	Не применялся	Не применялся
Теплица площадью 52,8 кв.м.	9 000	Не применялся	Не применялся
Забор протяженностью 568 м.	155 000	Не применялся	Не применялся

1.1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица №1.1.3

№ п/п	Наименование	Итоговая рыночная стоимость объекта оценка, без учета НДС округленно, рублей
1	Гараж площадью 37,8 кв.м.	127 000
2	Склад площадью 37,8 кв.м.	127 000
3	Лаборатория площадью 37,8 кв.м.	127 000
4	Теплица площадью 52,8 кв.м.	9 000
5	Забор протяженностью 568 м.	155 000
-	ИТОГО ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	545 000

1.1.4 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор №282-р от 30 июля 2021 года.

1.1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

– Настоящий отчет, равно как и любая его часть (включая данные о величине стоимости), может использоваться только Заказчиком, чье имя указано в отчете и не может копироваться и распространяться без письменного согласия на то со стороны Оценщика.

– Отчет не может быть документом доказательственного значения для совершения иных сделок с объектом оценки, нежели указанных в целях оценки.

– Отчет об оценке носит рекомендательный характер, содержит профессиональное мнение Оценщика относительно определяемой стоимости объекта и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.

– Мнение Оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения социальных, экономических,



природных или иных факторов, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объекта оценки.

– Определенные в настоящем отчете рыночная стоимость объекта оценки могут быть использованы для целей передачи его в залог и действительны в течение 6 месяцев от даты составления отчета (ст. 12 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ).

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица №1.2.1

Объект оценки	Объекты движимого имущества (5 ед.)
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	1. Гараж площадью 37,8 кв.м. этажность 1; 2. Склад площадью 37,8 кв.м. этажность 1; 3. Лаборатория площадью 37,8 кв.м. этажность 1; 4. Теплица площадью 52,8 кв.м. этажность 1; 5. Забор протяженностью 568 м.
Местонахождение объекта оценки	Новосибирская область, Новосибирский район, рабочий поселок Краснообск, улица Восточная
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные документы, содержание такие характеристики	Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки и его составных частей указаны в п. 1.10 настоящего Отчета об оценке
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Собственник объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Казачья станица»
Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности, ограничения (обременения) права – отсутствуют.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации с аукционных торгов в рамках процедуры банкротства.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	02 сентября 2021 года
Дата осмотра объекта оценки	02 августа 2021 года
Дата составления отчета	03 сентября 2021 года
Срок проведения оценки	30 июля 2021 года – 03 сентября 2021 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Определение рыночной стоимости объекта оценки проводится без учета ограничений (обременений) права; Оценку проводить без учета стоимости прав на земельный участок, на котором расположены объекты оценки, т.е как объекты движимого имущества.
Указание возможных границ интервала, в котором может находиться итоговая стоимость объекта оценки	Не требуется

1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет Оценщик в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям, изложенным в Правилах деловой и профессиональной этики Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков». Настоящим заявлением Оценщик удостоверяет нижеследующее:

- все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности;
- приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в объекте собственности, который является предметом данного Отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении всех участвующих сторон;



- величина вознаграждения Оценщика никак не связана с действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании;
- расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем Отчете;
- приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были выбраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету.
- определенные стоимости признаются действительными в течение 6 месяцев от даты составления Отчета.

(подпись)

Целикова Кристина Сергеевна
Оценщик

1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Для проведения оценки выполнена стандартная процедура оценки имущества, включающая в себя совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведение расчетов стоимости объекта и оформления результатов оценки.

В соответствии с п. 23 ФСО №1 проведение оценки включает следующие этапы:

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

1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица №1.5.1

Заказчик оценки (полное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Казачья станица»
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения	ОГРН 1065406158839 от 29.08.2006 г.
ИНН/КПП	5406364992 /540801001
Место нахождения	630117, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Арбузова, д. 4а, помещ. 102в

1.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица №1.6.1

Фамилия, имя, отчество Оценщика	Целикова Кристина Сергеевна
Местонахождение Оценщика, почтовый адрес	Россия, Новосибирская обл., г. Новосибирск, Красный проспект, 29, офис 11
Номер контактного телефона	8 (383) 222-34-46, (383) 381-90-04
Адрес электронной почты	Addendum_nsk@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков», местонахождение: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5. Номер в реестре членов СРОО – 010151 от 30.12.2016 г., свидетельство о членстве в СРОО №0003024 от 22.07.2020 г. (Приложение №2 настоящего отчета)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 540800000706, от 17.12.2016 г. выдан Новосибирским государственным университетом экономики и управления. Профессиональная переподготовка на базе высшего образования. Специальность: «Оценка стоимости предприятия



	(бизнеса)»
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» от 08.07.2021 г. № 023952-1. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» от 26.10.2018 г. № 015337-2.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис №5691R776/0000014/21 от 04.03.2021 г., выданный Акционерным обществом «АльфаСтрахование», со сроком действия с 04.03.2021 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма составляет 5 000 000 (Пять миллионов) рублей (Приложение №1 настоящего отчета)
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2016 года по настоящее время
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Аддендум»
ОГРН (и дата его присвоения) юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	1035401495293, 27 февраля 2003 года
ИНН/КПП юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	5404206334/540601001
Местонахождение юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Россия, Новосибирская обл., г. Новосибирск, Красный проспект, 29, офис 11
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «Аддендум» имеет договор страхования ответственности оценочной компании, полис №21210B400U006 от 11.03.2021 г. страхования ответственности оценочной компании, выданный САО «ВСК» со сроком действия с 30.03.2021 г. по 29.03.2022 г. (Приложение №1)
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено

1.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ, ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА

Сторонние организации и специалисты, при проведении оценки и составлении данного отчета, не привлекались.

1.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Следующие допущения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не имеет текущего и будущего имущественного интереса по отношению к объекту оценки и выступает в качестве внешнего независимого оценщика.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.



- Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта (все технические параметры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку объектов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех возможных сведений указывается источник информации.
- Исходные данные, информация, мнения и точки зрения, собранные и использованные в процессе анализа, по мнению Оценщика, получены из надежных источников и являются верными. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, кроме тех случаев, когда Оценщик в соответствии со своим профессиональным уровнем был способен выявить недостоверность сведений.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

- Настоящий отчет является конфиденциальным для Оценщика и пользователя. Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на настоящий отчет.
- Настоящий отчет целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – без письменного согласия Оценщика запрещается.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных фактов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими специальными допущениями и ограничивающими условиями:

- Оценщик не проводил какие-либо технические или специальные экспертизы. Если впоследствии (при проведении любых технических или специальных экспертиз) будет установлено, что возникли ограничения на использование объекта, которые могут вызвать какие-либо обнаруженные скрытые дефекты и т.п., то во всех таких случаях итоговая стоимость может снизиться;
- Оценщик не имеет специального образования для проведения технической экспертизы оцениваемого движимого имущества или его отдельных узлов и агрегатов, поэтому техническое состояние объекта оценки и объектов-аналогов принято согласно описанию собственника. Если в последствии (при проведении специалистами в данной области технических экспертиз) будет установлено иное, итоговая стоимость может измениться.



- Оценщик не имеет никакой информации о каком-либо исследовании или отчете, указывающем на присутствие загрязнений или опасных материалов, связанных с объектом оценки;
- Оценка проводится без учета стоимости прав на земельный участок. Поскольку по решению суда объекты не признаны объектами недвижимости, земельный участок, на котором они расположены, изъят в пользу Администрации рабочего поселка Краснообск, то оцениваемые объекты подлежат демонтажу. Из постановления Седьмого Арбитражного Апелляционного суда следует, что на земельном участке не выявлено ведения какой либо деятельности в соответствии с целевым использованием земельного участка, ООО «Казачья станица» длительное время (около 5 лет) не использует участок в целях, указанных в договоре аренды. Поскольку неиспользование земельного участка по назначению является существенным нарушением условий договора аренды, суды, расторгли договор и обязали ООО «Казачья станица» вернуть земельный участок арендодателю (Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 27.05.2015, Определение Верховного Суда Российской Федерации от 31.08.2015 №304-КГ15-10417).

1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ИСТОЧНИК ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

При оценке объекта оценки использовались следующие данные:

Таблица № 1.9.1

№ п/п	Наименование раздела и данных	Наименование источника получения данных
Аналитическая часть		
1	Анализ макросреды местоположения объекта оценки	- Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» https://statrielt.ru/; - Федеральная служба государственной статистики http://www.gks.ru; - Территориальный орган государственной статистики по Новосибирской области http://gks.novosibstat.ru; - Официальный сайт губернатора и правительства Новосибирской области http://www.nso.ru; - Официальный сайт города Новосибирск http://www.novo-sibirsk.ru/
2	Анализ рынка объекта оценки и обоснований значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	1. Сайты: - https://businesstat.ru/news/construction_metal_structures/; - https://nsk.pulscen.ru; - https://novosibirsk.tiu.ru/; - https://www.avito.ru/novosibirsk/; 2. Поисковая система «Яндекс» – http://www.yandex.ru; 3. Прочие источники информации приведены в рамках настоящего отчета
Расчетная часть		
3	Оценка объекта недвижимости	1. Сайты: - https://businesstat.ru/news/construction_metal_structures/; - https://nsk.pulscen.ru; - https://novosibirsk.tiu.ru/; - https://www.avito.ru/novosibirsk/; 2. Поисковая система «Яндекс» – http://www.yandex.ru; 3. Прочие источники информации приведены в рамках настоящего отчета 4. Справочник Оценщика машин и оборудования корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2019г.

1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Инвентаризационная опись основных средств №1 от 13.07.2021г.
2. Отчет по основным средствам за период: 2020г.;
3. Справка о состоянии сооружения теплицы от 02.08.2021г.;
4. Справка о состоянии сооружения забора от 02.08.2021г.;
5. Постановление седьмого Арбитражного Апелляционного суда по делу №А45-23360/2015 (резолютивная часть постановления объявлена 31.03.2016г.);



6. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа по делу №А45-23360/2015 (резолютивная часть постановления объявлена 02.08.2016г.);

7. Определение Верховного суда Российской Федерации №304-ЭС16-15553 от 18.11.2016г.

Копии документов представлены в Приложении № 7 к настоящему отчету.

1.11. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка имущества произведена в соответствии с:

- Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утверждены приказом Министерства экономического развития РФ № 297 от 20.05.2015 г.);

- Федеральным стандартом оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утверждены приказом Министерства экономического развития РФ № 298 от 20.05.2015г.);

- Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утверждены приказом Министерства экономического развития РФ № 299 от 20.05.2015 г.);

- Федеральным стандартом оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ № 328 от 01.06.2015 г.);

- Сводом стандартов и правил СПОД РОО 2020, утвержденный Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29.

1.12. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Объект оценки – к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта – при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

Дата оценки – датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Определение наиболее эффективного использования объекта оценки – при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Экспертиза отчета об оценке – при проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

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

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



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

Инвестиционная стоимость – при определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Ликвидационная стоимость – при определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Имущество является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из частных прав собственности, которые дают собственнику право на интересы в том, что находится в собственности. Для того чтобы различать недвижимость как физический объект и собственность на него в юридическом смысле, собственность на недвижимость называют недвижимым имуществом.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, леса, многолетние насаждения, здания и сооружения.

Понятие недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, соответствующим документом) отдельно от самой недвижимости как физического объекта. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием.

Движимое имущество – имущество, не отнесенное законом к недвижимости, то есть не связанное с землей, не прикрепленное к ней. К движимому имуществу относятся вещи, животные, деньги, обязательственные права требования, ценные бумаги, долговые свидетельства (закладные), исполнительные листы, оборудование, транспортные средства и т.д.

Транспортное средство – устройство, предназначенное для перевозки по дорогам людей, грузов или оборудования, установленного на нем. В состав транспортных средств входят механические транспортные средства, прицепы, мопеды, велосипеды с подвесным двигателем, мотики и другие транспортные средства с аналогичными характеристиками.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

База оценки имущества – вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

Стоимость балансовая – стоимость основных фондов, учитываемая в балансе основных фондов по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств.

Оценщик – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

Рынок – представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен.



Подходы к оценке:

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

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

– **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – стоимость затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Балансовая стоимость – стоимость объекта, отраженная в бухгалтерском учете, которая равна либо первоначальной балансовой стоимости, либо восстановительной стоимости объекта.

Износ – снижение стоимости имущества под действием различных причин. Различают физический износ, функциональное и экономическое устаревание.

Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональное устаревание имущества – устаревание имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Экономическое (внешнее) устаревание имущества – устаревание имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Устранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Отчет об оценке это документ, который содержит описание аналитических процедур для проведения оценки, основания и цели проведения оценки, а также результаты анализа, приводящего к заключению о стоимости. В отчете может также содержаться объяснение аналитических процедур, используемых в процессе оценки, и отражаться значимая информация, используемая в анализе.



1.13. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

В данном отчете определяются рыночная стоимость объекта оценки.

Под термином «рыночная стоимость» в настоящем отчете понимается следующее: наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Рыночная стоимость имущества может быть определена при наличии следующих условий:

- Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки, с чьей-либо стороны, не было;
- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Являясь функцией экономической ситуации на рынке, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки – спроса и предложения, замещения, баланса, соответствия. Кроме того, на рыночную стоимость влияют такие экономические факторы, как полезность, покупательная способность, дефицитность, и так далее. Другими словами, рыночная стоимость отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, и ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ

В результате сделки купли-продажи, от покупателя к продавцу переходит право собственности. Именно это право и выступает объектом оценки.

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, распоряжаться им иным образом.

На дату оценки право собственности на оцениваемые объекты принадлежит ООО «Казачья станица» согласно Инвентаризационной описи №1 от 13.07.2021г.

В рамках данного отчета оценивается право собственности на объект оценки.

2.1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Согласно данным Росреестра (источник информации: rosreestr.gov.ru) на объект оценки зарегистрировано ограничение (обременение) права: запрещение регистрации. В рамках данного отчета расчет стоимости производился из допущения об отсутствии обременений (см. п. 1.8 настоящего отчета).



2.1.3. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является движимое имущество (5 ед.): Гараж площадью 37,8 кв.м., Склад площадью 37,8 кв.м., Лаборатория площадью 37,8 кв.м., Теплица площадью 52,8 кв.м., Забор протяженностью 568 м., расположенные по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, рабочий поселок Краснообск, улица Восточная.

Оцениваемые объекты представляют движимое имущество.

Гараж площадью 37,8 кв.м. этажность 1



Склад площадью 37,8 кв.м. этажность 1





ООО «ADDENDUM»

Лаборатория площадью 37,8 кв.м. этажность 1





ООО «ADDEHDUM»

Теплица площадью 52,8 кв.м. этажность 1



Забор протяженностью 568 м.





Рис. №2.1.3.1 Фотографии объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки приняты на основании документов и информации, предоставленных Заказчиком, а также визуального осмотра, проведенного оценщиком. Описание объекта оценки представлено в таблице №2.1.3.1



ООО «ADDENDUM»

Таблица №2.1.3.1

Описание объекта оценки

Параметры	Значение					Источник информации
Наименование	Гараж	Склад	Лаборатория	Теплица	Забор	Инвентаризационная опись основных средств №1 от 13.07.2021г.
Местоположение	Новосибирская область, Новосибирский район, рабочий поселок Краснообск, ул. Восточная					Инвентаризационная опись основных средств №1 от 13.07.2021г.
Зарегистрированные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	
Собственник	ООО "Казачья станица"					
Обособленность объектов недвижимости	Отдельно стоящее сооружение	Отдельно стоящее сооружение	Отдельно стоящее сооружение	Отдельно стоящее сооружение	Отдельно стоящее сооружение	Данные визуального осмотра Оценщика
Объемно-планировочные характеристики						
Общая площадь кв. м	37,8	37,8	37,8	52,8	568	Данные предоставлены Заказчиком
Этажность	1	1	1	1	-	
Общая площадь кв. м	37,8	37,8	37,8	52,8	568	Данные предоставлены Заказчиком
Площадь застройки, кв. м	-	-	-	-	-	
Строительный объем, куб. м	116,2	116,2	116,2	69,30	-	
Высота, м	3,2	3,2	3,2	2,1	2,0	
Общее состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	
Строительные характеристики объекта						
Фундамент	Столбчатый сборный из фундаментных блоков ФБС на щебеночной подушке	Столбчатый сборный из фундаментных блоков ФБС на щебеночной подушке	Столбчатый сборный из фундаментных блоков ФБС на щебеночной подушке	Столбчатый сборный из фундаментных блоков ФБС на щебеночной подушке	Бетонирование столбов	Визуальный осмотр, проведенный Оценщиком
Каркас	Сборная самонесущая арочная металлическая конструкция	Сборная самонесущая арочная металлическая конструкция	Сборная самонесущая арочная металлическая конструкция	Сборная самонесущая арочная металлическая конструкция	Металлические столбы, профилированный лист металла, высотой 2 м.	
Материал перекрытий (потолочные)	Свод металлических арочных конструкций	Свод металлических арочных конструкций	Свод металлических арочных конструкций	Пластиковые панели (поликарбонат)	-	



ООО «ADDENDUM»

Параметры	Значение					Источник информации
	ций	струкций	струкций	нат)		
Материал пола	Деревянный по деревянным балкам сечением 150*150 мм.	Деревянный по деревянным балкам сечением 150*150 мм.	Деревянный по деревянным балкам сечением 150*150 мм.	-	-	
Материалы перегородок (внутренние)	Гипсокартон	Гипсокартон	Гипсокартон	-	-	
Внутренние инженерные системы	Отсутствуют					По данным Заказчика, коммуникации отсутствуют



2.1.4. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКОМ ИЗНОСЕ

Оцениваемые объекты обладают физическим износом. Величина физического износа определена в п. 6.1.2 настоящего Отчета.

2.1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ УСТАРЕВАНИЯХ

Оцениваемые объекты на дату оценки соответствуют всем современным требованиям, предъявляемым к данному классу движимого имущества, то есть функциональное устаревание отсутствует.

Оценщик пришел к выводу, что оцениваемые объекты обладают экономическим устареванием («скидка на переход с первичного на вторичный рынок»), см. п.6.1.2. данного отчета.

2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ показал, что элементы, входящие в состав оцениваемого объекта, которые имели бы специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, на дату оценки отсутствуют.

2.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату оценки объект оценки не используется.

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

Кроме описанных выше характеристик объекта, факторов, существенно влияющих на стоимость объекта оценки, не выявлено.

2.5. ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ

Оцениваемые объекты представляют собой движимое имущество: металлические сборно-разборные ангары складского назначения, ограждающие конструкции – забор, сборная самонесущая арочная теплица, расположенные в Новосибирской области, Новосибирском районе, р.п. Краснообск, по ул. Восточной.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование понимается как наиболее вероятное использование объекта оценки, являющееся технически возможным, экономически оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого будет получена наиболее полная и справедливая величина рыночной стоимости, независимо от качества реального использования объекта на данном предприятии.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает рассмотрение и отбор вариантов альтернативного использования. Список вариантов формируется в том случае, если объект оценки многофункционален и может иметь несколько применений в разных сферах бизнеса.

Так как объект оценки представляет собой движимое имущество, которое имеет только один вариант использования, то следует рассматривать текущее использование оцениваемого движимого имущества, как наиболее эффективное и приводящее к максимальной стоимости. Использование по другому назначению оцениваемого объекта невозможно.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Социально-экономическое развитие Российской Федерации в июне 2021 года²

В первую очередь аналитики отмечают, что по оценке Минэкономразвития, на фоне низкой базы мая 2020 года рост ВВП в реальном выражении в мае 2021 года составил 10,9% после роста на 10,8% (по уточненной оценке) в апреле. По итогам пяти месяцев ведомство оценило рост ВВП в 3,7% к соответствующему периоду 2020 года. При этом Минэкономразвития отмечает, что, как и месяцем ранее, основную поддержку ВВП оказывают несырьевые отрасли – сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность. По оценке ведомства, в указанных отраслях выпуск в мае превысил «допандемийный» уровень в среднем на 3%.

Далее проанализирована ситуация в ключевых отраслях экономики, а также отражена динамика основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в мае 2021 года рост промышленного производства на фоне низкой базы аналогичного периода годом ранее продолжил ускорение и составил 11,8% после увеличения на 7,6% в апреле (по уточненным данным). По итогам января-мая 2021 года промышленное производство выросло на 3,2%.

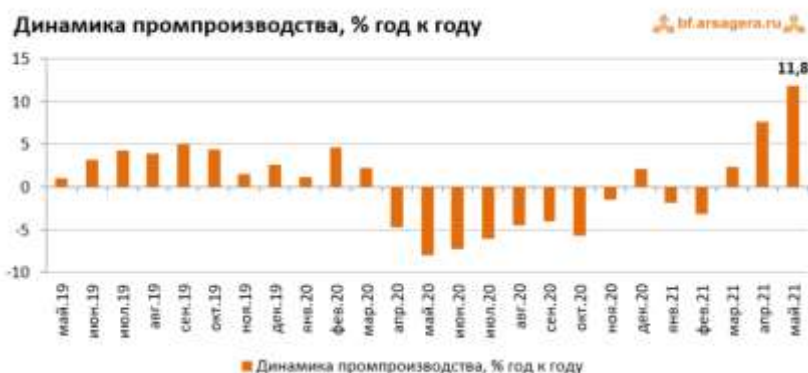


Рис. №4.1.1.

Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» выпуск перешел к росту на 12,3% (на фоне спада экономической активности годом ранее ввиду «коронавирусных ограничений») после сокращения на 1,8% в апреле. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска замедлился до 11,4% после увеличения на 14,9% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» рост выпуска ускорился до 8,7% после увеличения на 6% в апреле. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост выпуска замедлился до 23,8% после роста на 30,8% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году				
Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
2020 год	-6,9	+0,6	-2,4	+4,7
Январь'21	-7,4	-0,2	+8,7	+15,4
Февраль'21	-9,0	-1,7	+9,0	+10,8
Март'21	-4,6	+5,4	+11,0	+14,7
Апрель'21	-1,8	+14,9	+6,0	+30,8
Май'21	+12,3	+11,4	+8,7	+23,8
Январь-май'21	-2,4	+6,0	+8,8	+19,1

Рис. №4.1.2.

²https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zaiyun_2021/

Таким образом, в мае 2021 наблюдалось улучшение динамики в сегментах «Добычи полезных ископаемых», а также «Электроэнергия, газ и пар». При этом по итогам пяти месяцев все сегменты за исключением добывающих отраслей показывают положительную динамику. Ситуация с выпуском продукции в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Май 2021	Май 2021 / Май 2020	Январь-май 2021 / Январь-май 2020
Добыча угля, млн тонн	177	+11,1%	+9,9%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	212	+11,6%	-6,2%
Природный газ, млрд м3	286	+23,5%	+13,2%
Мясо скота, млн тонн	1,2	+2,3%	+1,5%
Мясо домашней птицы, млн тонн	1,9	+0,9%	-3,5%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,7	-11,2%	-8,4%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	72,4	+46,9%	+33,4%
Спецодежда, млрд руб.	7,9	-48,1%	-7,6%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,1	+1,1%	-6,2%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	8,9	+23,4%	+10,7%
Цемент, млн тонн	19,7	+8,4%	+2,4%
Бетон товарный, млн м3	13,5	+23,9%	+14,9%
Прокат готовый, млн тонн	27,4	+18,9%	+7,9%
Трубы стальные, млн тонн	4,5	+20,1%	+2,2%
Автомобили легковые, тыс. штук	614	> в 2,2 раза	+51,4%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	68,6	+59,8%	+55,6%

Рис. №4.1.3.

В добывающем сегменте продолжается рост объемов добычи угля и природного газа (на 11,1% и 23,5% соответственно), при этом добыча нефти в мае также перешла к росту (+11,6% после сокращения на 7,3% месяцем ранее). В продовольственном сегменте отметим переход к увеличению выпуска мяса скота и мяса птицы (+2,3% и +0,9% соответственно после снижения на 1-2% месяцем ранее). Из позиций продовольственного сегмента выделяется производство рыбы и рыбных продуктов, которое упало на 11,2% после слабого увеличения на 0,7% месяцем ранее. В легкой промышленности отметим сохранение высоких темпов роста выпуска трикотажных и вязаных изделий (+46,9%), но в то же время объемы производства спецодежды перешли к спаду (-48,1% после сокращения на 9,4% месяцем ранее). Что касается производства стройматериалов, то оно демонстрирует умеренные темпы роста (при этом по некоторым позициям – «Блоки и конструкции», «Бетон» - рост превышает 20%, вероятно, на фоне низкой базы прошлого периода), а с начала года лишь производство керамических кирпичей остается «в минусе» (-8,2%). В тяжелой промышленности динамика выпуска оставалась положительной. Так, рост производства готового проката ускорился до 18,9% после увеличения на 10,7% в апреле (а рост с начала года ускорился до 7,9% после 5,2% месяцем ранее); выпуск стальных труб также сохранил двузначные темпы роста (+20,1% после +25,3%), а выпуск с начала года перешел к росту (+2,2%) после сокращения на 1,6% по итогам января-апреля. Производство легковых автомобилей выросло в 2,2 раза (при этом рост с начала года ускорился до 51,4% после +41,9% по итогам января-апреля), а выпуск грузовых автотранспортных средств вырос почти на 60% (сопоставимый рост данная позиция показывает и по итогам пяти месяцев: +55,6%).

Во второй половине июня Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-апреля 2021 года. Этот показатель составил 7,277 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2020 года сопоставимый круг предприятий заработал 2,231 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль выросла в 3,3 раза.

Показатель	Январь-апрель 2021 г.	Справочно: Январь-апрель 2020 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+7 277,4	+2 230,6
Доля убыточных предприятий	31,4%	36,7%

Рис №4.1.4.

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 5,3 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 31,4%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат	
	в январе-апреле 2021 г., млрд руб.	Январь-апрель 2021 г. / Январь-апрель 2020 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+201,9	+64,0%
Добыча полезных ископаемых	+1 699,2	+73,1%
Обрабатывающие производства	+2 301,5	> в 5,3 раз
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+464,6	+42,8%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+372,9	+22,6%
Водоснабжение	+29,8	> в 2,3 раза
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 490,3	> в 8,5 раз
Строительство	+85,2	> в 10,3 раз
Транспортировка и хранение	+221,6	+67,9%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+8,0	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-6,3	-
Информация и связь	+134,9	+1,3%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+7,4	-

Рис. №4.1.5.

По итогам января-апреля 2021 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Исключением является сектор «Почтовая связь и курьерская деятельность», который зафиксировал убыток в 6,3 млрд руб. Что касается наиболее сильного роста финансового результата, то кратный рост показали виды деятельности «Строительство» (> в 10,3 раз), «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (> в 8,5 раз), «Обрабатывающие производства», где показатель вырос в 5,3 раз по сравнению с аналогичным периодом 2020 года. Среди других видов деятельности, значительно нарастивших сальдированный финансовый результат, выделим «Добычу полезных ископаемых», «Транспортировка и хранение», а также «Сельское, лесное хозяйство» (+73,1%, +67,9% и +64% соответственно).

Переходя к банковскому сектору, можно отметить, что его прибыль в мае увеличилась до 216 млрд руб. после 202 млрд руб. в апреле. При этом прибыль Сбербанк за этот же период составила 101,9 млрд руб. Для сравнения, в мае 2020 года прибыль сектора составила 45 млрд руб. По итогам января-мая 2021 года прибыль российских банков достигла почти 1 трлн руб. (прибыль Сбербанк из этой суммы составила 488 млрд руб.) по сравнению с 708 млрд руб. годом ранее.



Рис. №4.1.6.

Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов вырос на 1,4% до 111 трлн руб. Объем кредитов нефинансовым организациям увеличился на 0,5 трлн руб. до 39,9 трлн руб. По



пояснениям Банка России, рост корпоративного портфеля был в основном связан с кредитованием крупных компаний из разных отраслей (транспорт, розничная торговля, нефть и газ), а также финансированием застройщиков жилья. При этом кредитный портфель физических лиц увеличился также на 0,5 трлн руб. до 22,2 трлн руб. Причем рост ипотечного кредитования замедлился приблизительно до 2% после роста на 2,8% в апреле. По состоянию на 1 июня 2021 года совокупный объем кредитов экономике (без учета финансовых организаций) составил 62,1 трлн руб. Далее обратим внимание, как на фоне остающихся на высоком уровне темпов роста кредитования ведут себя потребительские цены.

Переходя к инфляции на потребительском рынке, отметим, что в июне 2021 года недельный рост цен держался на уровне 0,1-0,2%, а по итогам месяца цены увеличились на 0,69%. С начала 2021 года инфляция составила 4,19%. В годовом выражении по состоянию на 1 июля рост цен ускорился до 6,5% после 6,02% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2020-2021 гг.



Месяц	2020	2021
Март	0,6%	0,7%
Апрель	0,8%	0,6%
Май	0,3%	0,7%
Июнь	0,2%	0,7%

Рис. №4.1.7.

Динамика валютного курса остается одним из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В июне 2021 года среднее значение курса доллара на фоне роста цен на нефть и относительно спокойного геополитического фона составило 72,6 руб. после 74 руб. за доллар в апреле. К концу месяца курс снизился до 72,4 руб.

Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Март'21	74,4	75,7	74,4
Апрель'21	75,7	74,4	76,1
Май'21	74,4	73,6	74,0
Июнь'21	73,6	72,4	72,6

Рис. №4.1.8.

Значительное влияние на динамику курса рубля оказывает состояние внешней торговли. В отчетном периоде ЦБ опубликовал данные о внешней торговле товарами по итогам января-апреля 2021 года. По данным Банка России, товарный экспорт составил 128,7 млрд долл. (+12,6% к аналогичному периоду 2020 года). В то же время товарный импорт составил 90,4 млрд долл., показав рост на 22,6%. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 38,3 млрд долл. (-5,4%).



Рис. №4.1.9.

Как можно видеть, в I квартале 2021 года наметилось восстановление экспорта, при этом импорт также продолжал расти. Следует отметить и то, что в апреле годовой темп роста экспорта наконец-то «догнал» годовой темп роста импорта (рост экспорта в апреле 2021 к апрелю 2020 составил 47,6%, рост импорта за аналогичный период – 49,4%). В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров по итогам января-апреля 2021 года.

Экспорт и импорт важнейших товаров в I квартале 2021 г.

Показатель	Млрд долл.	
	США	Январь-апрель 2021 / I 2020, %
Экспорт, в т. ч.	128,7	+12,6
Топливо-энергетические товары	67,3	+0,0
Металлы и изделия из них, в т. ч.	13,9	+31,8
черные металлы	8,5	+36,4
цветные металлы	5,0	+29,6
Машины, оборудование и транспортные средства	8,2	+26,4
Продукция химической промышленности, в т. ч.	9,9	+35,0
калийные удобрения	0,8	+78,4
азотные удобрения	1,0	+41,2
Продовольственные товары и с/х сырье	10,7	+11,4
Импорт, в т. ч.	90,4	+22,6
Машины, оборудование, транспортные средства	43,5	+34,9
Продовольственные товары и с/х сырье	10,6	+5,3
Продукция химической промышленности	16,1	+24,8

Рис. №4.1.10.

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта и импорта важнейших товаров оказалась преимущественно положительной. Наиболее сильный рост экспорта с учетом базы по итогам января-апреля показала продукция химической промышленности (+35%), а также металлы и изделия из них (+31,8%). Из всего перечня экспортируемых товаров по-прежнему выделяются топливно-энергетические товары на фоне ограничения добычи в рамках договора ОПЕК+ (экспорт по этой позиции остался на уровне прошлого периода). Что касается импорта, то здесь наиболее сильный рост показал ввоз машин, оборудования и транспортных средств (+34,9%), а также продукции химической промышленности (+24,8%). В то же время импорт продовольственных товаров и с/х сырья увеличился всего на 5,3%.



Показатель	Январь-май 2020	Январь-май 2021	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	28,6	35,8	+25,2%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	32,3	24,6	-23,8%
	1.07.20	1.07.21	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	568,9	591,5	+4,0%

Рис. №4.1.11.

Стоит отметить, что по предварительной оценке ЦБ, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса России за январь-май увеличилось на четверть до 35,8 млрд долл. к соответствующему периоду предыдущего года. Рост профицита был обусловлен более активным восстановлением экспорта товаров по сравнению с импортом. Кроме того, значимую роль в укреплении текущего счета сыграло также сокращение отрицательного сальдо баланса услуг в результате действующих ограничений на международные туристические поездки. Что касается оттока капитала, то он сократился на 23,8% и составил 24,6 млрд долл. Из особенностей его структуры отметим, что в отличие от тенденции прошлых лет, вклад банковского сектора в его динамику был небольшим, а определяющими стали операции небанковских секторов, направленные на снижение обязательств перед нерезидентами и на увеличение вложений в финансовые активы за рубежом.

По состоянию на 1 июля 2021 года объем международных резервов страны составил 591,5 млрд долл. (+4% за год). При этом по итогам июня объем резервов потерял 2,3% (13,7 млрд долл.) на фоне отрицательной переоценки активов и снижения цен на золото.

Выводы:

- Рост ВВП в мае 2021 года составил 10,9% на фоне низкой базы мая 2020 года, а за январь-май 2021 года ВВП в реальном выражении увеличился на 3,7%;
- Промпроизводство в мае 2021 года в годовом выражении выросло на 11,8%, при этом по итогам пяти месяцев промышленное производство выросло на 3,2%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-мае 2021 года вырос в 3,3 раза до 7,3 трлн руб. При этом доля убыточных компаний сократилась на 5,3 п.п. до 31,4%;
- Прибыль банковского сектора в мае составила 216 млрд руб. после 202 млрд руб. в апреле. За январь-май 2021 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 1 трлн руб. по сравнению с 708 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;
- Рост потребительских цен в июне 2020 года составил 0,7%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июля 2021 года инфляция ускорилась до 6,5% с 6% на 1 июня;
- Среднее значение курса доллара США в июне 2021 года на фоне роста цен на нефть снизилось до 72,6 руб. по сравнению с 74 руб. в мае;
- Товарный экспорт по итогам января-апреля 2021 года составил 128,7 млрд долл. (+12,6%), товарный импорт – 90,4 млрд долл. (+22,6%). Положительное сальдо торгового баланса при этом составило 38,3 млрд долл. (-5,4% по отношению к январю-апрелю 2020 года);
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам пяти месяцев 2021 года выросло на 25,2% до 35,8 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала снизился на 23,8% и составил 24,6 млрд долл.

4.2. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Рынок строительных металлоконструкций.³

Исследование рынка легких металлоконструкций показывает, что их использование в промышленном строительстве в последнее время стало наиболее популярным у инвесторов крупных строительных объектов. При проектировании и строительстве быстровозводимых зданий заказчик ориентирован на использование простых в обращении и легких материалов, которые позволяют сократить не только время строительства ангаров, складов, сельскохозяйственных зданий, но и затраты на их постройку и возможную реконструкцию.

По данным "Анализа рынка строительных металлоконструкций в России", подготовленного BusinesStat в 2021 г, их продажи в стране за 2016-2020 гг выросли на 20,2%: с 3,25 млн т до 3,91 млн т. Показатель рос ежегодно. Наибольшая доля принадлежит строительным металлоконструкциям из стали – в среднем 97,6% продаж по категории в рассматриваемый период.



Рис 4.2.1 - Рынок продажи строительных металлоконструкций 2016-2020гг.

Наибольший прирост продаж наблюдался в 2018 г (+8,3% к уровню предыдущего года) и в основном был связан с проведением в России чемпионата мира по футболу. В ходе подготовки к чемпионату активно строились и обновлялись объекты инженерной инфраструктуры, что повлияло на рост спроса на металлоконструкции. В целом, продажи металлоконструкций в исследуемое пятилетие росли за счет увеличения их использования для строительства сельскохозяйственных объектов, торгово-развлекательных центров, железных и автомобильных дорог, портов и терминалов (развитие БАМа и Транссиба). В 2020 г, несмотря на замедление темпов строительства, продажи выросли на 2,9% относительно предыдущего года. Участники рынка связывают это с ростом заказов в сегменте медучреждений, когда активно строились новые корпуса госпиталей для больных коронавирусом.

По оценкам экспертов, доля стального строительства в России на сегодняшний день не превышает 15%, при этом в развитых странах она составляет 60% и более. Таким образом, российский рынок металлоконструкций обладает существенным потенциалом для дальнейшего развития. В среднесрочной перспективе стабильными потребителями металлоконструкций останутся сельское хозяйство (ангары для содержания птицы и скота, производства кормов), пищевая промышленность и транспортные объекты (дорожное строительство, мостовые конструкции, аэропорты). Устойчивый спрос на металлоконструкции обеспечат также логистические объекты: развитие онлайн-торговли, оптимизация ритейлерами и производителями транспортных издержек, а также развитие экспорта, импорта и транзита через территорию России потребуют качественных складских площадей.

По прогнозам, в 2021-2025 гг продажи строительных металлоконструкций в России продолжат расти на 1,8-5,1% в год. В 2025 г они составят 4,60 млн т, что превысит уровень 2020 г на 17,7%.

³ https://businesstat.ru/news/construction_metal_structures/



Первичный рынок

Сборно-разборные ангары

В процессе анализа рынка использовались данные о продаже металлических быстровозводимых ангаров.

Для анализа были использованы следующие критерии выбора объектов:

- Тип объекта – быстровозводимые ангары;
- Материал конструкций – металл;
- Состояние – новое;
- Площадь – без ограничений;
- Местонахождение – вся территория России.

В результате анализа были выявлены предложения, перечень которых приведен в таблице №4.2.1

Таблица № 4.2.1

Первичный рынок металлических ангаров

Наименование	Цена за 1 кв.м., руб.	Источник информации	Примечание	Причина отказа от применения в качестве аналога
Новый металлический ангар	11 000	https://nsk.pulscen.ru/products/angar_sklad_72731_074	Бескаркасный ангар-склад из металла. Тип конструкции - прямостенный.	Объект не может быть использован для расчета стоимости объекта оценки так как: отсутствует информация о марке, толщине металла и площади объекта
Новый металлический ангар	3 100	https://nsk.pulscen.ru/products/angar_bystrovozvodimy_arochny_beskarasn_y_176270761	Габариты быстровозводимых конструкций: длина, ширина пролета (от 6 до 36 метров), высота (до 18 метров); виды внешних и внутренних покрытий зависят от индивидуальных запросов.	Объект не может быть использован для расчета стоимости объекта оценки так как: отсутствует информация о марке и толщине металла, площади. Так же информация приведена справочно и зависит от индивидуальных запросов
Новый металлический ангар	5 285	https://novosibirsk.tiu.ru/p381278157-angar-arochnyj-faltsevoj.html	Ангар Арочный 12 х 24 м Технические характеристики: Длина - 24 м. Ширина - 12 м. Высота в коньке - 6 м. Высота стены - 3 м. Размер ворот - 3,5 х 3,5 м. Кровля - Фальцевая, толщина металла 0,5мм. Стены - Профлист С-8, 0,5 мм. Каркас - металлокаркас из профильной трубы на болтовом соединении.	Объект не может быть использован для расчета стоимости объекта оценки так как: материал изготовления и конструкция не сопоставима с объектом оценки.
Новый металлический ангар	3 500	https://novosibirsk.tiu.ru/p1024731-angar-arochnyj-901.html	Ангар арочный, холодный металлический	Объект не может быть использован для расчета стоимости объекта оценки так как: отсутствует информация о марке, толщине металла, площади объекта
Новый металлический ангар	3 836	https://novosibirsk.tiu.ru/p329762935-bystrovozvodimye-angary-92h20m.html	Разборные, бескаркасные арочные ангарные конструкции. Ангары с прямыми стенами и двускатной крышей, из оцинкованной стали толщиной 1.0 - 1.5 мм с защитой от сквозной коррозии.	Объект не может быть использован для расчета стоимости объекта оценки так как: площадь не сопоставима с объектом оценки (больше в 4,8 раз)
Новый металлический ангар	8 341	Коммерческое предложение №02_09_21_326	Здание представляет собой однопролетную самонесущую арку, изготовленную	Объект сопоставим с объектом оценки, применение для расчета рыночной стоимости воз-



Наименование	Цена за 1 кв.м., руб.	Источник информации	Примечание	Причина отказа от применения в качестве аналога
			из листовой, оцинкованной стали марки 350 по ГОСТ 52246-2004 класс покрытия 1.	можно
Новый металлический ангар	3 800	https://promportal.ru/goods/9341368/sbornorazbornie-angari.htm	Быстровозводимые сборно-разборные КАРКАСНЫЕ СТРОЕНИЯ из холодногнутого оцинкованного профиля. Материал холодногнутого оцинкованных профилей – горячеоцинкованная листовая сталь марки 350 с классом двухстороннего цинкового покрытия 275 по ГОСТ Р 52246-2004 толщиной от 1,5 до 3 мм.	Объект не может быть использован для расчета стоимости объекта оценки, так как имеется различие в конструктивных системах
Новый металлический ангар	6 839	https://promportal.ru/goods/11354784/sbornorazborniy-angar-promishlennye-zdaniya-razbornie-bitovki-konstrukcii.htm	Тип здания - холодное Расчетная Зона монтажа – г. Каменск-Уральск Снеговая нагрузка – 180 кг/м ² , ветровая нагрузка – 32 кг/м ² . Толщина металла для данной модели – 1,2 мм Модель Р30-15 (Здание с вертикальными стенами и двухскатной кровлей). Длина – 8,2 м. ширина – 9,0 м. Высота в коньке – 4,7 м. Площадь – 73 м ² В стоимость включено: - профильная база для крепления ангара – 1 к-т. - торцевая стена – 2 шт.	Объект не может быть использован для расчета стоимости объекта оценки так как: площадь объекта не сопоставима (различается в 2 раза), и толщина металла превышает показатель объекта оценки.
Новый металлический ангар	4 211	https://promportal.ru/goods/11354816/sbornorazbornie-angari.htm	Тип здания – холодное Расчетная Зона монтажа – Тверская область. Снеговая нагрузка – 240 кг/м ² , ветровая нагрузка – 32 кг/м ² . Толщина металла для данной модели – 0,8 мм Модель Q25-12 (Здание арочного типа). Длина – 19,6 м, ширина – 7,6 м. Высота в коньке – 3,9 м Площадь – 149 м ² В стоимость включено: - рама для проема ворот в торцевой стене 2,4 м х 2,4 м – 1 шт. - торцевая стена – 2 шт.	Объект не может быть использован для расчета стоимости объекта оценки так как: площадь не сопоставима и имеются различия в конструктивных характеристиках
Минимальное значение	3 100			
Максимальное значение	11 000			
Среднее значение	5 546			

Анализ показал широкий разброс цен на сборно-разборные ангара, диапазон цен составляет от 3 100 руб./кв.м до 11 000 руб./кв.м. На стоимость влияет множество факторов: габариты сооружения, толщина металла ограждающих конструкций, конфигурация объекта, возможность повторной сборки и разборки, дополнительные улучшения, такие как наличие фундамента, коммуникаций, и прочее.



ООО «ADDENDUM»

Заборы из профлиста

Оценщик проанализировал цены на рынке компаний города Новосибирска, занимающихся продажей объектов аналогичных оцениваемому. Анализ показал, что в стоимость объектов у большинства компаний, входят затраты на монтаж. В таблице №4.2.2. Оценщик приводит цена за 1 погонный метр металлических заборов высотой 2м, как без учета монтажа, так и с учетом монтажа.

Таблица № 4.2.2

Цены предложений металлических заборов из профлиста

Наименование	Цена за 1 пог.м., руб.	Источник информации	Контакты
Стоимость металлического забора без монтажа	1 500	http://www.zabormarket.ru/zabor-iz-profnaстила.html	8-913-912-33-30 г. Новосибирск, ул. Большевицкая, 177 (территория Инструментального Завода)
Стоимость металлического забора без монтажа	1 050	https://novosibirsk.zabor-profi.ru/zabor/iz_profnaстила/sploshnoy/	+7 (495) 266-68-37 Новосибирск, Красный просп., 29/1
Стоимость металлического забора без монтажа	1 303	http://novosibirsk.vasch-zabor.ru/uslugi_i_ceny/zabor_iz_profnaстила/index.html	г. Новосибирск, тел. 8 (915) 990-60-38
Стоимость металлического забора с учетом монтажа	2 750	https://zabor-nsk.com/proflist/tproduct/181323862-732088727604-otsinkovannii-profnaстил	+7 (923) 733-54-00 г. Новосибирск, Ул. Коммунистическая, 6
Стоимость металлического забора с учетом монтажа	1 800	http://www.zabormarket.ru/zabor-iz-profnaстила.html	8-913-912-33-30 г. Новосибирск, ул. Большевицкая, 177 (территория Инструментального Завода)
Стоимость металлического забора с учетом монтажа	3 300	http://nsk-zabor.ru/products/28775481	8 (913) 917-02-60 г. Новосибирск Демьяна Бедного 55 к.2
Стоимость металлического забора с учетом монтажа	2 800	https://xn--54-6kcaezk6brudkn.xn--p1ai/zabor-iz-profnaстила?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=y_zabor-iz-profnaстила_poisk&utm_term=zabor_proflist_novosibirsk&utm_content=content2&yclid=4399312934161660548&q=%D0%B7%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%80+%D0%B8%D0%B7+%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%84%D0%BB%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B0+%D0%B2+%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D0%B8%D0%B1%D0%B8%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B5&etext=2202.42sgHNuGpizPCr10i6cjCSUh0Gg2_QRq09uUfMz7ZBLsNEdekTv1caogLhGQFtscke2-U9g-gF5teTZxLymkwbw3On_FouVu74Wy13S6u41wbW1zZXF6Zmh0dXRkb3Np.9202834488b64aeacb05afc45027fafc3341d1c7#f99270cad65945fd974d2696824affce	8(383) 263-26-63 г. Новосибирск, ул. Моторная, д.7
Стоимость металлического забора с учетом монтажа	2 700	http://vse-zabor54.ru/ceny/	+7 (913) 068-30-71 г. Новосибирск, ул. Стасова д.85
Стоимость металлического забора с учетом монтажа	2 800	https://zaborstroy-sib.ru/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=cid 51869328 search&utm_content=gid 4192179770 aid 9273019375 20666196312_&utm_term=%D0%97%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%80%20%D0%B8%D0%B7%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%84%D0%BD%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%BB%D0%B0%20%D0%B2%20%D0%9D%D0%BE%D0%B2%20%D0%B7%D0%B8%D0%B0%D0%B1%D0%B8%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B5&etext=2202.42sgHNuGpizPCr10i6cjCSUh0Gg2_QRq09uUfMz7ZBLsNEdekTv1caogLhGQFtscke2-U9g-gF5teTZxLymkwbw3On_FouVu74Wy13S6u41wbW1zZXF6Zmh0dXRkb3Np.9202834488b64aeacb05afc45027fafc3341d1c7#f99270cad65945fd974d2696824affce	8(383)248-50-02 г. Новосибирск; ул. Первомайская, 1



ООО «ADDENDUM»

Наименование	Цена за 1 пог.м., руб.	Источник информации	Контакты
		D0%BE%D1%81%D0%B8%D0%B1%D0%B8%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B5&pm_source=none&pm_block=premium&pm_position=1&yclid=4399403838606697030	
Минимальное значение	1 050	-	-
Максимальное значение	3 300	-	-
Среднее значение	2 223	-	-

Цена предложения за 1 пог.м. на заборы, выполненные из профлиста высотой 2м. находится в диапазоне от 1 050 до 3 300 руб., на цену, прежде всего, оказывает влияние толщина металла, наличие окраски и состав услуг (наличие монтажных работ включенных в стоимость).

Самонесущие арочные теплицы

Первичный рынок самонесущих арочных теплиц достаточно развит, в г. Новосибирске, продажей аналогичных объектов занимается множество компаний. Оценщик в таблице №4.2.3. приводит перечень опубликованных предложений с критериями: арочные теплицы на металлическом каркасе из поликарбоната, без учета монтажных работ, габаритами 3х6 метров, так как данный аналог является наиболее сопоставимым с объектом оценки.

Таблица № 4.2.3

Цены на арочные теплицы

Наименование	Цена за теплицу	Источник информации	Контакты
Теплица 3х6 м.	24 600	https://www.avito.ru/novosibirsk/remont_i_stroitelstvo/teplitsa_1244372458	Новосибирская область, Новосибирск, Станционная ул., 4/1 тел. 8-913-785-95-24
Теплица 3х6 м.	27 998	https://www.sibdk.ru/product/karkas-polikarbonat-teplitsy-dachnitsa-standart-3m/	г. Новосибирск, ул. Северная, 41, корпус 1 (магазин-склад) +7 (383) 373-00-00
Теплица 3х6 м.	25 700	https://parniki-sib.ru/kupit-teplicu/dachnica-standart	г. Новосибирск, ул. 2-я Станционная, д. 30, корп. 16 тел. +7 (383) 285-77-95
Теплица 3х6 м.	24 000	https://xn----btbckpcqbwlbgylec0fxe.xn--p1ai/czenyi-na-tepliczyi	г. Новосибирск, ул. Гурьевская д. 70 тел. 8 (383) 249-76-95
Теплица 3х6 м.	28 200	https://laik-stroy.ru/teplivy/teplitsa-standartnaya/	г. Новосибирск, ул. Молодости 53М Телефон +7 (383) 213-50-17
Минимальное значение	24 000	-	-
Максимальное значение	28 200	-	-
Среднее значение	26 100	-	-

Цены на каркасные арочные теплицы в г. Новосибирске находятся в диапазоне от 24 000 до 28 200 руб. Анализ показал незначительный разброс цен на данные объекты, так как данный сегмент достаточно развит.

Вторичный рынок

На дату оценки не выявлено предложений к продаже, аналогичных объектов на вторичном рынке.

5. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из



использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Затратный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Вывод: данный подход применяется в рамках данного отчета для определения рыночной стоимости объектов оценки, так как на дату оценки на первичном рынке представлены объекты, аналогичные оцениваемому, а вторичный рынок в недостаточной степени развит и активен (п. 13 ФСО №10).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Вывод: данный подход не применяется в рамках данного отчета, поскольку отсутствует информация о предложениях по продаже на вторичном рынке объектов, сопоставимых по основным характеристикам с оцениваемым.

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

Вывод: данный подход не применяется в рамках данного отчета, так как оцениваемые объекты самостоятельно доход не приносят.

Вывод: В рамках настоящего отчета при расчете стоимости оцениваемого движимого имущества, Оценщик использовал затратный подход, сравнительный и доходный подходы не применялись.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. При затратном подходе в качестве меры стоимости принимается сумма затрат на создание и последующую продажу объекта оценки, т.е. его себестоимость. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход отличается универсальностью и применим к любому объекту техники. Ограничивает применение затратного подхода малая доступность для оценщиков экономической и другой информации из сферы производства машин и оборудования. В то же время для оценки специального и специализированного оборудования, опытных и исследовательских установок, уникальных образцов машин, изготовленных по индивидуальным заказам, методы затратного подхода являются единственно возможными. Для этих объектов невозможно найти прямые аналоги, свободно обращающиеся на рынке или регулярно заказываемые изготовителям, и поэтому сравнительный подход для их оценки не осуществим.

Методы затратного подхода подразделяются на три группы: 1) методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа; 2) методы, опирающиеся на расчет себестоимости; 3) методы моделирования статистических зависимостей затратного типа.

Методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа предполагают пересчет известной полной балансовой стоимости объекта оценки или известной цены идентичного объекта по



состоянию на какую-либо дату в прошлом в стоимость на дату оценки. Отнесение данных методов к затратному подходу связан с затратным характером используемых индексов-дефляторов, которые формируются не столько под влиянием конъюнктуры в конкретном сегменте рынка машин и оборудования, сколько под влиянием затратных факторов, и прежде всего цен на используемые при производстве машин ресурсы: материальных, энергетических и трудовых.

Методы, основанные на расчете себестоимости, включают методы расчета по цене однородного объекта и по ценам агрегатов (элементов).

Метод расчета по цене однородного объекта (конструктивного аналога) заключается в том, что для оцениваемого объекта подбирают конструктивный аналог, который похож на оцениваемый объект по конструкции, используемым в конструкции материалам и технологии изготовления и может отличаться по конкретному назначению. Цену однородного объекта «очищают» от наценок, прибыли и налоговых платежей и получают себестоимость изготовления. Затем в себестоимость однородного объекта вносят корректировки, учитывающие частичные отличия между сравниваемыми объектами по производственным факторам: составу материалов, массе конструкции, технологической сложности, серийности выпуска, и получают прогнозируемую себестоимость оцениваемого объекта. На основе полученной себестоимости рассчитывают стоимость (цену) объекта оценки.

Метод поагрегатного (поэлементного) расчета применяется для объектов, в большей своей части состоящих из унифицированных (стандартных) агрегатов, цены на которые известны. Последовательность процедур такая: рассчитывают себестоимость изготовления объекта оценки суммированием стоимости (цен) входящих в объект агрегатов и добавлением стоимости сборочных работ и накладных расходов. На основе полученной себестоимости рассчитывают стоимость (цену) объекта оценки.

Методы моделирования статистических зависимостей затратного типа включают расчеты по удельным затратным показателям и с помощью корреляционно-регрессионных моделей затратного типа.

Метод расчета стоимости по удельным затратным показателям использует наличие прямой пропорциональной связи между стоимостью и затратным показателем. К затратным относятся такие показатели как масса конструкции, габаритный объем, занимаемая объектом площадь, суммарная мощность электродвигателей и др. Стоимость объекта определяется умножением удельного затратного показателя (например, стоимость на 1 кг массы) на абсолютную величину данного показателя у оцениваемого объекта. Метод расчета с помощью корреляционно-регрессионных моделей затратного типа использует известные правила построения моделей регрессии, у которых стоимость является функцией одного или нескольких затратных показателей.

Вывод: в рамках затратного подхода применяется метод, основанный на расчете себестоимости по цене однородного объекта, так как данное движимое имущество выпускается на дату оценки, т.е. стоимость нового равна стоимости его продажи производителем.

6.1.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НОВОГО ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Расчет стоимости нового движимого имущества методом, основанным на цене однородного объекта

Стоимость новой единицы оцениваемого имущества определена на основании:

- информации, представленной в ответ на запрос, отправленный Оценщиком поставщикам, с указанием параметров оцениваемого объекта;
- в результате устных телефонных переговоров с менеджерами компаний-поставщиков;

Информация о цене новой единицы, аналогичной оцениваемой, получена на дату, совпадающую с датой оценки, поэтому отсутствует необходимость индексации затрат на приобретение оборудования.

Скриншоты источников информации представлены в Приложении №5 к настоящему Отчету.

Проанализировав рынок металлических сборно-разборных ангаров, Оценщик принимает в расчет данные коммерческого предложения №02_09_21_326, предоставленного компанией торгово-промышленная группа ASK Ангар г. Москва, пер. Трехпрудный, д. 11/13 тел. +7 (980) 244-89-11, так как данный объект является непосредственным аналогом по своим конструктивным и планировочным



ООО «ADDENDUM»

характеристикам для расчета объектов: Гараж площадью 37,8кв.м., Склад площадью 37,8кв.м., Лаборатория площадью 37,8кв.м. (коммерческое предложение приведено в приложении №5 настоящего отчета). Таким образом, расчет стоимости металлических ангаров приведен в таблице № 6.1.1.1.

Таблица №6.1.1.1

Расчет стоимости новых сборно-разборных ангаров

№п/п	Наименование объекта	Стоимость нового объекта, с учетом НДС, руб.
1	Гараж	367 000
2	Склад	367 000
3	Лаборатория	367 000

В рамках данного отчета, расчет стоимости новой теплицы приведен в таблице №6.1.1.2. расчет приводится для объекта габаритами 3х6м. Так как по данным визуального осмотра и справки о состоянии от 02.08.2021г., теплица площадью 52,8 кв.м. по состоянию на дату оценки находится частично в разобранном состоянии. В качестве аналогов выступают сопоставимые предложения по продаже аналогичных объектов. В качестве итогового значения стоимости за оцениваемый объект выступает среднее значение цены аналогов.

Таблица №6.1.1.2.

Расчет стоимости новой теплицы

Наименование	Цена за 1 шт., с учетом НДС, руб.	Источник информации
Арочная теплица: металло-каркас с покрытием из поликарбоната	24 600	https://www.avito.ru/novosibirsk/remont_i_stroitelstvo/teplitsa_1244372458
	27 998	https://www.sibdk.ru/product/karkas-polikarbonat-teplitsy-dachnitsa-standart-3m/
	25 700	https://parniki-sib.ru/kupit-tepicu/dachnica-standart
	24 000	https://xn----btbckpcbcqclwbgylec0fxe.xn--p1ai/czenyi-na-tepliczyi
	28 200	https://laik-stroy.ru/teplidy/teplitsa-standartnaya/
Среднее значение цены за 1 объект, руб.	26 100	-

Расчет стоимости нового забора протяженностью 568 пог.м. высотой 2м., приведен в таблице №6.1.1.3. в расчете участвуют предложения, стоимость которых очищена от дополнительных (монтажных работ).

Таблица №6.1.1.3.

Расчет стоимости нового забора протяженностью 568 пог.м.

Наименование	Цена за 1 пог.м., с учетом НДС, руб.	Источник информации
Забор из профлиста высота 2м.	1 500	http://www.zabormarket.ru/zabor-iz-profnastila.html
	1 050	https://novosibirsk.zabor-profi.ru/zabory/iz_profnastila/sploshnoy/
	1 303	http://novosibirsk.vasch-zabor.ru/uslugi_i_ceny/zabory_iz_profnastila/index.html
Среднее значение цены за 1 пог.м.	1 284	-
Расчет стоимости нового забора		
Наименование	Ед. изм.	Показатель
Забор	пог.м.	568
Среднее значение цены.	1 пог.м. /руб.	1 284
Стоимость нового объекта с учетом НДС	руб.	729 312

6.1.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональное устаревание, экономическое устаревание.



Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов старения конструкций в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Определение величины физического износа может быть выполнено:

- способом прямого пересчета. Физический износ рассчитывается на основе затрат, необходимых для восстановления элемента до нового или достаточно нового состояния на дату оценки.

- методом экспертизы состояния. На основе экспертной оценки физического износа каждого конструктивного элемента и удельного веса соответствующего конструктивного элемента определяется итоговый физический износ.

- экспертным методом (косвенный метод укрупненной оценки физического износа). Износ объекта определяется в соответствии со «Шкалой экспертных оценок».

- методом нормативного срока жизни. Метод базируется на допущении о том, что может достаточно достоверно определить остающийся срок службы.

Физический износ объекта, определен экспертным методом в соответствии таблицей для определения физического износа согласно данным Справочника Оценщика машин и оборудования, Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка машин и оборудования, под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2019г. табл. 7.1.3 стр. 212 справочника. Данная экспертная таблица применима в рамках данного отчета, так как оцениваемые объекты не имеют сложных технических узлов и относятся к группе «серийное оборудование широкого профиля».

Таблица №6.1.2.1

Коллективные экспертные оценки значений износа для группы «серийное оборудование широкого профиля»

Описание состояния	Число анкет	Среднее, %	Стандартное Отклонен, %	Расширенный интервал, %	
				мин.	макс.
Практически новый объект, еще не эксплуатирующийся, в отличном состоянии	130	4	3,17	0	12
Практически новый объект, бывший в недолгой эксплуатации и не требующий ремонта или замены каких-либо частей, в отличном состоянии	136	16	6,78	12	22
Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированный, в хорошем состоянии	136	28	11,53	22	35
Бывший в эксплуатации объект в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующий некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	136	42	13,41	35	51
Бывший в эксплуатации объект в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации при условии значительного ремонта или замены главных частей или других ответственных узлов	135	60	14,79	51	67
Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	135	74	14,46	67	82
Объект, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	136	90	8,95	82	-

Физическое состояние объектов: Гараж площадью 37,8кв.м., Склад площадью 37,8кв.м., Лаборатория площадью 37,8кв.м., Теплица площадью 52,8 кв.м., оценивается как бывший в эксплуатации объект в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующий некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, размер физического износа составляет 42%, по данным осмотра и информации предоставленной заказчиком в качестве справки о состоянии теплицы от 02.08.2021г. Физическое состояние объекта забор, оценивается как пригодное для дальнейшего использования,



однако, требует ремонта отдельных частей, как выявлено при осмотре (обнаружены частичные повреждения в ограждающих конструкциях, имеются деформации при устранении которых, использование не влияет на дальнейшую эксплуатацию), а так же из справки о состоянии от 02.08.2021г., поэтому значение физического износа принимается на уровне 60%.

Функциональное устаревание – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности машин и оборудования обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Оно обычно вызвано несоответствием техническим и функциональным требованиям параметров машин и оборудования.

Существует два вида функционального устаревания: устранимое и неустраняемое. Устранимое функциональное устаревание – это такое устаревание, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход. Неустраняемое функциональное устаревание – это такое устаревание, затраты на устранение которого больше, чем получаемый в результате его устранения доход. Неустраняемое функциональное устаревание ведет к уменьшению стоимости объекта из-за факторов, связанных с качественными характеристиками машин и оборудования. Неустраняемое функциональное устаревание соответствует недостаткам, исправление которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно

Оцениваемые объекты соответствуют всем современным, техническим и эксплуатационным требованиям, предъявляемым к данному виду движимого имущества, то есть функциональное устаревание отсутствует.

Экономическое устаревание вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т. д.

Общеизвестно, что после приобретения практически любых товаров, на первичном рынке продать их по цене приобретения (при отсутствии дефицита) не удастся, даже если они не были в эксплуатации. Так как у покупателя есть альтернатива приобретения товара на первичном рынке. В связи с этим у покупателя возникает возможность требовать снижения цены по сравнению с ценой первичного рынка. Поскольку в данном случае продажа объектов происходит уже на вторичном рынке, а так же потенциальному покупателю необходимо демонтировать данные объекты за свой счет, такую скидку принято характеризовать коэффициентом перехода на переход «с первичного на вторичный рынок».

Величина принята на основании данных Справочника Оценщика машин и оборудования корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2019г. стр. 50 табл. 2.1.1.3. размер скидки на торг при переходе на вторичный рынок принят в размере 11,3% (серийное оборудование широкого профиля).

Определив износ и устаревания (физический износ, функциональное и экономическое устаревания), определяется величина накопленного износа по объекту оценки согласно формуле:

$$I_{\text{нак.}} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) \cdot (1 - U_{\text{функ.}}) \cdot (1 - U_{\text{экон.}})$$

где:

$I_{\text{нак.}}$ – накопленный износ,

$I_{\text{физ.}}$ – физический износ,

$U_{\text{функ.}}$ – функциональное устаревание (устраняемое и неустраняемое),

$U_{\text{экон.}}$ – экономическое устаревание.

Расчет накопленного износа представлен в табл. №6.1.2.2.

Таблица №6.1.2.2

Расчет накопленного износа

№п/п	Наименование объекта	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Накопленный износ, %
1	Гараж площадью 37,8кв.м.	42%	0%	11,3%	48,55%
2	Склад площадью 37,8кв.м.	42%	0%	11,3%	48,55%
3	Лаборатория площадью 37,8кв.м.	42%	0%	11,3%	48,55%
4	Теплица площадью 52,8 кв.м.	42%	0%	11,3%	48,55%



№п/п	Наименование объекта	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Накопленный износ, %
5	Забор протяженностью 568 м.	60%	0%	11,3%	64,52%

6.1.3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДЕМОНТАЖА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является движимое имущество подлежащее демонтажу. Следовательно, необходимо определить затраты на демонтаж. По данным Справочника Оценщика машин и оборудования корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2019г. стр. 106 табл.4.3.3.1. значение принимается в размере 10% для серийного оборудования широкого профиля. Таким образом, стоимость демонтажа рассчитана в таблице №6.1.3.1.

Таблица №6.1.3.1

Расчет стоимости демонтажа

№п/п	Наименование объекта	Стоимость нового объекта с учетом НДС, руб.	Демонтаж, %	Демонтаж, руб.
1	Гараж площадью 37,8кв.м.	367 000	10,00%	36 700
2	Склад площадью 37,8кв.м.	367 000	10,00%	36 700
3	Лаборатория площадью 37,8кв.м.	367 000	10,00%	36 700
4	Теплица площадью 52,8 кв.м.	26 100	10,00%	2 610
5	Забор протяженностью 568 м.	729 312	10,00%	72 931

6.1.4 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет стоимости объекта оценки с применением затратного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица №6.1.4.1

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

№п/п	Наименование объекта	Стоимость нового объекта с учетом НДС, руб.	Накопленный износ, %	Демонтаж, руб.	Итоговая рыночная стоимость, округленно, с учетом НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость объекта оценка, без учета НДС округленно, руб.
1	Гараж площадью 37,8кв.м.	367 000	48,55%	36 700	152 000	127 000
2	Склад площадью 37,8кв.м.	367 000	48,55%	36 700	152 000	127 000
3	Лаборатория площадью 37,8кв.м.	367 000	48,55%	36 700	152 000	127 000
4	Теплица площадью 52,8 кв.м.	26 100	48,55%	2 610	11 000	9 000
5	Забор протяженностью 568 м.	729 312	64,52%	72 931	186 000	155 000
	Итого, руб.				653 000	545 000

Итого рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС⁴, составила 545 000 рублей.

⁴ Согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения



7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Определение рыночной стоимости объекта оценки производилось с использованием затратного подхода, в таком случае, согласование результатов не требуется. Стоимость, полученная с использованием затратного подхода, является рыночной.

Таблица №7.1

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость, полученная с применением затратного подхода без учета НДС, рублей	Рыночная стоимость, полученная с применением сравнительного подхода без учета НДС, рублей	Рыночная стоимость, полученная с применением доходного подхода без учета НДС, рублей	Рыночная стоимость, полученная с применением затратного подхода без учета НДС, рублей
Гараж площадью 37,8кв.м.	127 000	Не применялся	Не применялся	127 000
Склад площадью 37,8кв.м.	127 000	Не применялся	Не применялся	127 000
Лаборатория площадью 37,8кв.м.	127 000	Не применялся	Не применялся	127 000
Теплица площадью 52,8 кв.м.	9 000	Не применялся	Не применялся	9 000
Забор протяженностью 568 м.	155 000	Не применялся	Не применялся	155 000
Итого, руб.	-	-	-	545 000

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, без учета НДС⁵, округленно, составила **545 000 рублей**.

⁵ Согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения



8. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ИМУЩЕСТВА

Опираясь на имеющуюся информацию и данные, полученные в результате проведения настоящего расчета с применением затратного подхода к оценке, можно сделать следующие заключения:

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки (5 ед.), по состоянию на 02 сентября 2021 года, округленно, без учета НДС⁶, составляет:

545 000 (Пятьсот сорок пять тысяч) рублей,

в том числе:

№ п/п	Наименование	Итоговая рыночная стоимость объекта оценка, без учета НДС округленно, рублей
1	Гараж площадью 37,8 кв.м.	127 000
2	Склад площадью 37,8 кв.м.	127 000
3	Лаборатория площадью 37,8 кв.м.	127 000
4	Теплица площадью 52,8 кв.м.	9 000
5	Забор протяженностью 568 м.	155 000
	Итого	545 000

Оценщик

_____ К.С. Целикова

⁶ Согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения



ООО «ADDENDUM»

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 «Страховой полис»

СТРАХОВОЙ ПОЛИС		№ 21210B400U006 INSURANCE POLICY	
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР			
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Аддендум»			
Адрес места нахождения на основании Устава: 630099, г. Новосибирск, Красный пр-т, д. 29, оф. 11			
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.			
Страховая сумма 100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)		Страховая премия 23 000 руб. 00 коп. (Двадцать три тысячи рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,023%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «30» марта 2021 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «30» марта 2021 г.	по «29» марта 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).			
К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			
СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4, Новосибирский филиал: 630005, г. Новосибирск, ул. Гоголя, 42			
От имени Страховщика:  / Г.С. Драпов/ М.П.			
Место выдачи Страхового полиса: г. Новосибирск			
Дата выдачи: «11» марта 2021 г.			
САД «ВСК», лицензия Банка России от 11.09.2015: СП №0621, ОН №0621, ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ОС №0621-06 ИФН 7710025574, ОГРН 1027700186062, 121552, Москва, ул. Островная, 4, т/м: +7 (495) 727 4444, www.vsk.ru			



ООО «ADDENDUM»

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 5691R/776/0000014/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5691R/776/0000014/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Целикова Кристина Сергеевна ИНН 543315579097

Объект страхования:

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

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

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

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

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен.

Франшиза: не предусмотрена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «04» марта 2021г. и действует до «31» декабря 2022г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Козлов О.В./

Страхователь:
Целикова Кристина Сергеевна
Целикова К.С./

Место и дата выдачи полиса:
г. Новосибирск
03» марта 2021 г.



ООО «ADDENDUM»

ПРИЛОЖЕНИЕ №2. «Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков»



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Целикова Кристина Сергеевна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 543315579097
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
30 декабря 2016 года, регистрационный № 010151

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  м.п. **Ю.В. Козырь**

0003024 *

ООО «АТ-ПРАЙС», г. Москва, 328010, строчка 9



ООО «ADDENDUM»

ПРИЛОЖЕНИЕ №3 «Диплом оценщика»





ООО «ADDENDUM»

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. «Квалификационные аттестаты»

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 015337-2 « 26 » октября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Целиковой Кристине Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 26 » октября 20 18 г. № 94

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » октября 20 21 г.

40 «Оценки», Москва, 125141, «А». Лицензия № 09-05-00000-2017-12-04-001. Тел.: (495) 739-41-42, www.addendum.ru



ООО «АДДЕНДУМ»

ПРИЛОЖЕНИЕ №5 «Источники информации»

Коммерческое предложение №02_09_21_326



123001, г. Москва, пер. Трехпрудный, д.11/13

телефон: +7 (980) 244-89-11

e-mail: info@ask-angar.ru

сайт: www.ask-angar.ru

Коммерческое предложение
№ 02_09_21_326

Настоящим предлагаем выполнение следующих работ по поставке бескаркасного здания. Расчёты представлены на основании письменного задания. Стоимость указана в рублях с учётом НДС 20%. Стоимость не включает доставку конструкции к месту монтажа.

Описание

Здание представляет собой однопролетную самонесущую арку, изготовленную из листовой оцинкованной стали марки 350 по ГОСТ 52246-2004 класс покрытия 1.

Все соединения здания – оцинкованные болты с герметизирующей шайбой.

Тип здания Не Утепленное.

Зона монтажа г. Новосибирск

Снеговая нагрузка 280 кг/м²

Модель Р 16-12

Длина	8,7 м.
Ширина	5,1 м.
Высота в коньке	3,5 м.
Площадь по полу в м2	44 м2
Толщина стали*	0,8 мм.

**Толщина стали определяется с учётом снеговой и ветровой нагрузки в регионе эксплуатации, а также исходя из модели и характеристик (габаритов) ангара.*



ООО «ADDENDUM»

В стоимость включено:

✓ Рама с проемом для ворот в торцевой стене h-2,4 x 2,4 м. - 1 шт.
Профильная база для крепления ангара к фундаменту.- 28 000 р.

Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Цена за ед.	Стоимость, руб.
Стоимость здания в комплекте	м2	44		339 000
Итого				367 000

Форма оплаты:

80 % - предоплата

20 % - при готовности здания к отгрузке

Срок изготовления и поставки - 3-4 недели после получения предоплаты.

Проект КЖ (фундаменты) предоставляется бесплатно в течение недели с момента предоплаты.

С уважением,
Руководитель направления розничных продаж

Виктор Калита

мобильный: +7 980 244 8911
e-mail: info@ask-angar.ru



ООО «АДДЕНДУМ»

https://www.avito.ru/novosibirsk/remont_i_stroitelstvo/teplitsa_1244372458

Теплица

Добавить в избранное

Добавить закладку

27 августа в 11:08

Вид товара: Садовая техника

Состояние: Новое

Новосибирская область, Новосибирск, Станционная ул., 4/1

Площадь Маркса, 2,3 км

Студенческая, 2,5 км

Речной вокзал, 4,4 км

Показать карту

Теплица из поликарбоната от ПРОИЗВОДИТЕЛЯ !!!

БЕСПЛАТНОЕ ХРАНЕНИЕ ДО 1 ИЮНЯ !!!

МОНТАЖ по ГОРОДУ и ОБЛАСТИ БЫСТРО и КАЧЕСТВЕННО !!!

ДОСТАВКА по звонку с оплатой при получении !!!

РАБОТАЕМ ПН-ПТ с 9-00 до 17-00, СБ с 9-00 до 15-00

Теплицы "МД-РФ":

(Каркас труба 20x20 + СПК 4 мм + крепеж (саморезы 250шт для поликарбоната)

3x4 - 19 350 руб

3x6 - 24 600 руб

3x8 - 29 950 руб

11 650 Р

Взять кредит в Тинькофф

Подробнее

8 913 785-95-24

Написать сообщение

СнабМаркет

4.7

3 отзыва

Компания

На Avito с марта 2018

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Денис

№ 1244372458, 30188 (+7)

СнабМаркет

Теплицы, Солнечный поликарбонат, Мангалы, Печи, профнастил, сайдинг

Профнастил (профлист)

400 #

Солнечный поликарбонат

Бронза-коричневый

4 мм

2 900 #

Профлист (профнастил)

400 #

288 объявлений компании

Арочные ангары по выгодной цене без предоплаты!

Бескаркасные арочные ангары!

Готовые быстро сборные ангары ЛСТК. Покупка с завода!

Сообщения

48



ООО «АДДЕНДУМ»

<https://www.sibdk.ru/product/karkas-polikarbonat-teplitsy-dachnitsa-standart-3m/>

The screenshot shows a web browser window displaying the product page for a greenhouse frame. The browser's address bar shows the URL: <https://www.sibdk.ru/product/karkas-polikarbonat-teplitsy-dachnitsa-standart-3m/>. The website header includes the company logo, contact information (+7 (383) 373-00-00), and navigation links. The main content area features a large image of the greenhouse frame, a price tag of 27 998 ₽/шт, and a quantity selector set to 1. Below the main image are smaller thumbnail images. To the left, there is a section for accessories, including a 'Распорка для теплиц' (Greenhouse brace) for 369 ₽. To the right, there is a detailed description of the product, highlighting its durability and ease of assembly. The page also includes a 'Калькулятор и образцы' (Calculator and samples) link and a 'Монтаж' (Installation) link. A chat window is visible in the bottom right corner, offering assistance from a personal manager.

Сибирский Дом Кровли
Магазины в Новосибирске
+7 (383) 373-00-00
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ КРОВЛИ
«Гидромет» КЗТ во Кривоше

КАТАЛОГ
АКЦИИ
ПОМОЩЬ
КОМПАНИЯ
КОНТАКТЫ

Каталог > Теплицы

Каркас+поликарбонат теплицы «Дачница-Стандарт» 3м

Размер: 2x4 м, 2x6 м, 2x8 м

Сторонняя цена 28498 Купи
27 998 ₽/шт

В корзину
Купить в 1 клик

Все товары Металки

Аксессуары

Распорка для теплиц
369 ₽

Описание
Калькулятор и образцы
Монтаж
Доставка

Теплица «Дачница-Стандарт»

В теплице учтены многие пожелания и рекомендации садоводов. Теплица производится из оцинкованной сварной трубы 30x20, которая по своим прочностным характеристикам значительно превосходит аналог – оцинкованный профиль сечением 30x20 и в тоже время имеет цинковое покрытие, что намного эффективнее, чем полимерная краска.

Если возникнут вопросы, или нужна будет помощь, обращайтесь, я вам помогу.

Сборка по принципу труба в трубу является самой простой. Теплица комплектуется всеми необходимыми элементами в открытом и закрытом положении. Дополнительно мы предоставляем растения, фото-карты для дополнительного

Обращайтесь ко мне
Ваш персональный менеджер

<https://parniki-sib.ru/kupit-teplicu/dachnica-standart>

Парники Сибири
Промышленность. Дачники. Уютники.

г. Новосибирск,
ул. 2-я Станционная, д. 30, корп. 16

+7 (383) 285-77-95

Доставка Контакты

КАТАЛОГ

УСИЛЕННЫЕ

ДАЧНИЦА

ВСЁ ДЛЯ ТЕПЛИЦ

ПОЛИКАРБОНАТ

УСЛУГИ

ОПТОМ

СТАТЬИ

Дачница Стандарт

Эта теплица имеет стандартное расстояние между дугами **100 см** и стандартную форму. Дачница Стандарт — это качественная долговечная теплица из оцинкованного металла по оправданной цене.

Большим спросом пользуется Дачница Стандарт шириной **3 метра** и длиной от **4 до 10 метров**. Теплицы этой ширины изготовлены из оцинкованных труб большого сечения **30x20** (*). А значит, даже при стандартном расстоянии между дугами 1 м, эта теплица имеет **мощный каркас** с долгим сроком службы.

(*). Примечание: каркас теплицы «Стандарт» шириной до 3м сделан из трубы 20x20.

Чтобы уберечься от случаев провисания поликарбоната между дугами под слоем снега, для этой теплицы мы советуем приобрести СПК с **повышенной плотностью**, либо обратить внимание на теплицу с уменьшенным шагом дуг **Дачница Усиленная**.

Вы выбрали

Название	Цена за ед.	Кол-во	Сумма
Каркас «Дачница Стандарт» 3 х 6 м	16300	1	16300
СПК Лайт 4 мм	2350	4	9400 ×
Итого:			25700

Выберите свой размер

2 х 4 м

2 х 6 м

2 х 8 м

2.5 х 4 м

2.5 х 6 м

2.5 х 8 м

2.5 х 10 м

3 х 4 м

3 х 6 м

3 х 8 м

3 х 10 м

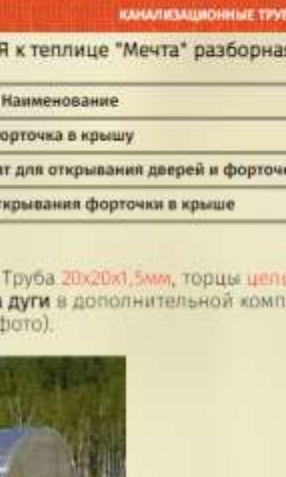
Инструкция Дачница Стандарт
(pdf, 834.04 KB)

<https://xn---btbckpcbqcwlbgylec0fxe.xn--p1ai/czenyi-na-tepliczyi>

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ КОМПЛЕКТАЦИЯ к теплице "Мечта" разборная, оцинкованная шир 3м

Наименование	Цена, руб
Форточка в крышу	-
Универсальный автомат для открывания дверей и форточек	-
Автомат для открывания форточки в крыше	-

8. Теплица "СТАНДАРТ" шир. 3 м(Труба 20x20x1,5мм, торцы цельносварные, дуги цельногнутые. Двойная арка дуги в дополнительной комплектации.Более подробное описание теплицы, кликните по фото).



Ширина **теплицы** 3 м, из квадратной трубы 20*20 мм, толщина стенки **1,5 мм**, две двери и две форточки ,**торцы цельносварные, дуги цельногнутые**, расстояние между дугами-1м (можно комплектовать с шагом 0,67 м). Возможна комплектация дуг с приваренными шпалерами или **двойной аркой дуги**. В комплект **теплицы** входят метизы для сборки каркаса, болты, гайки, защелки, крючки(**фиксаторы дверей и форточек в открытом положении**). При покупке теплицы с поликарбонатом крепёж для поликарбоната в комплекте.Транспортировка - в автомобиле типа "Газель" или в прицепе легкового автомобиля.

НАИМЕНОВАНИЕ	Ширина, м	Высота, м	Длина, м	Кол-во СПК	Цена каркаса без СПК, руб	Цена комплекта с поликарбонатом,от
"Стандарт" 3*4м	3	2	4	3	12 000 (11 900)	19 500 (17 900)
"Стандарт" 3*6м	3	2	6	4	14 000 (13 000)	24 000 (22 200)
"Стандарт" 3*8м	3	2	8	5	16 000 (15 000)	28 500 (26 500)

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ КОМПЛЕКТАЦИЯ к теплице "Стандарт" шир 3м

Наименование	Цена, руб
--------------	-----------



ООО «АДДЕНДУМ»

<https://laik-stroy.ru/teplicy/teplitsa-standartnaya/>

Будьте всегда в курсе!

Узнавайте о скидках и акциях первым

Ваш e-mail

→

Главная — Теплицы — Купить теплицу в Новосибирске от производителя по акции

Теплицы в Новосибирске от производителя

- Размер трубы 30х20 мм.
- Расстояние между дугами составляет 1 м.
- Крепление каркаса труба в трубу.
- Качественный готовый поликарбонат 4 мм с защитой от ультрафиолетовых лучей. В наличии стандарт, стандарт-плюс и премиум.

Узнать цену



Задать вопрос

Наша специалисты с радостью ответят на любой интересующий вопрос.

- Размер теплицы на выбор – ширина 3 м, длина 4, 5, 6, 7, и т.д.
- В теплице имеются две двери и две форточки.

Во время оформления заказа, обговаривается дата установки. С утра в назначенный день с вами предварительно свяжутся наши монтажники, сообщаящие о своем выезде. Так как имеем множество специализированных бригад, выполняем заказ в кратчайшие сроки.

Прайс-лист «Теплица стандартная»

Размер, м	Цена каркаса, руб.	Цена каркаса с поликарбонатом "Стандарт", руб.	Цена установки, руб.
3х4	14 500	22 000 (26-200)	4 500
3х6	18 000	28 200 (+2 500)	5 000



Гарантия качества | **Доступные цены** | **Быстрый монтаж**

РАБОТАЕМ ПО СТАРЫМ ЦЕНАМ!
Выезд на монтаж в течении 3-х дней!

(383) 214-33-30,
(383) 286-45-84
[Рассчитать стоимость забора](#)

[Главная](#) [Цены](#) [Наши услуги](#) [Наши работы \(фото\)](#) [Заказ Онлайн](#) [Купить забор](#) [Отзывы](#) [Новости](#) [Акции и скидки](#) [Контакты](#) [Статьи о заборах](#) [Новоса для авто](#)

[ЗАБОР ИЗ ПРОФНАСТИЛА](#) [ЗАБОР ИЗ ДЕРЕВА](#) [ЗАБОР С КАРКАСНОЙ](#) [ЗАБОР ИЗ СЕТКИ РАБИЦЫ](#) [ЗАБОР ИЗ ПОЛИКАРБОНАТА](#) [ЗАБОР ИЗ ЕВРОШТАКЕТНИКА](#) [БЕТОННЫЕ ПЛОЩАДКИ ПОД АВТО](#) [ВОРОТА КАЛИТКИ](#) [ФУНДАМЕНТ ДЛЯ ЗАБОРА](#) [БЫТОВЫЙ ДАЧНЫЙ](#)

[Хозблоки, домики](#) [Борота изкатные ЖЕЛТЫЕ](#) [Беседки, мебель для даче](#) [Металлконструкции](#) [Фундаменты для дома, бани](#)

Забор из профнастила в Новосибирске с установкой на дачном участке

Забор из профнастила (профлиста, профилированного листа, металлического профиля) один из самых востребованных для установки в нашем городе, при условии соотношения цены и качества. Данный вид забора отлично сочетается на разных участках, но чаще всего он используется для защиты дачных участков и загородных домов. Кроме этого недорогая стоимость установки, практичность и простота в эксплуатации. Этот вид ограждения защищает и сохраняет Ваш участок от посторонних взглядов соседей и прохожих.

Цена на забор из профнастила с установкой					Цена на забор из профнастила без установки				
	1,5 м.	1,7 м.	1,8 м.	2,0 м.		1,5 м.	1,7 м.	1,8 м.	2,0 м.
Цветной	от 1 750 р./м.п.	от 1 800 р./м.п.	от 1 800 р./м.п.	от 1 850 р./м.п.	Цветной	от 1 400 р./м.п.	от 1 500 р./м.п.	от 1 500 р./м.п.	от 1 600 р./м.п.
Оцинкованный	от 1 700 р./м.п.	от 1 750 р./м.п.	от 1 750 р./м.п.	от 1 800 р./м.п.	Оцинкованный	от 1 300 р./м.п.	от 1 400 р./м.п.	от 1 400 р./м.п.	от 1 500 р./м.п.
Двухсторонний	2 100 р./м.п.	2 200 р./м.п.	2 200 р./м.п.	2 300 р./м.п.	Двухсторонний	1 800 р./м.п.	1 900 р./м.п.	1 900 р./м.п.	2 300 р./м.п.
Под дерево, камень, кирпич	от 2 200 р./м.п.	от 2 300 р./м.п.	от 2 300 р./м.п.	от 2 500 р./м.п.	Под дерево, камень, кирпич	от 1 900 р./м.п.	от 2 000 р./м.п.	от 2 000 р./м.п.	от 2 300 р./м.п.

[» Рассчитать стоимость забора с монтажом](#) [» Рассчитать стоимость забора с монтажом](#)

В цену забора включено:

- Столбы, прожилины, профнастил, саморезы;
- Покраска столбов и прожилин СПЕЦИАЛЬНОЙ ФИНСКОЙ ЭМАЛЬЮ 3 в 1 с повышенными антикоррозийными свойствами;
- бетонирование столбов;
- Установка забора;
- Торцевые заглушки;



ООО «АДДЕНДУМ»

https://novosibirsk.zabor-profi.ru/zabory/iz_profnaстила/sploshnoy/

Скриншот веб-страницы компании «ПРОФ СТРОЙЗАБОР».

Навигационная панель: КАТАЛОГ ЗАБОРОВ, УСТАНОВКА, ЦЕНЫ, АКЦИИ, E-mail: zabory-super@yandex.ru, 8 (499) 703-43-49.

О КОМПАНИИ, КОНТАКТЫ, ФОТО РАБОТ, ОТЗЫВЫ, [ВЫЗВАТЬ ЗАМЕРЩИКА](#), [ЗАКАЗАТЬ ОБРАТНЫЙ ЗВОНОК](#).

Адрес: г. Новосибирск, Красный просп., 29/1.

Бreadcrumbs: Главная → Каталог → Каталог заборов → Заборы из профнастила → Заборы на сваях из профнастила.

Сплошной забор на сваях из профнастила



Цена: 1050 руб [ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Материал	профнастил
Цвет материала	зелёный мох (RAL 6005)
Высота:	2 метра
Длина:	60 метров
Толщина листа	0,5 мм
Количество лаг	2
Столбы	Забийка
Услуги	Доставка, монтаж

Звоните: +7 (495) 266-68-37



ООО «АДДЕНДУМ»

http://novosibirsk.vasch-zabor.ru/uslugi_i_ceny/zabor_iz_profnaстила/index.html

ВАСЧ-ЗАБОР.ru Телефон для заказов: 8(915)990-6038 **Новосибирск**
Ваше спокойствие – наша работа. Выбирайте, оплатите, получите.

Главная Услуги и цены Калькуляторы Полезные статьи Контакты Вызвать замерщика

Главная » Услуги и цены » Заборы из профнастила

ЗАБОРЫ ИЗ ПРОФНАСТИЛА В НОВОСИБИРСКЕ

ЗАБОРЫ ИЗ ПРОФНАСТИЛА (профлиста) – самый востребованный и популярный вид заборов. Профлист – недорогой и практичный материал не подверженный растрескиванию и негативному воздействию окружающей среды, имеет волнистую, однородную фактуру. Производится из стального оцинкованного листа, покрытого полимерной пленкой.

КАЛЬКУЛЯТОР ЗАБОРА ИЗ ПРОФНАСТИЛА (профлиста)

Данный калькулятор стоимости поможет рассчитать цену забора из профнастила. Выберите длину, высоту, вид профлиста и другие необходимые составляющие. При любых изменениях значений, цена отображается сразу, будет автоматически обновляться.

Длина забора: 1
Высота забора: 2 метра
Вид профлиста: Оцинкованный
Толщина профлиста: 0.5 мм
Количество лаг: 2 шт.
Вид столбов: 60x60, 2мм
Монтаж столбов: Забивка
Крепление профлиста: Саморез мет/мет оцинк.
Пластиковые заглушки: ☐
Антивадные заклепки: ☐
Ворота: ☐
Калитка: ☐
Доставка: ☐

ЦЕНА ПОГ. МЕТРА 1303
ОБЩАЯ ЦЕНА 1303

3D-визуализация забора из профнастила.

ПРИЛОЖЕНИЕ №6 «Заключения специальных экспертиз»

Специальные экспертизы отсутствуют



ООО «ADDENDUM»

ПРИЛОЖЕНИЕ №7. «Копии документов».



СЕДЬМОЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

634050, г. Томск, ул. Набережная реки Ушайки, 24

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Томск

Дело № А45-23360/2015

Резолютивная часть постановления объявлена 31 марта 2016 года

Полный текст постановления изготовлен 07 апреля 2016 года

Седьмой Арбитражный апелляционный суд в составе

председательствующего Усаниной Н.А.

судей: Бородулиной И.И., Марченко Н.В.

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Большаниной Е.Г. с использованием средств аудиозаписи

при участии

от заявителя: Антонова М.В. по доверенности от 16.04.2016г. (на один год)

от заинтересованного лица: без участия (после отложения)

от третьего лица: без участия (после отложения)

рассмотрев в судебном заседании апелляционные жалобы Администрации рабочего поселка Краснообск, р. п. Краснообск; Районной общественной организация «Краснообское казачество»

на решение Арбитражного суда Новосибирской области

от 11 января 2016 года по делу № А45-23360/2015 (судья Булахова Е.И.)

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Казачья станица», г.Новосибирск

к Администрации рабочего поселка Краснообск, р. п. Краснообск

о признании незаконными действий

третье лицо без самостоятельных требований на стороне заинтересованного лица – Районная общественная организация «Краснообское казачество»

УСТАНОВИЛ:



Общество с ограниченной ответственностью «Казачья станица» (далее- ООО «Казачья станица», заявитель, Общество) обратилось в арбитражный суд Новосибирской области с заявлением к Администрации рабочего поселка Краснообск (далее - Администрация, заинтересованное лицо) о признании незаконными действий, выразившихся в отказе в предоставлении ООО «Казачья станица» в собственность земельного участка с кадастровым номером 54:19:180601:73 площадью 31800 кв.м., расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир - здание оздоровительного комплекса, участок находится примерно в 50 м от ориентира по направлению, почтовый адрес ориентира - Новосибирская область, Новосибирский район, МО р.п. Краснообск, р.п. Краснообск (р.п. Краснообск, ул.Восточная, напротив здания оздоровительного комплекса).

К участию в деле в качестве третьего лица без самостоятельных требований относительно предмета спора на стороне Администрации рабочего поселка Краснообск была привлечена Районная общественная организация «Краснообское казачество» (далее - РОО «Краснообское казачество», третье лицо).

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 11.01.2016г. заявленные требования удовлетворены, признаны незаконными действия Администрации рабочего поселка Краснообск Новосибирского района Новосибирской области, выразившиеся в отказе предоставить в собственность Обществу с ограниченной ответственностью «Казачья станица» земельный участок с кадастровым номером 54:19:180601:73 площадью 31 800 кв.м., расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир - здание оздоровительного комплекса, участок находится примерно в 50 м от ориентира по направлению, почтовый адрес ориентира - Новосибирская область, Новосибирский район, МО р.п. Краснообск, р.п. Краснообск (р.п. Краснообск, ул. Восточная, напротив здания оздоровительного комплекса), а также в заявлении требования о сносе объектов недвижимости, расположенных на этом земельном участке, с обязанием Администрацию рабочего поселка Краснообск Новосибирского района Новосибирской области восстановить нарушенное право и предоставить Обществу с ограниченной ответственностью «Казачья станица» на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 54:19:180601:73 площадью 31800 кв.м., расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир - здание оздоровительного комплекса, участок находится примерно в 50 м от ориентира по направлению, почтовый адрес ориентира - Новосибирская область, Новосибирский район, МО р.п. Краснообск, р.п. Краснообск, ул.Восточная, напротив здания оздоровительного комплекса, путем направления проекта



договора купли-продажи в течение трех рабочих дней с момента вступления решения суда в законную силу.

Не согласившись с принятым судебным актом, Администрации рабочего поселка Краснообск, Районная общественная организация «Краснообское казачество» в поданных апелляционных жалобах просят решение суда отменить, принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных ООО «Казачья станица» требований, ссылаясь на неправильное применение норм материального права, неправомерное отклонение обстоятельств, установленных вступившими в законную силу судебными актами по делам №А45-14712/2014, №А45-26077/2014.

Апелляционные жалобы приняты к совместному рассмотрению, судебное заседание назначено на 15.03.2016г. на 10 час. 15 мин.

ООО «Казачья станица» в представленном отзыве просит решение суда оставить без изменения, апелляционные жалобы без удовлетворения.

Определением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 15.03.2016г. судебное разбирательство по делу отложено на 31.03.2016г.

После отложения в судебное заседание явился представитель ООО «Казачья станица».

В связи с произведенной заменой в составе суда на основании Определения и.о. заместителя председателя суда Ходыревой Л.Е. от 30.03.2016г. (судьи Полосина А.Л. на судью Марченко Н.В.), судебное разбирательство по делу после отложения в судебном заседании 31.03.2016г. в порядке части 5 статьи 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) начато с самого начала.

В соответствии со статьей 156 АПК РФ дело в судебном заседании 31.03.2016 рассмотрено в отсутствие представителей заинтересованного лица и третьего лица при имеющихся явке и доказательствам.

Проверив законность и обоснованность судебного акта в порядке статей 266, 268 АПК РФ, изучив доводы апелляционных жалоб, отзыва заявителя на них, заслушав представителей сторон до отложения судебного заседания и после отложения судебного заседания, исследовав материалы дела, суд апелляционной инстанции считает решение суда первой инстанции подлежащим отмене.

Как следует из материалов дела, 14.07.2015 ООО «Казачья станица» обратилось в Администрацию рабочего поселка Краснообск с заявлением о предоставлении в собственность земельного участка с кадастровым номером 54:19:180601:73 площадью 31 800 кв.м., расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир - здание оздоровительного комплекса, участок



находится примерно в 50 м от ориентира по направлению, почтовый адрес ориентира - Новосибирская область, Новосибирский район, МО р.п. Краснообск, р.п. Краснообск (р.п. Краснообск, ул. Восточная, напротив здания оздоровительного комплекса) в порядке статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), как собственник сооружений, расположенных на спорном земельном участке:

- сооружения, назначение: сооружение сельскохозяйственного производства общей площадью 70 кв.м. (парник, кадастровый номер 54:19:180601:279);
- сооружения, назначение: сооружение сельскохозяйственного производства общей площадью 52,8 кв.м. (теплица, кадастровый номер 54:19:180601:280);
- сооружения, назначение: сооружения сельскохозяйственного производства общей площадью 37,8 кв.м. (гараж, кадастровый номер 54:19:180601:277);
- сооружения, назначение: сооружения сельскохозяйственного производства общей площадью 37,8 кв.м. (склад, кадастровый номер 54:19:180601:276);
- сооружения, назначение: сооружения сельскохозяйственного производства общей площадью 37,8 кв.м. (лаборатория, кадастровый номер 54:19:180601:278) и обладает исключительным правом на приобретение земельного участка в собственность.

Письмом от 06.07.2015 (аналогичный ответ на заявление дан письмом от 16.07.2015 повторно) Администрация отказала ООО «Казачья станица» в предоставлении в собственность земельного участка, указав на обязанность ООО «Казачья станица» возвратить земельный участок в связи с наличием вступившего в законную силу решения Арбитражного суда Новосибирской области по делу №А45-14712/2014 от 06.11.2014, которым ранее заключенный договор аренды расторгнут, основания для предоставления испрашиваемого земельного участка в аренду отсутствуют.

Полагая, что Администрация фактически лишила Общество приобрести какие-либо права на спорный земельный участок, незаконно ограничив принадлежащие ему гражданские права, ООО «Казачья станица» обратилось с настоящим заявлением в Арбитражный суд.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции, руководствуясь статьями 39.16, 39.17, 39.20 Земельного Кодекса РФ, пришел к выводу о непредставлении заинтересованным лицом доказательств нахождения на спорном земельном участке объектов недвижимого имущества, принадлежащих другим лицам, о не соблюдении Администрацией указанных положений закона, отклонив как ошибочные доводы Администрации о том, что спорный вопрос уже разрешен и имеется вступившее в законную силу решение суда по вопросу предоставления спорного земельного участка в собственность.



Согласно части 1 статьи 198, части 2 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для признания ненормативного акта (решения), действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц недействительными (незаконными) необходимо наличие одновременно двух условий: несоответствия их закону и иному нормативному правовому акту и нарушения прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Обязанность доказывания обстоятельств, послуживших основанием для принятия таким органами оспариваемого акта, решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действия (бездействие) (часть 5 статьи 200 АПК РФ).

На основании статьи 65 АПК РФ обязанность по обоснованию и доказыванию фактов нарушения прав и законных интересов возлагается на лицо, обратившееся в арбитражный суд в порядке главы 24 АПК РФ.

Как следует из заявления от 14.07.2015г., поданного ООО «Казачья станица» в Администрацию р.п. Краснообск, Общество просило разрешить выкуп спорного земельного участка по основанию исключительного права - собственник заданий, расположенных на земельных участках, а также для завершения строительства казачьего теплично-парникового комплекса с конным двором с целью сохранения и развития традиционного уклада жизни казачьего общества, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сохранения и развития традиционного образа жизни казачьего общества (л.д. 17, т.1).

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с 01.03.2015 урегулировано главой V.1 Земельного Кодекса РФ.

Пунктом 2 статьи 39.1 ЗК РФ предусмотрено, что продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 настоящего Кодекса (подпункт 6 пункта 2 статьи 39.3 ЗК РФ).



Согласно пункту 1 статьи 39.20 ЗК РФ, аналогичной по содержанию статье 36 ЗК РФ (действовала до 01.03.2015), если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Вместе с тем, в соответствии подп.3 пункта 5 статьи 39.17 ЗК РФ уполномоченный орган может принять решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без торгов при наличии хотя бы одного из оснований, предусмотренных статьей 39.16 настоящего Кодекса.

К числу таких оснований статьей 39.16 ЗК РФ отнесены, в частности, следующие случаи: несоответствие разрешенного использования земельного участка целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка, за исключением случаев размещения линейного объекта в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (пункт 14); превышение площади земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, его площади, указанной в схеме расположения земельного участка, проекте межевания территории или в проектной документации лесных участков, в соответствии с которыми такой земельный участок образован, более чем на десять процентов (пункт 25).

В основу оспариваемого отказа Администрацией положены обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом по делу №А45-14712/2014 от 06.11.2014г. о расторжении договора аренды земельного участка площадью 31 800 кв. м. с кадастровым номером 54:19:180601:73, расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Московская область, рабочий поселок Краснообск, для сохранения и развития традиционного образа жизни казачьего общества от 17.02.2009 №9, заключенного между Администрацией Новосибирского района Новосибирской области и ООО «Казачья станица» (РОО «Приобский казачий стан» при согласии арендодателя 30.10.2009 передала права и обязанности по договору аренды ООО «Казачья станица», между Администрацией и ООО «Казачья станица» 05.10.2012 заключено дополнительное соглашение к договору аренды в части срока аренды и обязанностей арендатора) и обязанности ООО «Казачья станица» возвратить земельный участок с кадастровым номером 54:19:180601:73.

В рамках рассмотрения дела №А45-14712/2014 судами установлено, доказательств того, что на спорном участке какую-либо деятельность осуществляют казаки в материалы дела не представлено; напротив, в материалы дела представлены пояснения истца с фотоматериалами о том, что на земельном участке не выявлено ведения какой-



либо деятельности в соответствии с целевым использованием земельного участка, а равно, что Общество длительное время (около 5 лет) не использует участок в целях, указанных в договоре аренды; план мероприятий по сохранению и развитию традиционного образа жизни станичного казачьего общества 2012 не выполнен; спорный земельный участок передан в апреле 2014 года в субаренду, что также свидетельствует о нецелевом использовании земельного участка, отсутствием интереса к использованию и освоению земельного участка в целях, указанных в договоре. Поскольку неиспользование земельного участка по назначению является существенным нарушением условий договора аренды, суды, руководствуясь статьями 450, 619, 622 ГК РФ, статьями 22 и 42 ЗК РФ, пришли к выводу об обоснованности требований Администрации, расторгли договор и обязали ответчика возвратить земельный участок арендодателю (Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 27.05.2015, Определение Верховного Суда Российской Федерации от 31.08.2015 №304-КГ15-10417).

Таким образом, указанное в заявлении ООО «Казачья станица» разрешенное использование земельного участка - для сохранения и развития традиционного образа жизни казачьего общества и для завершения строительства казачьего тепличного- парникового комплекса с конным двором с этой же целью, не соответствовало целевому использованию земельного участка, поскольку судебным актом по делу №А45-14712/2014 не выявлено ведения какой-либо деятельности в соответствии с целевым использованием земельного участка, а равно установлено отсутствие интереса ООО «Казачья станица» к использованию и освоению земельного участка в целях, указанных в договоре.

Согласно части 2 статьи 69 АПК РФ, обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу не доказываются вновь при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

Признание преюдициального значения судебного решения, будучи направленным на обеспечение стабильности и общеобязательности судебного решения, исключение возможного конфликта судебных актов, предполагает, что факты, установленные судом при рассмотрении одного дела, впредь до их опровержения принимаются другим судом по другому делу, если они имеют значение для разрешения данного дела. Тем самым преюдициальность служит средством поддержания непротиворечивости судебных актов и обеспечивает действие принципа правовой определенности (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.11.2012 №2013/12).

По смыслу главы 24 АПК РФ (часть 1 статьи 198, часть 4 статьи 200 АПК РФ) при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц ар-



битражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, то есть, осуществляет проверку законности тех обстоятельств, которые положены в основание принятия соответствующего ненормативного правового акта, совершаемых действий (бездействия).

Применительно к предмету спора, оспариваемые действия Администрации выражены в письмах об отказе предоставить ООО «Казачья станица» в собственность земельных участков, содержащих обоснование такого отказа.

Таким образом, иные факты и обстоятельства, которые не являлись основанием действия органа, осуществляющего публичные полномочия, не могут являться предметом рассмотрения суда.

В противном случае, суд будет подменять свои полномочия полномочиями органа, вынесшего ненормативный правовой акт, совершившего определенные действия, что не входит в его компетенцию.

В нарушение вышеназванных положений, суд первой инстанции не дал фактическую оценку основаниям, положенным Администрацией в основу действий, выраженных в письмах по отказу в предоставлении земельного участка.

В то время как, исходя из положений статей 606, 610, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Поскольку договор аренды с ООО «Казачья станица» был расторгнут, с обязательством ООО «Казачья станица» возвратить земельный участок, в письмах от 06.07.2015, от 16.07.2015 Администрацией указано на отсутствие правовых оснований для занятия земельного участка с кадастровым номером 54:19:180601:73, в том числе и для сохранения объектов капитального строительства, и необходимости приведения земельного участка в первоначальное состояние в целях исполнения решения суда по делу №А45-14712/2014.

Кроме того, признавая незаконными действия Администрации, выразившиеся в отказе в предоставлении спорного земельного участка на праве собственности и требования об освобождении объектов недвижимости, суд первой инстанции по существу переоценил заключенный между ООО «Казачья станица» и Станичным казачьим обществом



«Приобское» договор простого товарищества от 25.04.2014, План мероприятий по сохранению и развитию традиционного образа жизни Станичного казачьего общества «Приобское», которым дана оценка в рамках рассмотрения дела №А45-14712/2014, и установлено, что план мероприятий не выполняется; в договоре простого товарищества по обустройству теплично-парникового комплекса от 25.04.2014, в нарушение пункта 4 статьи 1043 ГК РФ не определены обязанности сторон по содержанию общего имущества и порядок возмещения расходов, связанных с выполнением этих обязанностей, тем более что право собственности на три сооружения сельскохозяйственного производства, согласно свидетельствам о государственной регистрации права от 08.09.2014, зарегистрированы в период рассмотрения настоящего спора только за одним из товарищей - за ООО «Казачья станица», которое по своей организационно-правовой форме является обществом с ограниченной ответственностью, то есть коммерческой организацией, учредителями которого согласно выписке из ЕГРЮЛ являются два физических лица.

При этом, выдача Администрацией разрешения на строительство 18.11.2013, разрешение на ввод в эксплуатацию 02.07.2014, 18.08.2014 не влияет на исключительное право ООО «Казачья станица» по предоставлению спорного земельного участка в собственность, исходя из расторжения договора аренды в связи с нецелевым использованием земельного участка.

Утверждение заявителя о том, что на испрашиваемом земельном участке строительство объектов еще не закончено, что препятствует изменению цели предоставления земельного участка и (или) разрешенного использования необоснованно, поскольку в рамках дела №А45-14712/2014 не выявлено ведения какой-либо деятельности в соответствии с целевым назначением земельного участка, в том числе, направленной на сохранение и развития традиционного уклада жизни казачьего общества.

По смыслу пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ исключительность права собственников зданий и сооружений на приобретение в собственность или в аренду соответствующего земельного участка обусловлена нахождением на участке объекта недвижимости.

Таким образом, обязанность подтвердить необходимость земельного участка испрашиваемой площади для эксплуатации находящегося на нем объекта недвижимости сохранилась у собственника такого объекта, который выразил волю на реализацию исключительного права на приобретение земельного участка в собственность, и в соответствии с нормами Земельного кодекса Российской Федерации в редакции, действующей после 01.03.2015.



Представленная ООО «Казачья станица» выписка из ЕГРП на земельный участок с кадастровым номером 54:19:180601:73 назначение объекта сельскохозяйственного назначения - для сохранения и развития традиционного образа жизни казачьего общества площадь объекта 31 800 кв.м., не подтверждает необходимость получения Обществом в собственность земельного участка испрашиваемой площадью 31 800 кв.м. под сооружения, площадь которых составляет 236,2 кв.м., кроме того, выписка выдана в целом на сформированным земельный участок и не свидетельствует о том, что испрашиваемая площадь земельного участка необходима для эксплуатации находящегося на нем объекта недвижимости, с учетом указания в заявлении Обществом также и в целях завершения строительства.

При таких обстоятельствах, вывод суда первой инстанции о недоказанности Администрацией наличия основания из закрытого перечня статьи 39.16 ЗК РФ для отказа заявителю в продаже земельного участка без торгов, не соответствует фактически установленным обстоятельствам по делу.

Отсутствие в оспариваемом отказе Администрации указания на какое-либо из оснований, предусмотренных статьей 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации, не свидетельствует о том, что оформленное письмами от 06.07.2015, от 16.07.2015 решение органа местного самоуправления по содержанию противоречит положениям земельного законодательства.

Учитывая, обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом по делу №А45-14712/2014, положенные в основу оспариваемых действий по отказу, ООО «Казачья станица» не имеет исключительного права на приобретение спорного земельного участка в порядке статьи 39.20 ЗК РФ.

Кроме того, действия ООО «Казачья станица» по подаче заявления о предоставлении земельного участка в собственность при наличии вступившего в законную силу судебного акта по делу №А45-14712/2014, оспаривания отказа Администрации с заявленным ходатайством о восстановлении пропущенного процессуального срока (фактически после состоявшихся судебных актов по делам №А45-14712/2014, А45-26077/2014), расцениваются судом апелляционной инстанции как направленные на преодоление юридической силы вступивших в законную силу указанных судебных актов и на переоценку установленных по ним обстоятельств, что является недопустимым в соответствии со статьей 16 АПК РФ.

Принимая во внимание, что оспариваемый заявителем отказ в предоставлении в собственность земельного участка не противоречит действующему законодательству и не



нарушает права и законные интересы ООО Казачья станица», у суда первой инстанции отсутствовали основания для удовлетворения его требований.

В связи с удовлетворением апелляционной жалобы, судебные расходы по первой и апелляционной инстанциям распределяются по правилам статьи 110 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 110, 156 пунктом 2 статьи 269, пунктом 3 части 1 статьи 270, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 11 января 2016 года по делу 2016 года по делу №А45-23360/2015 отменить. Принять по делу новый судебный акт.

В удовлетворении заявленных требований обществу с ограниченной ответственностью «Казачья станица» отказать.

Возвратить обществу с ограниченной ответственностью «Казачья станица» (ОГРН 1065406158839, ИНН 5406364992) из федерального бюджета излишне уплаченную госпошлину в сумме 3000 (три тысячи) рублей по первой инстанции.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Казачья станица» в пользу Районной общественной организации «Краснообское казачество» в возмещение расходов по государственной пошлине по апелляционной жалобе в размере 1500 (одна тысяча пятьсот) рублей.

Возвратить Севостьянову Борису Федосеевичу из федерального бюджета излишне уплаченную государственную пошлину за подачу апелляционной жалобы за Районную общественную организацию «Краснообское казачество» в размере 1500 (одна тысяча пятьсот) рублей по чеку ордеру Сбербанка РФ Новосибирское отделение №8047 (филиал 292) от 29.01.2016г. (операция 4).

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа.

Председательствующий

Н.А.Усанина

Судьи

И.И. Бородулина

Н.В. Марченко



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД
ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА**

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

г. Тюмень

Дело № А45-23360/2015

Резолютивная часть постановления объявлена 02 августа 2016 года

Постановление изготовлено в полном объеме 05 августа 2016 года

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа в составе:

председательствующего Бушмелевой Л.В.

судей Тамашакина С.Н.

Тихомирова В.В.

при протоколировании судебного заседания с использованием средств аудиозаписи рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Казачья станица» на постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2016 (судьи Усанина Н.А., Бородулина И.И., Марченко Н.В.) по делу № А45-23360/2015

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Казачья станица» (630007, г. Новосибирск, ул. Свердлова, д. 27А, ИНН 5406364992, ОГРН 1065406158839)

к администрации рабочего поселка Краснообск (630501, Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск, 25, а/я 440, ОГРН 1025404361762, ИНН 5433107666)

о признании незаконными действий.

Другие лица, участвующие в деле: Районная общественная организация «Краснообское казачество».

В заседании принял участие представитель общества с ограниченной ответственностью «Казачья станица» - адвокат Антонова М.В. на основании доверенности от 26.02.2016.



Суд установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Казачья станица» (далее - ООО «Казачья станица», общество) обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с заявлением к администрации рабочего поселка Краснообск (далее - администрация) о признании незаконными действий, выразившихся в отказе в предоставлении в собственность земельного участка с кадастровым номером 54:19:180601:73, площадью 31 800 кв. м, расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир - здание оздоровительного комплекса, участок находится примерно в 50 м от ориентира по направлению, почтовый адрес ориентира - Новосибирская область, Новосибирский район, МО р.п. Краснообск, р.п. Краснообск (р.п. Краснообск, ул. Восточная, напротив здания оздоровительного комплекса).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне администрации привлечена районная общественная организация «Краснообское казачество» (далее - РОО «Краснообское казачество»).

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 11.01.2016 (судья Булахова Е.И.) заявленные обществом требования удовлетворены, оспариваемые действия администрации признаны незаконными, суд обязал администрацию восстановить нарушенное право и предоставить ООО «Казачья станица» на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 54:19:180601:73, площадью 31 800 кв. м путем направления проекта договора купли-продажи в течение трех рабочих дней с момента вступления решения суда в законную силу.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2016 решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении заявленных обществом требований отказано.

В кассационной жалобе общество, указывая на неправильное применение судом апелляционной инстанции норм материального права, несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела, просит отменить постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2016, оставить в силе решение суда первой инстанции.

По утверждению подателя кассационной жалобы, судом апелляционной инстанции в рассматриваемом споре неправомерно применены положения



пунктов 14, 25 статьи 39.16 Земельного кодекса РФ и не применена статья 39.17 Земельного кодекса РФ, подлежащая применению; в рассматриваемом деле не имеют преюдициального значения обстоятельства, установленные по делу № А45-14712/2014.

Администрация и ООО «Краснообское казачество» в представленных отзывах выразили согласие с выводами суда апелляционной инстанции, считая кассационную жалобу не подлежащей удовлетворению.

ООО «Казачья станица» представило возражения на отзыв администрации, дополнительно указав на неприменение судом апелляционной инстанции статей 39.16 и 39.17 Земельного кодекса РФ, неправильное толкование статьи 39.20 Земельного кодекса РФ, оставление без внимания обстоятельств относительно законности возведения объектов недвижимости на спорном земельном участке, на неправильное применение норм процессуального права (статей 67, 69 Арбитражного процессуального кодекса РФ).

В судебном заседании представитель ООО «Казачья станица» поддержал доводы и требования, изложенные в кассационной жалобе.

Изучив доводы кассационной жалобы, проверив в порядке статей 284, 286 Арбитражного процессуального кодекса РФ правильность применения судами норм материального права и соблюдение норм процессуального права при разрешении спора, а также соответствие выводов судов установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, суд кассационной инстанции считает обжалуемое постановление суда апелляционной инстанции подлежащим оставлению без изменения.

Из материалов дела следует, что ООО «Казачья станица» в порядке статьи 39.20 Земельного кодекса РФ обратилось 14.07.2015 в администрацию с заявлением о предоставлении в собственность земельного участка с кадастровым номером 54:19:180601:73, площадью 31 800 кв. м, как собственник сооружений (парник, теплица, гараж, склад, лаборатория), расположенных на испрашиваемом земельном участке.

Администрация в письмах от 06.07.2015 и от 16.07.2015 сообщила обществу об отказе в предоставлении в собственность земельного участка, указав на обязанность возвратить спорный земельный участок в связи с наличием вступившего в законную силу решения Арбитражного суда



Новосибирской области от 06.11.2014 по делу № А45-14712/2014, которым ранее заключенный договор аренды расторгнут.

Полагая, что администрация фактически лишила общество приобрести какие-либо права на спорный земельный участок, незаконно ограничив принадлежащие ему гражданские права, ООО «Казачья станица» обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

В силу части 1 статьи 198, части 4 статьи 200, части 2 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса РФ и пункта 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» для удовлетворения требований о признании недействительными ненормативных правовых актов и незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов необходимо наличие двух условий: несоответствие их закону или иному нормативному акту, а также нарушение прав и законных интересов заявителя.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции, руководствуясь статьями 39.16, 39.17, 39.20 Земельного Кодекса РФ, пришел к выводу о недоказанности администрацией наличия законных оснований, препятствующих предоставлению спорного земельного участка в собственность обществу. При этом суд отклонил доводы администрации о том, что данный вопрос рассматривался в рамках дела № А45-26077/2014, указав на применение норм Земельного кодекса РФ, утративших силу с 01.03.2015.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда и отказывая в удовлетворении заявленных обществом требований, исходил из того, что оспариваемый ООО «Казачья станица» отказ в предоставлении в собственность земельного участка не противоречит действующему законодательству и не нарушает прав и законных интересов общества.

Выводы суда апелляционной инстанции основаны на правильной оценке доказательств, соответствуют установленным обстоятельствам по делу, не противоречат действующему законодательству.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с 01.03.2015 урегулировано главой V.1 Земельного кодекса РФ.



Пунктом 2 статьи 39.1 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса РФ (подпункт 6 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ).

Согласно пункту 1 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ, аналогичной по содержанию статье 36 Земельного кодекса РФ (в редакции, действовавшей до 01.03.2015), если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Вместе с тем, в соответствии подпунктом 3 пункта 5 статьи 39.17 Земельного кодекса РФ уполномоченный орган может принять решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без торгов при наличии хотя бы одного из оснований, предусмотренных статьей 39.16 настоящего Кодекса.

К числу таких оснований статьей 39.16 Земельного кодекса РФ отнесены, в частности, следующие случаи: несоответствие разрешенного использования земельного участка целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка, за исключением случаев размещения линейного объекта в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (пункт 14); превышение площади земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, его площади, указанной в схеме расположения земельного участка, проекте межевания территории или в проектной документации лесных участков,



в соответствии с которыми такой земельный участок образован, более чем на десять процентов (пункт 25).

В соответствии с частью 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Свойством преюдиции обладают установленные судом конкретные обстоятельства, изложенные в мотивировочной части вынесенного по другому делу и имеющие юридическое значение для разрешения спора, возникшего позднее. Преюдициальность предусматривает не только отсутствие необходимости повторно доказывать установленные в судебном акте факты, но и запрещает их опровержение. Тем самым, преюдициальность служит средством поддержания непротиворечивости судебных актов и обеспечивает действие принципа правовой определенности.

Из материалов дела следует, что в основу оспариваемого отказа администрацией положены обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением арбитражного суда от 06.11.2014 по делу № А45-14712/2014 о расторжении договора аренды земельного участка площадью 31 800 кв. м с кадастровым номером 54:19:180601:73 и обязанности ООО «Казачья станица» возвратить земельный участок с кадастровым номером 54:19:180601:73.

В рамках рассмотрения дела № А45-14712/2014 судами установлено, что общество длительное время (около 5 лет) не использует участок в целях, указанных в договоре аренды; план мероприятий по сохранению и развитию традиционного образа жизни станичного казачьего общества не выполнен; спорный земельный участок передан в апреле 2014 года в субаренду, что также свидетельствует о нецелевом использовании земельного участка, отсутствием интереса к использованию и освоению земельного участка в целях, указанных в договоре. Исходя из доказанности неиспользования земельного участка по назначению, что признается существенным нарушением условий договора аренды, суды, руководствуясь статьями 450, 619, 622 Гражданского кодекса РФ, статьями 22 и 42 Земельного кодекса РФ, пришли к выводу о расторжении договора аренды, обязав общество возвратить земельный участок арендодателю.



Суд апелляционной инстанции в соответствии со статьей 69 Арбитражного процессуального кодекса РФ обоснованно принял в качестве преюдиции обстоятельства, установленные судебными актами по делу № А45-14712/2014 относительно нецелевого использования испрашиваемого земельного участка.

Проверяя наличие оснований для приобретения обществом в собственность земельного участка с кадастровым номером 54:19:180601:73 и находя правомерным отказ в предоставлении в собственность земельного участка, суд апелляционной инстанции обоснованно указал на недоказанность обществом того обстоятельства, что испрашиваемый земельный участок площадью 31 800 кв. м необходим для эксплуатации расположенных на нем объектов общей площадью 236,2 кв. м.

Согласно пункту 1 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ исключительное право на приобретение в собственность или в аренду земельного участка имеют юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Из содержания норм пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса РФ и пункта 3 статьи 552 Гражданского кодекса РФ следует, и как было определено пунктом 3 статьи 33 Земельного кодекса РФ (действующей до 01.03.2015), собственник объекта недвижимости приобретает право на использование части земельного участка, которая занята таким объектом и необходима для его использования.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.03.2011 № 13535/10 указано, что собственник объекта недвижимости, требующий предоставления земельного участка под объектом, должен представить доказательства, подтверждающие необходимость использования земельного участка испрашиваемой площади для эксплуатации приобретенных объектов недвижимого имущества, в том числе в заявленных целях.

Таким образом, действующее законодательство и судебная практика исходят из того, что для реализации исключительного права на приобретение в собственность земельного участка необходимо экономическое обоснование потребности в размере испрашиваемого земельного участка.

Однако материалы дела не содержат документов, свидетельствующих о необходимости предоставления земельного участка площадью 31 800 кв. м под имеющиеся объекты, который был сформирован для строительства



«Приобского казачьего стана» с видом разрешенного использования «для сохранения и развития традиционного образа жизни казачьего общества».

Суд апелляционной инстанции правильно отметил, что представленная в дело выписка из ЕГРП на земельный участок с кадастровым номером 54:19:180601:73 не подтверждает право общества на получение в собственность земельного участка испрашиваемой площадью 31 800 кв. м под сооружения, общая площадь которых составляет 236,2 кв. м, не свидетельствует о том, что испрашиваемая площадь земельного участка необходима для эксплуатации находящихся на нем объектов, в том числе в заявленных целях.

В силу установленных обстоятельств, суд апелляционной инстанции пришел к правильному выводу о том, что ООО «Казачья станица» не имеет исключительного права на приобретение спорного земельного участка в порядке статьи 39.20 Земельного кодекса РФ.

Суд апелляционной инстанции оценил действия ООО «Казачья станица» по подаче заявления о предоставлении в собственность спорного земельного участка как направленные на преодоление юридической силы вступивших в законную силу судебных актов по делам № А45-14712/2014 (о расторжении договора аренды земельного участка) и № А45-26077/2014 (об отказе в признании незаконным отказ в предоставлении в собственность земельного участка) и на переоценку установленных ими обстоятельств, что недопустимо в соответствии со статьей 16 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

С учетом фактических обстоятельств возникшего спора установив, что оспариваемый отказ в предоставлении в собственность земельного участка не противоречит действующему законодательству и не нарушает прав и законных интересов ООО «Казачья станица», суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения заявленных требований.

Приведенные в кассационной жалобе доводы не опровергают правомерность выводов суда апелляционной инстанции об отказе в удовлетворении иска, не свидетельствуют о неправильном применении норм права, а фактически основаны на иной оценке доказательств и ином толковании норм права, что не может подтверждать незаконность обжалуемого судебного акта.



При разрешении спора судом апелляционной инстанции не допущено нарушений норм материального и процессуального права, которые в соответствии со статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса РФ являются основанием к отмене или изменению обжалуемого по делу судебного акта.

С учетом изложенного, суд кассационной инстанции не имеет оснований для отмены обжалуемого постановления суда апелляционной инстанции.

Руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 287, статьей 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

п о с т а н о в и л :

постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2016 по делу № А45-23360/2015 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий

Л.В. Бушмелева

Судьи

С.Н. Тамашакин

В.В. Тихомиров



**ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

№ 304-ЭС16-15553

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 ноября 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Г.Г.Попова, изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Казачья станица» (г.Новосибирск) на постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2016 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 05.08.2016 по делу Арбитражного суда Новосибирской области № А45-23360/2015 по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Казачья станица» (далее – общество) к администрации рабочего поселка Краснообск (далее – администрация) о признании незаконными действий, выразившихся в отказе в предоставлении в собственность земельного участка с кадастровым номером 54:19:180601:73, площадью 31 800 кв. м, расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир - здание оздоровительного комплекса, участок находится примерно в 50 м от ориентира по направлению, почтовый адрес ориентира - Новосибирская область, Новосибирский район, МО р.п. Краснообск, р.п. Краснообск (р.п. Краснообск, ул. Восточная, напротив здания оздоровительного комплекса), с участием третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, - районной общественной организации «Краснообское казачество»,

установил:

решением Арбитражного суда Новосибирской области от 11.01.2016 заявленные обществом требования удовлетворены, оспариваемые действия администрации признаны незаконными, суд обязал администрацию



восстановить нарушенное право и предоставить обществу на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 54:19:180601:73, площадью 31 800 кв. м путем направления проекта договора купли-продажи в течение трех рабочих дней с момента вступления решения суда в законную силу.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2016 оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 05.08.2016, решение от 11.01.2016 отменено, в удовлетворении заявленных требований отказано.

В кассационной жалобе общество ссылается на неправильное применение арбитражным судом норм права.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив изложенные в жалобе доводы, принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации сделала вывод об отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по которым кассационная жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, исходя из того, что оспариваемый отказ основан на вступившем в законную силу решении арбитражного суда от 06.11.2014 по делу № А45-14712/2014, которым договор аренды земельного участка площадью 31 800 кв. м с кадастровым номером 54:19:180601:73 расторгнут и общество обязано возвратить данный участок, а также учитывая недоказанность обществом того обстоятельства, что испрашиваемый земельный участок площадью 31 800 кв. м необходим для эксплуатации расположенных на нем объектов общей площадью 236,2 кв. м, суд пришел к выводу, что оспариваемый отказ в предоставлении в собственность земельного участка не противоречит действующему законодательству и не нарушает прав и законных интересов общества, которое не имеет исключительного права на приобретение спорного земельного участка в порядке статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах, суд в удовлетворении требований отказал.



Доводы заявителя являлись предметом рассмотрения судебных инстанций, получили соответствующую правовую оценку и по существу направлены на иную оценку доказательств и фактических обстоятельств дела.

Изложенные в жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела.

Исходя из изложенного, руководствуясь статьями 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

определил:

отказать обществу с ограниченной ответственностью «Казачья станица» в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Г.Г.Попова



ООО «ADDENDUM»

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.03.98 № 88

Форма по ОКУД
по ОКЗТО

Код
0317001
-

Вид деятельности
номер
1
дата
13 июля 2021 г.

Дата начала инвентаризации
13 июля 2021 г.

Дата окончания инвентаризации
13 июля 2021 г.

Вид операции

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
основных средств
Сооружения

Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение

Основное средство
находящееся
в собственности ООО «Казачья станица»
Местонахождение
Новосибирская область, Новосибирский район, рабочий поселок Краснообск, улицы Восточная
Арендатор*

РАСПИСКА

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

Лица(а), ответственные(ые) за сохранность основных средств: Хранитель
Шабуров Юрий Иванович

* Записывается по основным средствам, полученным по договору аренды.

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер		Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	Гараж	Договор ответственного хранения	23.06.2021	1			Свидетельство о гос. регистрации 54-54-01/147/2009-2	1	0,00	1	14 226,12
2	Склад	Договор ответственного хранения	23.06.2021	1			Свидетельство о гос. регистрации 54-54-01/147/2009-	1	0,00	1	14 226,12
3	Лаборатория	Договор ответственного хранения	23.06.2021	1			Свидетельство о гос. регистрации 54-54-01/147/2009-	1	0,00	1	14 226,12
4	Теплица	Договор ответственного хранения	23.06.2021	1			Свидетельство о гос. регистрации 54-54-01/147/2009-	1	0,00	1	0,00
5	Забор	Договор ответственного хранения	23.06.2021	1				568	0,00	568	0,00
Итого:								572	0,00	572	42 678,36

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров
б) общее количество единиц фактически
в) на сумму фактически

Пять
Пятьсот семьдесят два
Сорок две тысячи восемьсот семьдесят восемь рублей тридцать шесть копеек



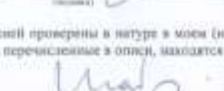
ООО «ADDENDUM»

3-я страница формы № ИИИ-1

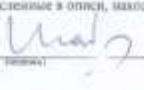
Итого по описи:

а) количество порядковых номеров	Пять
б) общее количество единиц фактически	Пятьсот семьдесят два
в) на сумму фактически	Сорок две тысячи шестисот семьдесят восемь рублей тридцать шесть копеек
	Пять

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

Председатель комиссии	Конкурсный управляющий ООО «Казачья Станица»		Р. Н. Большаков
Члены комиссии	Специалист		А. В. Тюхюнина
	Специалист		А. С. Сергеев
	Хранитель		Ю. И. Шабуров

Все основные средства, заименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 3, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: Хранитель  Ю. И. Шабуров

«13» июля 2021

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил Конкурсный управляющий
ООО «Казачья Станица»  Р. Н. Большаков

«13» 07 2021



ООО «ADDENDUM»

Директору ООО «Аддендум»

Шаройко И.Н.

от конкурсного управляющего

ООО «Казачья станица»

Большакова Р. Н.

Справка о состоянии объекта: сооружение забор от 02.08.2021г.

По состоянию июль 2021г. объект: сооружение забор, расположенный по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, рабочий поселок Краснообск, ул. Восточная состоит из металлического профлиста высотой 2 метра, закрепленный на металлических столбах. По данным инвентаризационной описи основных средств №1 от 13.07.2021г. длина сооружения составляет 568 пог.м. Отдельные части объекта требуют восстановления, так как конструктивные элементы частично разрушены. Общее состояние пригодное для дальнейшего использования, однако, требует ремонта отдельных частей.

Конкурсный управляющий
ООО «Казачья станица»

Р. Н. Большаков



ООО «ADDENDUM»

Директору ООО «Аддендум»
Шаройко И.Н.
от конкурсного управляющего
ООО «Казачья станица»
Большакова Р. Н.

Справка о состоянии объекта: Теплица площадью 52,8 кв.м. от 02.08.2021г.

По состоянию июль 2021г. объект: сооружение, назначение: 6) Сооружение сельскохозяйственного производства. Площадь: 52,8 кв.м. Этажность 1. Расположенное по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, рабочий поселок Краснообск, ул. Восточная. Кадастровый номер: 54:19:180601:280. Представляет собой сборную самонесущую арочную конструкцию, покрытую поликарбонатом. По состоянию на 02.06.2021 имеет габариты 3х6 метров. Объект находится частично в разобранном состоянии, отсутствует одна торцевая стена, коммуникации отсутствуют. Конструкция требует ремонта отдельных частей.

Конкурсный управляющий
ООО «Казачья станица»

Р. Н. Большаков