



СРО «СИРИУС»
АССОЦИАЦИЯ АРБИТРАЖНЫХ
УПРАВЛЯЮЩИХ

Конкурсный управляющий
ООО «Мохнатовологовское»
**БЕКК АЛЕКСАНДР
АЛЕКСАНДРОВИЧ**

630099, г. Новосибирск, а/я 245

«18» апреля 2023 г.

г. Новосибирск

Решение об оценке

52

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 28.04.2017 по делу № А45-10327/2016 должник - **Общество с ограниченной ответственностью «Мохнатовологовское»** (ОГРН 1085456000926, ИНН 5427107121, 632926, Новосибирская область, Краснозерский район, с. Мохнатый Лог, ул. Молодежная, д. 6/1) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 22.08.2022 (дата объявления резолютивной части) по делу № А45-10327/2016 конкурсным управляющим ООО «Мохнатовологовское» утвержден Бекк Александр Александрович (ИНН 100201826128, СНИЛС № 137-509-632-73, адрес для направления корреспонденции: 630099, г. Новосибирск, а/я 245), член Ассоциации Арбитражных управляющих «СИРИУС» (ИНН 5043069006, ОГРН 1205000015615, юр. адрес: 142280, Московская область, г. Протвино, шоссе Кременковское, дом 2, оф. 104/2, факт. адрес: 105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 19, оф. 603, почт. адрес: 105082, г. Москва, а/я 90).

Конкурсный управляющий **Бекк Александр Александрович** (ИНН 100201826128, СНИЛС № 137-509-632-73, адрес для направления корреспонденции: 630099, г. Новосибирск, а/я 245), член Ассоциации Арбитражных управляющих «СИРИУС» (ИНН 5043069006, ОГРН 1205000015615, юр. адрес: 142280, Московская область, г. Протвино, шоссе Кременковское, дом 2, оф. 104/2, факт. адрес: 105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 19, оф. 603, почт. адрес: 105082, г. Москва, а/я 90) произвел оценку нижеследующего имущества **Общество с ограниченной ответственностью «Мохнатовологовское»** (ОГРН 1085456000926, ИНН 5427107121, 632926, Новосибирская область, Краснозерский район, с. Мохнатый Лог, ул. Молодежная, д. 6/1), которое включено в конкурсную массу:

№ п/п	Наименование	Стоимость руб., без НДС
1	Право аренды земельного участка от 26.04.2017 по договору аренды земельного участка (кадастровый номер 54:13:025308:0181) при множественности лиц на стороне арендодателей № 21 от 25.10.2010 г.	3 137 638,40

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией.

Объект оценки: имущество, включенное в конкурсную массу на основании инвентаризации, а также документов, представленных Должником.

В соответствии с п. 2 ст. 213.26 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" оценка имущества должника, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Законом проводится конкурсным управляющим самостоятельно, о чем конкурсным

управляющим принимается решение в письменной форме.

Конкурсный управляющий на основе имеющейся информации об имуществе, анализа объявлений о продаже аналогичных объектов в сети «Интернет» произвел оценку имущества, принадлежащего ООО «Мохнатовское».

При проведении оценки **сравнительным методом** был осуществлен поиск аналогов или близких по техническим характеристикам объектам, найденные аналоги были сравнены с имуществом должника по текущему состоянию (см. приложение).

Следует отметить, что настоящее решение содержит мнение конкурсного управляющего относительно стоимости имущества. При этом мнение конкурсного управляющего само по себе не является гарантией того, что вышеуказанный объект будет реализован по определенной в результате оценки стоимости указанного объекта.

Относительно оценки: Право аренды земельного участка от 26.04.2017 по договору аренды земельного участка (кадастровый номер 54:13:025308:0181) при множественности лиц на стороне арендодателей № 21 от 25.10.2010 г., конкурсным управляющим в сети «Интернет» были обнаружены следующие аналоги:

Таблица 1 – Расчет рыночной стоимости права аренды объекта оценки

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения (ед.изм.)	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Источник получения информации			https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnozerskoe-3666731144	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dovolnoe-2691380529	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnozerskoe-156214456
Цена предложения	Руб.		1 200 000	800 000	450 000
Общая площадь	Кв.м	3 771 200	660 000	590 000	300 000
Цена за единицу площади	руб./кв.м		1,82	1,36	1,50
<u>Передаваемые права</u>		Долгосрочная аренда	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка, %		-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1,55	1,16	1,28
<u>Условия финансирования</u>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1,55	1,16	1,28
<u>Условия продажи</u>		Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
	Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1,55	1,16	1,28
<u>Условия рынка</u>					
	Дата предложения	Апрель 2023	Март 2023	Март 2023	Апрель 2023
	Корректировка, %		0	0	0

Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1,55	1,16	1,28
	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка, %		-16,4%	-16,4%	-16,4%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1,30	0,97	1,07
<u>Местоположение</u>		обл. Новосибирская, р-н Краснозерский	Новосибирская область, Краснозёрский район, Казанакский сельсовет, Краснозерское, Новосибирская область	Новосибирская область, Доволенский район, Довольное, Новосибирская область	Новосибирская область, Краснозерский район, Краснозерское, Новосибирская область
	Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1,30	0,97	1,07
Вид разрешенного использования		Земли сельхозназначения	Земли сельхозназначения	Земли сельхозназначения	Земли сельхозназначения
	Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1,30	0,97	1,07
Общая площадь		3 771 200	660 000	590 000	300 000
	Корректировка, %		-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1,21	0,91	1,00
Коэффициент весомости			0,333	0,333	0,333
Итоговая стоимость за 1 кв.м., руб.		1,04			
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС		3 922 048,00			
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС		3 137 638,40			

Обоснование вносимых корректировок

Передаваемые права

Данный фактор отражает изменение цены земельного участка при различии в юридических правах, т.е. земельный участок в долгосрочной аренде дешевле, чем земельный участок с оформленным правом собственности. Размер корректировки принят на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2», под ред. Л. А. Лейфера, табл. 14.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное издание распространено на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 14

ценны земельного участка под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
100%	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

Условия финансирования

Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, становятся известными в ходе переговоров с потенциальным покупателем, практически перед подписанием договора купли – продажи, то Конкурсный управляющий принимает условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка по данному фактору не вводится.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные рыночные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи. Корректировка на условия продажи не применяется.

Условия рынка

Дата предложения

Предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки. По данному фактору корректировка не применяется.

Скидка на торг

Для определения рыночной стоимости объектов недвижимости использовались данные по предложениям сопоставимых объектов. Следует учитывать, тот факт, что любой продавец в цену продаваемого им объекта закладывает некую сумму, на которую он в последующем готов снизить объявленную цену. Скидка на торг для земельных участков под индустриальную застройку принята в размере среднего значения (-16,4 %) на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2», под ред. Л. А. Лейфера, стр. 213, т. 99.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под ИЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта в существенной степени влияет на его стоимость. Если сравнимые объекты расположены в равноценных районах, то корректировка не применяется. Объекты-аналоги №№1-3 в сопоставимых зонах. Корректировка не требуется.

Корректировка на вид разрешенного использования

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги №1-3 имеют сопоставимый вид разрешенного использования, корректировка по данному фактору равна 0%.

Корректировка на площадь земельного участка

Зависимость стоимости земельного участка от площади определялась на основании матрицы корректировок фактора масштаба для земель сельскохозяйственного назначения согласно «Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» от 01.01.2017 г.», стр. 22. Табл 45.

Таблица 45. Матрица корректировок фактора масштаба для земель сельскохозяйственного назначения

Объект оценки							
Объект-аналог	До 1 Га	1-10 Га	10-100 Га	100-500 Га	500-1 000 Га	1 000-1 500 Га	Свыше 1 500 Га
До 1 Га	1,00	0,95	0,92	0,85	0,90	0,87	0,65
1-10 Га	1,05	1,00	0,97	0,90	0,95	0,92	0,70
10-100 Га	1,09	1,03	1,00	0,93	0,98	0,95	0,73
100-500 Га	1,18	1,11	1,08	1,00	1,05	1,02	0,80
500-1 000 Га	1,11	1,05	1,02	0,95	1,00	0,97	0,75
1 000-1 500 Га	1,15	1,09	0,95	0,98	1,03	1,00	0,78
Свыше 1 500 Га	1,54	1,43	1,37	1,25	1,33	1,28	1,00

Площадь объекта оценки составляет 377,12 га, корректировка для объекта-аналога №1 площадью 66 га составила (-7%), для объекта-аналога №2 площадью 59 га составила (-7%), для объекта-аналога №3 площадью 30 га составила (-7%).

Расчет итоговой стоимости за 1 кв.м. руб.:

$$(1,21 * 0,333) + (0,91 * 0,333) + (1,00 * 0,333) = 1,04$$

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки (с учетом НДС), руб.:

$$3771200 * 1,04 = 3922048,00$$

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки (без учета НДС), руб.:

$$3922048,00 - 20\% = 3137638,40$$

Приложения:

1. Скрин-шот с сайта Публичной кадастровой карты оцениваемого Земельного участка
2. Скрин-шот с сайта по продаже объекта аналога №1
3. Скрин-шот с сайта по продаже объекта аналога №2
4. Скрин-шот с сайта по продаже объекта аналога №3

Приложение 1

← → ↻ 🏠 <https://pk.kostreestr.ru/#search/53.9971716239274879.529565255902315104042560?text=54%3A1%3A025308%3A1%3A025308%3A1&type=1&opened=54%3A13%3A23303%3A181> 📶 ⚙️ 🌐 📄 📱 🗨️

Почта 📧 Рекомендация са... 📌 Рекомендация у... 📌 Яндекс 📌 Импортированы... 📌 Новости 📌 Яндекс 📌 YouTube 📌 Вконтакте 📌 Mail.ru 📌 webindex@web123... 📌 Twitch 📌 Смотреть телеканал...

Участки 54:13:025308:0181 🔍

Земельный участок 54:13:025308:0181 [Скачать документ](#)
 обл. Новосибирская, р-н Красноярский
 Для ведения сельскохозяйственного производства

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Единое землепользование
Кадастровый номер:	54:13:025308:0181
Кадастровый квартал:	54:13:025308
Адрес:	обл. Новосибирская, р-н Красноярский
Площадь декларированная:	3 771 200 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	
по документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	5 417 455,33 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	
дата внесения сведений:	19.12.2022
дата прекращения:	01.01.2023
Система:	Земельные участки ЕЭП

4 км

Пик © Росреестр 2020-2022. ЕМД © Росреестр 2019-2022. ЕМД © Росреестр 2020

Приложение 2

← → ↻ 🏠 domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kraenozerskoe-3666731144 📶 ⚙️ 🌐 📄 📱 🗨️

Почта 📧 Рекомендация са... 📌 Рекомендация у... 📌 Яндекс 📌 Импортированы... 📌 Новости 📌 Яндекс 📌 YouTube 📌 Вконтакте 📌 Mail.ru 📌 webindex@web123... 📌 Twitch 📌 Смотреть телеканал...

1 200 000 Р

Земли сельхозназначения, 6600 соток
 Новосибирская область, Красноярский район, Казанский сельсовет, Красноярское, Новосибирская область

📌 В избранное
 🔔 Получать похожие объявления

1 из 5 🔍

Связаться с владельцем 📞 Показать номер

Земли сельхозназначения, 6600 соток
 22Га под пашню, 44Га сенокосы (продам или обменяю на лег авто) По документам два участка, владелец я. Цена кадастровая за 2020:

📌 Создать заметку 📄 Распечатать 🔔 Получать похожие 🗨️ Пообщаться

📄 Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок
 Расстояние от центра: 22 км
 Площадь: 6600 соток
 Цена: 1 200 000 Р
 Цена за сотку: 182 Р
 Тип объекта: Земли СХН
 Дата публикации объявления: 27/6/2021
 Дата обновления объявления: 24/3/2023

Номер в каталоге: 3666731144

Расположение
 Новосибирская область, Красноярский район, Казанский сельсовет, Красноярское, Новосибирская область

Уличные опоры освещения
 Собственное производство! ➔

РЕКЛАМА
 📌 [покупать-энергетику](#)

← → ↻ 🏠 domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dovolnoe-2691380529

Почта 📧 Рекомендуйте са... 📧 Рекомендуйте у... 📧 Яндекс 📧 Импортiroван... 📧 Новости 📧 Яндекс 📧 YouTube 📧 Вход - Почта Mail.Ru 📧 webindex@web123... 📧 Twitch 📧 Смотреть телекана...

800 000 Р **Земли сельхозназначения, 5900 соток** 🌟 В избранное
 Новосибирская область, Довольное район, Довольное, Новосибирская область. 🔔 Получать похожие объявления

 1 из 2 🔍

 

[Связаться с владельцем](#) [Показать номер](#)

Земли сельхозназначения, 5900 соток

Продаю земельный участок по кадастровой стоимости под сельхоз назначения (посадка зерновых культур, овощей, заготовки семян) участок большой отличной подойдет для фермерского хозяйства и на даче от с Довольное. Торг

 **Монтаж винтовых свай в Новосибирске**
винтовые сваи от 1050 рублей →

📌 Создать заметку 📄 Распечатать 🔔 Получать похожие 🗨 Показаться

📎 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Тип: Участок Номер в каталоге: 2691380529
 Расстояние от центра: 12 км
 Площадь: 5900 соток
 Цена: 800 000 Р
 Цена за сотку: 136 Р
 Тип объекта: Земли СХН
 Дата публикации объявления: 4/7/2020
 Дата обновления объявления: 24/3/2023

Расположение

Новосибирская область, Новосибирский район, Довольное, земли сельхозназначения

← → ↻ 🏠 domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnozerskoe-156214456

Почта 📧 Рекомендуйте са... 📧 Рекомендуйте у... 📧 Яндекс 📧 Импортiroван... 📧 Новости 📧 Яндекс 📧 YouTube 📧 Вход - Почта Mail.Ru 📧 webindex@web123... 📧 Twitch 📧 Смотреть телекана...

450 000 Р **Земли сельхозназначения, 3000 соток** 🌟 В избранное
 Новосибирская область, Краснозерский район, Краснозерское, Новосибирская область. 🔔 Получать похожие объявления

 1 из 5 🔍

   

[Связаться с владельцем](#) [Показать номер](#)

Земли сельхозназначения, 3000 соток

Земельный участок, площади 300000 кв.м. Участок находится примерно в 6,7 км по направлению на северо-восток от ориентира - с.Потанино, расположен на приделах участка, адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Краснозерский, с/п/МО Потанино. Кадастровый номер: 54:13:0253033

 **Дом из зимнего сухого бруса**

📌 Создать заметку 📄 Распечатать 🔔 Получать похожие 🗨 Показаться

📎 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Тип: Участок Номер в каталоге: 156214456
 Расстояние от центра: 160 км
 Площадь: 3000 соток
 Цена: 450 000 Р
 Цена за сотку: 150 Р
 Тип объекта: Земли СХН
 Дата публикации объявления: 13/7/2015
 Дата обновления объявления: 5/4/2023

Расположение