Конкурсный управляющий АО «Доронинское»

Иваницкий Василий Олегович,

действующий на основании Определения Арбитражного суда Новосибирской области от 12.07.2023 г. по делу А45-6926/2021

**ОТЧЕТ**

об определении рыночной стоимости

объектов оценки

**Земельные участки сельскохозяйственного назначения**

на дату оценки

16 мая 2024 г.

Согласно настоящему отчету, была проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки по состоянию **на 16 мая 2024г.:**

**ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Параметр** | **Описание** |
| 1 | Объект оценки, включая права на объект оценки | Земельные участки, согласно списку ниже  В собственности. |
| 2 | Цель оценки | С целью определения рыночной стоимости для реализации на торгах в процедуре Банкротства. |
| 3 | Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке | Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». |
| 4 | Вид стоимости | Рыночная стоимость |
| 5 | Дата оценки | 16.05.2024г. |
| 6 | Специальные допущения | отсутствуют |
| 7 | Иные существенные допущения | Иные существенные допущения, которые не являются специальными - отсутствуют |
| 8 | Ограничения оценки | отсутствуют |
| 9 | Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки | Отсутствуют. Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Конкурсного управляющего |
| 10 | Указание на форму составления отчета об оценке | На бумажном носителе.  В форме электронного документа. |

**НАИМЕНОВАНИЕ, НАЗНАЧЕНИЕ И КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИМУЩЕСТВА, ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Описание | Балансовая стоимость (руб.) |
| 1 | Земельный участок\_54:24:052712:214 \_990000м2\_Относительно ориентира, расположенного в границах участка: Совхоз "Доронинский" КФХ "Смаль" НСО, р. Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет (для ведения сельского хозяйства) | 396000 |
| 2 | Земельный участок\_54:24:052712:15\_ 150000м2\_НСО, р. Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет, Оринтир Завьяловская сельская администрация, КФХ "Гречиха" (для сельхозпроизводства) | 60000 |
| 3 | Земельный участок\_54:24:052712:735 \_566889,00м2\_ (для ведения сельского хозяйства) НСО, р. Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет | 240000 |
| 4 | Земельный участок\_54:24:052712:759 \_Общедолевая собственность (1/2)\_ обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения) | 40000 |
| 5 | Земельный участок\_54:24:052712:743 \_1407377м2 (Общедолевая собственность (7/9) - обременение - Аренда. Обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет. Земли сельскохозяйственного назначения | 360000 |
| 6 | Земельный участок\_54:24:052712:738 \_16201м2 - обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет (для ведения сельского хозяйства) | 6500 |
| 7 | Земельный участок\_54:24:052712:741 \_19397м2\_Обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет. (для ведения сельского хозяйства) | 7800 |
| 8 | Земельный участок\_54:24:052712:745 \_112007м2\_обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения) | 45 700,00 |
| 9 | Земельный участок\_54:24:052712:742\_157232 м2 обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет. (Земли сельскохозяйственного назначения) | 60000 |
| 10 | Земельный участок\_54:24:052712:739 \_32346м2\_Обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет. (для ведения сельского хозяйства) | 7800 |
| 11 | Земельный Участок\_54:24:052712:744\_97100м2\_Завьяловский с/с\_зем.участок\_Обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет. (для ведения сельского хозяйства) | 6 200,00 |
| 12 | 021\_Земельный Участок\_54:24:052712:757\_21096м2\_Обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет. (для ведения сельского хозяйства) | 26000 |
| 13 | 022\_Земельный участок\_54:24:052712:751 \_28497м2\_Обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет. (для ведения сельского хозяйства) | 3 500,00 |
| 14 | 023\_Земельный участок\_54:24:052712:750 \_29599м2\_Обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет. (для ведения сельского хозяйства) | 3500 |
| 15 | Земельный участок\_54:24:052712:752 \_35709м2\_Обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет. (для ведения сельского хозяйства) | 3 500,00 |
| 16 | Земельный участок\_54:24:052712:753 \_10920м2\_Обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет. (для ведения сельского хозяйства) | 3500 |
| 17 | Земельный участок\_54:24:052712:749 \_1052441м2\_Обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет. (для ведения сельского хозяйства) | 283 500,00 |
| 18 | Земельный участок\_54:24:052712:755 (общедолевая собственность 1/6) Обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет. (для ведения сельского хозяйства) | 40000 |
| 19 | Земельный участок\_54:24:052712:773 \_(общедолевая собственность 1/28) Обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, МО Завьяловский с/совета совхоз "Доронинский". (для ведения сельского хозяйства) | 40 000,00 |
| 20 | Земельный участок\_54:24:052712:773 \_(общедолевая собственность 1/28) Обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, МО Завьяловский с/совета совхоз "Доронинский". (для ведения сельского хозяйства) |  |
| 21 | 030\_Земельный участок\_54:24:052715:252 \_обл. Новосибирская, р. Тогучинский, совхоз "Новоабышевский" (для ведения сельского хозяйства) | 718 200,00 |
| 22 | 032\_Земельный участок\_54:24:052712:807 \_НСО, Тогучинский район, Завьяловский сельсовет (для сельскохозяйственного производста) | 125000 |
| 23 | Земельный участок\_54:24:052712:809 \_НСО, Тогучинский район, Завьяловский сельсовет (для сельскохозяйственного производста) | 120 000,00 |
| 24 | Земельный участок\_54:24:052714:521 \_35053678,35м2\_Новосибирская обл, р-н Тогучинский, МО Лебедевского с/совета (для сельскохозяйственного производства) | 8860000 |
| 25 | Земельный участок\_54:24:052712:815 \_Новосибирская обл., р-н Тогучинский, МО Лебедевского сельсовета (Земли сельскохозяйственного назначения) | 17 500,00 |
| 26 | Земельный участок\_54:24:052712:19\_ 606240м2\_ Новосибирская обл, р-н Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет, Оринтир - КФХ Шаламово, совхоз Доронинский (Земли сельскохозяйственного назначения) | 240000 |
| 27 | Земельный участок\_54:24:052712:828 \_Новосибирская область, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения) | 70 000,00 |
| 28 | Земельный участок\_54:24:052712:833\_904942м2\_НСО, Тогучинский район, МО Завьяловский сельсовет | 240000 |
| 29 | 093\_Земельный участок\_54:24:052712:834 \_Новосибирская область, Тогучинский район, МО Завьяловский сельсове (Земли сельскохозяйственного назначения) | 360 000,00 |
| 30 | Земельный участок\_54:24:052712:829 \_обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения) | 80000 |
| 31 | Земельный участок\_54:24:052712:832 \_ обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения) | 280 000,00 |
| 32 | 097\_Земельный участок\_54:24:052712:831 \_обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения) | 120000 |
| 33 | Земельный участок\_54:24:052712:835 \_обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения) | 40 000,00 |
| 34 | Земельный участок\_54:24:052712:838 \_обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения) | 40000 |
| 35 | Земельный участок\_54:24:052712:830 \_обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения) | 80 000,00 |
| 36 | Земельный участок\_54:24:052712:836 \_обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения) | 40000 |
| 37 | Земельный участок\_54:24:052712:839\_обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения) | 40 000,00 |
| 38 | Земельный участок\_54:24:052712:840 \_обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения) | 10000 |
| 39 | Земельный участок\_54:24:052712:837 \_обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения) | 40 000,00 |
| 40 | Земельный участок\_54:24:052712:841 \_156173м2\_обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения) | 40000 |
| 41 | "Земельный участок\_ 54:24:052712:846\_Новосибирская область, р-н Тогучинский, Новосибирская область, Тогучинский район, Завьяловский сельсовет ( земель: Земли сельскохозяйственного назначения)" | 144 000,00 |
| 42 | Земельный участок\_54:24:052712:848 \_ Новосибирская область, р-н Тогучинский, с/с МО Завьяловский, совхоз "Доронинский (для ведения сельского хозяйства) - Общедолевая собственность - доля в праве 2/5 - обременение - Аренда | 70000 |
| 43 | Земельный участок\_54:24:052715:257 Новосибирская обл, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения) - обременение Ипотека | 705250 |
| 44 | Земельный участок\_54:24:052714:564 \_Новосибирская обл., р-н Тогучинский, МО Лебедевского сельсовета (Земли сельскохозяйственного назначения) - обременение Ипотека | 1825000 |
| 45 | 040\_Земельный участок\_54:24:052714:568 \_Новосибирская обл., р-н Тогучинский, МО Лебедевского сельсовета (Земли сельскохозяйственного назначения) - обременение - Ипотека | 2165500 |
| 46 | 045\_Земельный участок\_54:24:052714:573 \_обл. Новосибирская , р-н Тогучинский , МО Лебедевского с/совета, колхоз им.«Коминтерна» (Земли сельскохозяйственного назначения) - обременение - Ипотека | 630800 |
| 47 | Земельный участок\_54:24:052712:823 \_Новосибирская обл., р-н Тогучинский, МО Завьяловского сельсовета, совхоз "Доронинский" (Земли сельскохозяйственного назначения) обременение - Ипотека | 630000 |
| 48 | Земельный участок\_54:24:052712:843 \_Новосибирская область, Тогучинский район, Завьяловский сельский совет (Земли сельскохозяйственного назначения) - обременение - Ипотека | 787015 |
| 49 | Земельный участок\_54:24:052714:619 \_ Новосибирская область, р-н Тогучинский, МО Лебедевский сельсовет, к-з им.Коминтерна (Земли сельскохозяйственного назначения) - обременение Ипотека | 10000 |
| ИТОГО | | 20161765 |

Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную фактическую и дополнительную информацию, применение подходов и методов, обоснование полученных результатов.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. (с изменениями и дополнениями), Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200: "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"; "Виды стоимости (ФСО II)"; федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)"; федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)"; федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)"; федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", ФСО № 7 «Оценка недвижимости» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО СМАО. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно (только в связи с полным текстом прилагаемого отчета), принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:**

1. Величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

2. Величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является именно рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, а не обязательной в силу закона или иного нормативного акта.

3. Результат оценки (рыночная стоимость объекта оценки) достоверен лишь в рамках тех целей и тех задач оценки, которые стоят перед Конкурсным управляющим, в рамках проведения процедуры банкротства.

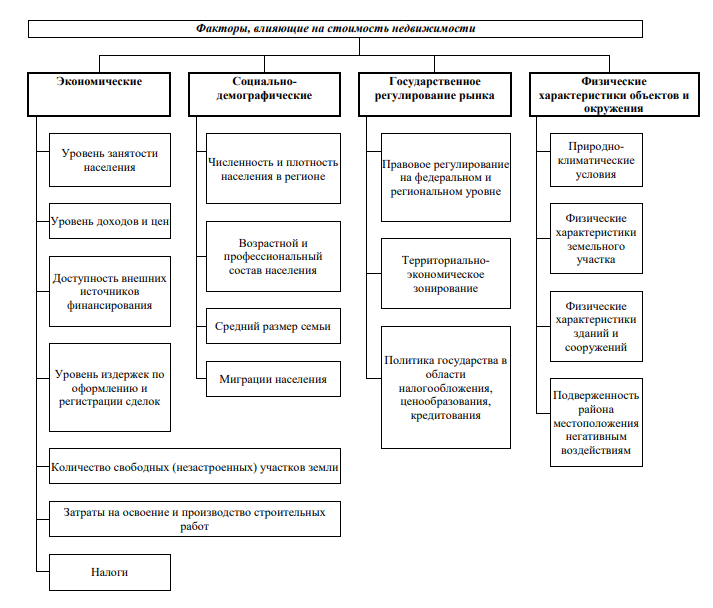
4. Рыночная стоимость является наиболее вероятной расчетной величиной, величина отклонения цены возможных сделок от рыночной стоимости зависит от множества факторов: применяемые методы оценки, точность расчетов, число и состав отобранных объектов-аналогов, а, следовательно, и от развитости рынка объекта оценки. В зависимости от влияния этих факторов, результат оценки, полученный разными оценщиками, может отличаться друг от друга в большую или меньшую сторону довольно значительно. Это должно учитываться пользователем отчета об оценке.

5. Цена реальной сделки может отличаться от рыночной стоимости, определенной в настоящем отчете, также вследствие таких субъективных факторов как: мотивы сторон, сроки и условия экспозиции объекта, условия проведения переговоров и торгов, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не известные заранее Конкурсному управляющему.

**Описание среды местонахождения, анализ рынка, описание объекта оценки**

2.1. Описание среды местонахождения Состояние экономики и основные экономические показатели России приведены в Приложении к данному Отчету.

2.2. Анализ рынка Подробный анализ рынка РФ приведен в Приложении к настоящему Отчету. Основные группы факторов, объективно влияющих на стоимость объектов недвижимости, на структуру спроса и предложения, представлены далее на схеме.



Рынок предприятий и имущественных комплексов может быть сегментирован по местоположению, по типам прав на объекты, функциональному назначению и другим параметрам.

При классификации объектов недвижимости по функциональному назначению выделяют следующие сегменты рынка:

- земельные участки;

- жилая недвижимость;

- нежилая недвижимость.

Нежилая недвижимость включает в себя доходную недвижимость, т.е. объекты, которые могут приносить доход в виде арендной платы (торговая, офисная, промышленная и складская недвижимость, а также многофункциональные объекты).

Определение сегмента рынка выявляет круг объектов, имеющих общих потенциальных покупателей и продавцов, которые, в свою очередь, посредством реализации своих интересов определяют ценообразующие факторы для конкретного сегмента. Рынок предприятий и имущественных комплексов находится в настоящее время на среднем уровне развития. С данными типами недвижимости совершается большое количество сделок.

Перечень документов, используемых конкурсным управляющим и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников:

1. Инвентаризационная опись основных средств;

2. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>);

3. Данные публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru>).

Согласно п. 10 Приложения №3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации: использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

**Определение рыночной стоимости**

Согласно п.1-2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. 2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.»

Стандартами предусмотрены три подхода к оценке (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200) п.4, п.11, п.24:

• Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

• Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

• Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Согласно п.3 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.»

При определении рыночной стоимости имущества предприятия, находящегося в Лебедевском подразделении (автобаза, склады, животноводческий комплекс, столовая, контора), конкурсный управляющий будет использовать сравнительный подход, позволяющий, с учетом разницы места нахождения, состава имущества, и прав владения имуществом, уравновесить среднюю стоимость имущественного комплекса. Что в конечном итоге приведет к получению среднерыночной стоимости, достаточной для определения начальной стоимости имущества, с целью реализации его в процедуре банкротства.

При определении рыночной стоимости недвижимого имущества предприятия, которое стоит на учете в едином реестре прав на недвижимость, находящегося в Лебедевском подразделении (автобаза, склады, животноводческий комплекс, столовая, контора), конкурсный управляющий использует кадастровую стоимость объектов, поскольку в силу правовой позиции, отраженной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 22.02.2018 N 306-ЭС17-17171, рыночная стоимость объекта недвижимости предполагается равной ее кадастровой оценке, пока экспертным путем не будет установлена иная рыночная стоимость, притом что эксперт должен отдельно обосновать наличие у объекта оценки индивидуальных особенностей, обуславливающих отступление от кадастровой стоимости.

**Оценка объектов недвижимости по кадастровой стоимости**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Номер п/п** | **Наименование, характеристики объекта недвижимости** | **Кадастровая стоимость/рыночная стоимость (руб.)** |
| 1 | Земельный участок\_54:24:052712:214 \_990000м2\_Относительно ориентира, расположенного в границах участка: Совхоз "Доронинский" КФХ "Смаль" НСО, р. Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет (для ведения сельского хозяйства) | 3719502,86 |
| 2 | Земельный участок\_54:24:052712:15\_ 150000м2\_НСО, р. Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет, Оринтир Завьяловская сельская администрация, КФХ "Гречиха" (для сельхозпроизводства) | 605411,86 |
| 3 | Земельный участок\_54:24:052712:735 \_566889,00м2\_ (для ведения сельского хозяйства) НСО, р. Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет | 2351099,75 |
| 4 | Земельный участок\_54:24:052712:759 \_Общедолевая собственность (1/2)\_ обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения) | 1188192,85 / 2 = 594096,42 |
| 5 | Земельный участок\_54:24:052712:743 \_1407377м2 (Общедолевая собственность (7/9). Обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет. Земли сельскохозяйственного назначения | 5 401 849,12 \* 7 / 9 = 4201438,20 |
| 6 | Земельный участок\_54:24:052712:738 \_16201м2 - обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет (для ведения сельского хозяйства) | 72494,45 |
| 7 | Земельный участок\_54:24:052712:741 \_19397м2\_Обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет. (для ведения сельского хозяйства) | 82266,62 |
| 8 | Земельный участок\_54:24:052712:745 \_112007м2\_обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения) | 486939,21 |
| 9 | Земельный участок\_54:24:052712:742\_157232 м2 обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет. (Земли сельскохозяйственного назначения) | 683550,37 |
| 10 | Земельный участок\_54:24:052712:739 \_32346м2\_Обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет. (для ведения сельского хозяйства) | 144738,33 |
| 11 | Земельный Участок\_54:24:052712:744\_97100м2\_Завьяловский с/с\_зем.участок\_Обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет. (для ведения сельского хозяйства) | 434492,41 |
| 12 | Земельный Участок\_54:24:052712:757\_21096м2\_Обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет. (для ведения сельского хозяйства) | 93810,78 |
| 13 | Земельный участок\_54:24:052712:751 \_28497м2\_Обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет. (для ведения сельского хозяйства) | 127515,24 |
| 14 | Земельный участок\_54:24:052712:750 \_29599м2\_Обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет. (для ведения сельского хозяйства) | 132446,35 |
| 15 | Земельный участок\_54:24:052712:752 \_35709м2\_Обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет. (для ведения сельского хозяйства) | 159786,71 |
| 16 | Земельный участок\_54:24:052712:753 \_10920м2\_Обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет. (для ведения сельского хозяйства) | 48863,62 |
| 17 | Земельный участок\_54:24:052712:749 \_1052441м2\_Обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет. (для ведения сельского хозяйства) | 3995578,53 |
| 18 | Земельный участок\_54:24:052712:755 (общедолевая собственность 1/6) Обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет. (для ведения сельского хозяйства) | 1710340,9 / 6 =285056,82 |
| 19 | Земельный участок\_54:24:052712:773 \_(общедолевая собственность 1/28) Обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, МО Завьяловский с/совета совхоз "Доронинский". (для ведения сельского хозяйства) | 14506571,62 / 28 = 518 091,84 |
| 21 | Земельный участок\_54:24:052715:252 \_обл. Новосибирская, р. Тогучинский, совхоз "Новоабышевский" (для ведения сельского хозяйства), 2 052 000 кв. м | 5098645,44 |
| 22 | 032\_Земельный участок\_54:24:052712:807 \_НСО, Тогучинский район, Завьяловский сельсовет (для сельскохозяйственного производства), 1 254 293 кв. м | 4287508,31 |
| 23 | Земельный участок\_54:24:052712:809 \_НСО, Тогучинский район, Завьяловский сельсовет (для сельскохозяйственного производства), 1 200 000 кв. м | 4376371,1 |
| 24 | Земельный участок\_54:24:052714:521 \_35053678,35м2\_Новосибирская обл, р-н Тогучинский, МО Лебедевского с/совета (для сельскохозяйственного производства) | 128228 606 |
| 25 | Земельный участок\_54:24:052712:815 \_Новосибирская обл., р-н Тогучинский, МО Лебедевского сельсовета (Земли сельскохозяйственного назначения), 79 500 кв. м | 337175,67 |
| 26 | Земельный участок\_54:24:052712:19\_ 606240м2\_ Новосибирская обл, р-н Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет, Оринтир - КФХ Шаламово, совхоз Доронинский (Земли сельскохозяйственного назначения), 606 240 кв.м. | 2287141,97 |
| 27 | Земельный участок\_54:24:052712:828 \_Новосибирская область, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения), 660 000 кв. м | 2367413,93 |
| 28 | Земельный участок\_54:24:052712:833\_904942м2\_НСО, Тогучинский район, МО Завьяловский сельсовет | 3691348,84 |
| 29 | 093\_Земельный участок\_54:24:052712:834 \_Новосибирская область, Тогучинский район, МО Завьяловский сельсове (Земли сельскохозяйственного назначения) | 5100769,65 |
| 30 | Земельный участок\_54:24:052712:829 \_обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения) | 1318864,4 |
| 31 | Земельный участок\_54:24:052712:832 \_ обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения), 1 113 000 кв. м | 4223777,84 |
| 32 | 097\_Земельный участок\_54:24:052712:831 \_обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения), 413 118 кв. м | 1683094,55 |
| 33 | Земельный участок\_54:24:052712:835 \_обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения), 159 000 кв. м | 658298,01 |
| 34 | Земельный участок\_54:24:052712:838 \_обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения) 159 000 кв. м | 658327,39 |
| 35 | Земельный участок\_54:24:052712:830 \_обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения)  299 969 кв. м | 1304085,18 |
| 36 | Земельный участок\_54:24:052712:836 \_обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения) 159 000 кв. м | 654470,09 |
| 37 | Земельный участок\_54:24:052712:839\_обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения) 154 082 кв. м | 669730,34 |
| 38 | Земельный участок\_54:24:052712:840 \_обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения) 154 082 кв. м | 669856,06 |
| 39 | Земельный участок\_54:24:052712:837 \_обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения) 156 173 кв. м | 652185,17 |
| 40 | Земельный участок\_54:24:052712:841 \_156173м2\_обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, МО Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения) | 662296,46 |
| 41 | "Земельный участок\_ 54:24:052712:846\_Новосибирская область, р-н Тогучинский, Новосибирская область, Тогучинский район, Завьяловский сельсовет ( земель: Земли сельскохозяйственного назначения)" 1 431 000 кв. м | 5031197,66 |
| 42 | Земельный участок\_54:24:052712:848 \_ Новосибирская область, р-н Тогучинский, с/с МО Завьяловский, совхоз "Доронинский (для ведения сельского хозяйства) - Общедолевая собственность - доля в праве 2/5 | 2 170 304,52 \* 2 / 5 = 868121,80 |
| 43 | Земельный участок\_54:24:052715:257 Новосибирская обл, р-н Тогучинский, Завьяловский сельсовет (Земли сельскохозяйственного назначения), площадь 2015316 +/- 37265 | 22231391,75 |
| 44 | Земельный участок\_54:24:052714:564 \_Новосибирская обл., р-н Тогучинский, МО Лебедевского сельсовета (Земли сельскохозяйственного назначения), площадь 7145900 +/- 70171 | 23753229,1 |
| 45 | Земельный участок\_54:24:052714:568 \_Новосибирская обл., р-н Тогучинский, МО Лебедевского сельсовета (Земли сельскохозяйственного назначения), площадь 8479000 +/- 76437 | 15379596,84 |
| 46 | Земельный участок\_54:24:052714:573 \_обл. Новосибирская , р-н Тогучинский , МО Лебедевского с/совета, колхоз им.«Коминтерна» (Земли сельскохозяйственного назначения) , площадь 2470000 +/-13751 | 8255783,23 |
| 47 | Земельный участок\_54:24:052712:823 \_Новосибирская обл., р-н Тогучинский, МО Завьяловского сельсовета, совхоз "Доронинский" (Земли сельскохозяйственного назначения), площадь 5006245 +/- 21536 | 18150790,6 |
| 48 | Земельный участок\_54:24:052712:843 \_Новосибирская область, Тогучинский район, Завьяловский сельский совет (Земли сельскохозяйственного назначения), площадь 7871682 +/- 24745 | 28447961,16 |
| 49 | Земельный участок\_54:24:052714:619 \_ Новосибирская область, р-н Тогучинский, МО Лебедевский сельсовет, к-з им.Коминтерна (Земли сельскохозяйственного назначения), площадь 3251200+/-15777 | 10573177,58 |
| **Общая рыночная стоимость зарегистрированных объектов недвижимости** | | **145 531 038,73** |

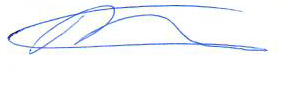
**В результате проведенных работ, определено, рыночная стоимость объектов оценки в составе имущества, указанного в настоящей оценке составляет 145 531 038,73 рублей.**

Отчет об оценке соответствует требованиям действующего законодательства и используемым стандартам оценки:

1. Все факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат Конкурсному управляющему и действительны строго исключительно в пределах ограничительных условий и допущений, оговоренных в настоящем отчете.

3. Конкурсный управляющий не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.



Конкурсный управляющий

АО «Доронинское» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Иваницкий В.О.