

НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ



Объективный взгляд на вещи

Утверждаю Генеральный директор
ООО «Артикул»

В. В. Стрельников



Отчет об оценке объекта оценки № 20/014/2 «Об определении рыночной стоимости сельскохозяйственного предприятия»

Дата определения стоимости объекта оценки: 13.04.2020 г.

Дата составления отчёта: 06.05.2020 г.

Заказчик: Конкурсный управляющий КФХ «ГАНА» Кузнецов Дмитрий Евгеньевич

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Артикул»

Новосибирск, 2020

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	3
1.1. Основные факты и выводы	3
Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	4
1.2. Задание на оценку	4
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике	7
1.3.1. Сведения о заказчике оценки.....	7
1.3.2. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	7
1.3.3. Сведения об оценщике, работающего на основании трудового договора, выполнившего настоящий Отчет об оценке	7
1.4. Заявление о соответствии.....	9
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки	10
1.6. Принятые допущения, ограничения и пределы применения результата оценки	10
1.7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	12
2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	13
2.1. Основные понятия и термины	13
2.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	16
2.3. Обзор общепринятых подходов к оценке.....	16
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующей дате оценки ...	17
3.2. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов	18
3.3. Сведения о регионе объекта оценки	20
3.4. Обзор экономической ситуации в отрасли, к которой принадлежит объект оценки в период, предшествующей дате оценки	21
4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
4.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	26
5. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	27
5.1. Расчет коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности предприятия и динамика изменения основных показателей	29
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	39
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
7.1. Выбор подходов и методов оценки	41
7.2. Затратный подход	43
8. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	46
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.....	49
10. ПРИЛОЖЕНИЕ	50

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1.1. Идентификация объекта оценки

Положение	Значение
Объект оценки:	Крестьянское фермерское хозяйство «ГАНА» (КФХ «ГАНА») Юридический адрес: 633215, Новосибирская обл., Искитимский район, деревня Горлово. ОГРН 1025404670653 от 01.11.2002 г. ИНН 5443106870, КПП: 544301001. Согласно п.1 ст.179. Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. От 24.04.2020) "О несостоятельности (банкротстве)" «Особенности продажи имущества и имущественных прав сельскохозяйственных организаций»: "При продаже имущества должника - сельскохозяйственной организации арбитражный управляющий должен выставить на продажу предприятие должника - сельскохозяйственной организации путем проведения торгов." Согласно п. ст. 110. Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. От 24.04.2020) "О несостоятельности (банкротстве)" «Продажа предприятия должника»: «Для целей настоящего Федерального закона под предприятием должника понимается имущественный комплекс, предназначенный для осуществления предпринимательской деятельности (далее также - предприятие).» Таким образом, оценке подлежит имущественный комплекс КФХ «ГАНА», а именно активы предприятия без учета долгосрочных и краткосрочных обязательств.
Описание объекта оценки:	Смотреть главу 4
Документы на объект оценки:	Смотреть главу 10
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Местоположение объекта оценки и его адрес	633215, Новосибирская обл., Искитимский район, деревня Горлово
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Право аренды – в отношении земельных участков Право собственности – в отношении прочих объектов
Бывший руководитель крестьянского (фермерского) хозяйства	Спицына Галина Ивановна
Основание для проведения оценки:	Договор № 20/014 на оказание информационно-консультационных услуг по оценке рыночной стоимости имущества от 27.03.2020 г. заключенный между Конкурсным управляющим КФХ «ГАНА» Кузнецовым Дмитрием Евгеньевичем и Обществом с ограниченной ответственностью «Артикул»
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Результаты данной оценки могут быть использованы только для целей конкурсного управления

Таблица 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Подходы	Стоимость объекта, руб.	Вес
Затратный подход	5 169 014	100%
Сравнительный подход	Не применялся	-
Доходный подход	Не применялся	-
Средневзвешенная стоимость	5 169 014	

Итоговая величина стоимости объекта оценки

**Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, по состоянию на дату оценки, по мнению Оценщика, округленно, без учета НДС, составляет:
5 169 014 (Пять миллионов сто шестьдесят девять тысяч четырнадцать) рублей,
а именно:**

Таблица 1.3. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость без учета НДС, округленно, руб.
1	Крестьянское фермерское хозяйство «ГАНА» (КФХ «ГАНА») Юридический адрес: 633215, Новосибирская обл., Искитимский район, деревня Горлово. ОГРН 1025404670653 от 01.11.2002 г. ИНН 5443106870, КПП: 544301001.	5 169 014
	Итого	5 169 014

1.2. Задание на оценку

Таблица 1.4. Задание на оценку

Положение	Значение
Объект оценки:	Крестьянское фермерское хозяйство «ГАНА» (КФХ «ГАНА») Юридический адрес: 633215, Новосибирская обл., Искитимский район, деревня Горлово. ОГРН 1025404670653 от 01.11.2002 г. ИНН 5443106870, КПП: 544301001. Согласно п.1 ст.179. Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. От 24.04.2020) "О несостоятельности (банкротстве)" «Особенности продажи имущества и имущественных прав сельскохозяйственных организаций»: "При продаже имущества должника - сельскохозяйственной организации арбитражный управляющий должен выставить на продажу предприятие должника - сельскохозяйственной организации путем проведения торгов." Согласно п. ст. 110. Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. От 24.04.2020) "О несостоятельности (банкротстве)" «Продажа предприятия должника»: «Для целей настоящего Федерального закона под предприятием должника понимается имущественный комплекс, предназначенный для осуществления предпринимательской деятельности (далее также - предприятие).» Таким образом, оценке подлежит имущественный комплекс КФХ «ГАНА», а именно активы предприятия без учета долгосрочных и краткосрочных обязательств.

Положение	Значение
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристика объекта содержится в следующих документах: 1. Бухгалтерская (финансовая) отчетность с годовыми итогами: бухгалтерский баланс (2016-2019 гг.), отчет о финансовых результатах (2016-2019 гг.) 2. Бухгалтерская справка №1 от 13.04.2020 г. 3. Постановление Главы муниципального образования Гусельниковского сельсовета Искитимского района Новосибирской области №60 от 30.05.2006 г. 4. Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения №4 от 30.05.2006 г. (с приложениями №№2,3) 5. Кадастровый план земельного участка №07/06-543 от 27.02.2006 г. 6. Решение Тринадцатой сессии третьего созыва Совета депутатов Гусельниковского сельсовета Искитимского района №63 от 21.12.2005 г. 7. Постановление Администрации муниципальное образование Чернореченского сельсовета Искитимского района Новосибирской области №141 от 22.05.2004 г. 8. Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения №19 от 22.05.2004 г. (с приложением №3) 9. Кадастровый план земельного участка №07/04-948 от 28.04.2004 г. 10. Решение Шестнадцатой сессии второго созыва Совета депутатов муниципального образования Чернореченского сельсовета Искитимского района Новосибирской области №170 от 13.02.2004 г. 11. Акт приема-передачи земельного участка №б/н от 22.05.2004 г. 12. Постановление Администрации муниципальное образование Чернореченского сельсовета Искитимского района Новосибирской области №142 от 22.05.2004 г. 13. Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения №20 от 22.05.2004 г. (с приложением №3) 14. Кадастровый план земельного участка №07/04-949 от 28.04.2004 г. 15. Акт приема-передачи земельного участка №б/н от 22.05.2004 г. 16. Инвентаризационная опись основных средств №2 от 05.09.2019 г. 17. Инвентаризационная опись основных средств №3 от 05.09.2019 г. 18. Инвентаризационная опись основных средств №4 от 05.09.2019 г. 19. Устав КРЕСТЬЯНСКОГО (ФЕРМЕРСКОГО) ХОЗЯЙСТВА «ГАНА» Во время проведения съёмки с целью определения границ земельного участка для создания кадастрового плана территории в с. Горлово, Искитимского района, НСО было обнаружено, что земельный участок с кадастровым номером: 54:07:057409:1192 фактически является логом (частично находится на болотистой местности). На основании вышеизложенного, разумно говорить, о том, что земельный участок не рентабелен и в действительности не представляет ценности, как актив. Все это говорит, о возникновении трудностей в будущем при попытках его реализации.
Права на объект оценки, учитываемые при	Право аренды – в отношении земельных участков Право собственности – в отношении прочих объектов

Положение	Значение
определении стоимости объекта оценки:	
Бывший руководитель крестьянского (фермерского) хозяйства	Спицына Галина Ивановна
Ограничения (обременения) прав на объект оценки	Не зарегистрированы – по документам Не выявлены – в ходе проведения оценки
Местоположение объекта оценки:	633215, Новосибирская обл., Искитимский район, деревня Горлово
Цели и задачи оценки:	Определения рыночной стоимости без учета НДС
Предполагаемое использование результатов оценки:	Результаты данной оценки могут быть использованы только для целей конкурсного управления
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Заказчик не может использовать отчет (или любую его часть), составленный в соответствии с Договором для целей, отличных от указанных в Договоре и отчете об оценке
Границы интервала результата оценки стоимости	Не определяются и не указываются, в рамках данного отчета
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Нет данных
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	- выводы о правах на оцениваемое имущество должны делаться на основании предоставленных документов на объект оценки в предположении их достоверности или с допущением существования прав на объект оценки (при отсутствии документов по объективным причинам); - при отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (или с учетом задания на оценку). - в отчете должны быть использованы достоверные источники информации.
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):	13.04.2020 г.
Дата осмотра	В связи со спецификой Объекта оценки, осмотр Объекта оценки не требуется
Срок проведения оценки:	До 06.05.2020 г.
Дата составления отчета:	06.05.2020 г.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике

1.3.1. Сведения о заказчике оценки

Таблица 1.5. Сведения о Заказчике

Положение	Значение
ФИО:	Конкурсный управляющий КФХ «ГАНА» Кузнецов Дмитрий Евгеньевич
ИНН:	540958733529
Контактный номер телефона:	+7-913-486-49-49
Адрес для корреспонденции:	630007, г. Новосибирск, а/я 331

1.3.2. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица 1.6. Сведения о юридическом лице

Положение	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Артикул»
Юридический адрес:	630009, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Никитина, дом 20, офис 206
Фактический (почтовый) адрес:	630009, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Никитина, дом 20, офис 407/1
Телефон:	+7 (383) 363-94-60
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1115476047213 от 15.04.2011 г.
ИНН / КПП	5403328308 / 540501001
Сведения о страховании:	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-722-030551/19 от 22.04.2019 г. Страховщик: Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Период страхования: с 14.06.2019 г. по 13.06.2020 г. Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.)

1.3.3. Сведения об оценщике, работающего на основании трудового договора, выполнившего настоящий Отчет об оценке

Таблица 1.7. Сведения об оценщике

Реквизит	Значение
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Ноздрина Мария Андреевна
Место нахождения оценщика	630009, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Никитина, дом 20, офис 407/1
Номер контактного телефона	8-951-394-20-45
Адрес электронной почты	mariya_baidukova@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (НП СРО «Экспертный совет»), регистрационный номер в реестре СРО: 0220 от 20.10.2010. Свидетельство о членстве 0220, выдано 16 июня 2011 года. Место нахождения СРО: 109028, г. Москва, Большой Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2.

Реквизит	Значение
Образование оценщика. Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Новосибирского государственного университета экономики и управления – «НИНХ» о высшем образовании № ВСА 1071613 от 28.06.2010 года по направлению/специальности «Финансы и кредит», по специализации «Оценка собственности». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности серия 000530-КА1 №002388-1 от 25.01.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 25.01.2018 г. №43. Действует до 25.01.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности серия 004190-КА2 №012753-2 от 29.05.2018 г. по направлению «Оценка движимого имущества» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 29.05.2018 г. №68. Действует до 29.05.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности серия 001054-КА3 №010311-3 от 12.04.2018 г. по направлению «Оценка бизнеса» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 12.04.2018 г. №59. Действует до 12.04.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах», договор (полис) №433-722-071472/19 от 16.09.2019 г., договор действует с 04.10.2019 г. по 03.10.2020 г. Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	10 (Десять) лет.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Ноздрина Мария Андреевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Ноздрина Мария Андреевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Ноздрина Мария Андреевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.3.4. Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах

Таблица 1.8. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Положение	Значение
Привлекаемые организации и специалисты:	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты не привлекались.
Заключение специальных экспертов:	Не выдавались и экспертизы не производились

1.4. Заявление о соответствии

Составивший настоящий Отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

Составивший настоящий Отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщику и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.
3. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями, выводами;
4. Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса об объекте собственности, являющемся предметом данного отчета, он также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
5. Вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости или тенденции в определении стоимости в пользу клиента, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата, или с последующими событиями;
6. Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
7. Ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
8. 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.
9. Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
10. Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №8, ФСО №10, Национальным кодексом этики оценщиков Российской Федерации, Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет».
11. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

12. Оценщик имеет в своем штате специалиста, для которого данное место работы является основным, и который имеет документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

Оценщик

 / М.А. Ноздрина /

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При проведении работ по оценке были использованы:

1. Федеральный стандарт оценки. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки. «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки. «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки. «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611;
5. Федеральный стандарт оценки. «Оценка бизнеса (ФСО № 8)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 326.
6. Федеральный стандарт оценки. «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 328.

Обязательность применения ФСО обусловлена соответствующими приказами Минэкономразвития России.

Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.), в части, не противоречащей федеральному законодательству.

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки

Применение стандартов обусловлено тем, что Оценщик является действительным членом СРО и осуществляет свою деятельность на территории РФ, а также с тем, что Объект оценки находится на территории Российской Федерации.

Указанные стандарты использовались при выборе подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

1.6. Принятые допущения, ограничения и пределы применения результата оценки

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в Отчете целях. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет подлинность фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

4. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.

6. Оценщик не несет ответственности за оценку состояния Объекта, скрытые характеристики и дефекты, которые возможно обнаружить только каким-либо путем, кроме обычного визуального осмотра или путем получения технической документации и спецификаций.

7. Оценщик не производил измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственности за таковые.

8. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

9. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки).

10. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

11. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

12. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на Объект оценки, не проводилась. В оценке Оценщик исходил из достоверности документов, подтверждающих право собственности на Объект оценки. При определении стоимости Объекта оценки Оценщик исходил из следующего:

- документы, представленные Заказчиком, являются подлинными;
- право собственности или иные права на Объект оценки оформлены и отражены в соответствующих документах;
- у сторон предшествующих сделок с Объектом оценки (участников цепочки по отчуждению Объекта) нет оснований для признания сделок не действительными.

13. У Объекта оценки не выявлено и не зарегистрировано ограничение (обременение) прав. В данном отчете объект оценивался как свободный от каких-либо ограничений (обременений).

14. Согласно п.1 ст.179. Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. От 24.04.2020) "О несостоятельности (банкротстве)" «Особенности продажи имущества и имущественных прав сельскохозяйственных организаций»: "При продаже имущества должника - сельскохозяйственной организации арбитражный управляющий должен выставить на продажу предприятие должника - сельскохозяйственной организации путем проведения торгов."

Согласно п. ст. 110. Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. От 24.04.2020) "О несостоятельности (банкротстве)" «Продажа предприятия должника»: «Для целей настоящего Федерального закона под предприятием должника понимается имущественный комплекс, предназначенный для осуществления предпринимательской деятельности (далее также - предприятие).»

Таким образом, оценке подлежит имущественный комплекс КФХ «ГАНА», а именно активы предприятия без учета долгосрочных и краткосрочных обязательств.

15. Согласно отчету об оценке объекта оценки № 19/061/2 «Об определении рыночной стоимости имущества, не являющегося предметом залога» от 27.12.2019 г. в состав Объекта оценки входит земельный участок, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Искитимский, МО Гусельниковский сельсовет. Вид права: постоянное (бессрочное) пользование. Кадастровый номер: 54:07:057409:1192.

Согласно информации, полученной от Заказчика, во время проведении съёмки с целью определения границ земельного участка для создания кадастрового плана территории в с. Горлово, Искитимского района, НСО было обнаружено, что земельный

участок с кадастровым номером: 54:07:057409:1192 фактически является логом (частично находится на болотистой местности).

На основании вышеизложенного, разумно говорить, о том, что земельный участок не рентабелен и в действительности не представляет ценности, как актив. Все это говорит, о возникновении трудностей в будущем при попытках его реализации.

На основании вышеуказанного, Оценщик в качестве допущения не учитывает данный земельный участок в составе активов предприятия.

16. Прочие допущения указаны далее по тексту отчета.

1.7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Данные, использованные при проведении оценки получены из следующих источников:

1) Данные по объекту оценки, предоставленные Заказчиком приведены в приложениях к отчету;

2) Использованы информационные материалы ресурсы INTERNET: аналитика сайта «PROocenka.ru»; Аналитические материалы и методики, представленные на сайте Оценщик.ру - Все для оценки и для оценщика (<http://www.ocenchik.ru>); Материалы Библиотека оценщика Labrate.ru;

3) Исследования рынка, проанализированы все доступные данные по рынку аналогичных объектов - как прошлые, так и текущие. Использованы информационные материалы ресурсы INTERNET: Аналитические материалы Федеральной службы статистики (<http://www.gks.ru>); аналитические материалы Министерства экономического развития Российской Федерации (<http://economy.gov.ru>).

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены на основании предоставленных Заказчиком документов, отраженных в таблице далее.

Таблица 1.9. Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование, вид документа	Подлинник/копия
1	Бухгалтерская (финансовая) отчетность с годовыми итогами: бухгалтерский баланс (2016-2019 гг.), отчет о финансовых результатах (2016-2019 гг.)	Копия
2	Бухгалтерская справка №1 от 13.04.2020 г.	Копия
3	Постановление Главы муниципального образования Гусельниковского сельсовета Искитимского района Новосибирской области №60 от 30.05.2006 г.	Копия
4	Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения №4 от 30.05.2006 г. (с приложениями №№2,3)	Копия
5	Кадастровый план земельного участка №07/06-543 от 27.02.2006 г.	Копия
6	Решение Тринадцатой сессии третьего созыва Совета депутатов Гусельниковского сельсовета Искитимского района №63 от 21.12.2005 г.	Копия
7	Постановление Администрации муниципальное образование Чернореченского сельсовета Искитимского района Новосибирской области №141 от 22.05.2004 г.	Копия
8	Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения №19 от 22.05.2004 г. (с приложением №3)	Копия
9	Кадастровый план земельного участка №07/04-948 от 28.04.2004 г.	Копия
10	Решение Шестнадцатой сессии второго созыва Совета депутатов муниципального образования Чернореченского сельсовета Искитимского района Новосибирской области №170 от 13.02.2004 г.	Копия
11	Акт приема-передачи земельного участка №б/н от 22.05.2004 г.	Копия
12	Постановление Администрации муниципальное образование Чернореченского сельсовета Искитимского района Новосибирской области №142 от 22.05.2004 г.	Копия
13	Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения №20 от 22.05.2004 г. (с приложением №3)	Копия
14	Кадастровый план земельного участка №07/04-949 от 28.04.2004 г.	Копия
15	Акт приема-передачи земельного участка №б/н от 22.05.2004 г.	Копия
16	Инвентаризационная опись основных средств №2 от 05.09.2019 г.	Копия
17	Инвентаризационная опись основных средств №3 от 05.09.2019 г.	Копия
18	Инвентаризационная опись основных средств №4 от 05.09.2019 г.	Копия
19	Устав КРЕСТЬЯНСКОГО (ФЕРМЕРСКОГО) ХОЗЯЙСТВА «ГАНА»	Копия

2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

2.1. Основные понятия и термины

Аналог – объект, сходный или подобный оцениваемому объекту.

Дата оценки, дата определения стоимости объекта оценки – календарная дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта оценки.

Дебиторская задолженность – это элемент оборотного капитала, т.е. сумма долгов, причитающихся организации от юридических или физических лиц.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки объекта, приносящего доход, от неплатежей арендаторов, а также дополнительных видов доходов.

Денежный поток - это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование – процесс приведения ожидаемых будущих денежных потоков (поступлений или платежей) к их текущей стоимости, т. е. в сопоставимый вид на дату оценки.

Договор об оценке - договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов.

Заказчик - субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Затратный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности. При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки: - метод сравнительной стоимости единицы, метод разбивки по компонентам и сметный метод (метод количественного обследования) при оценке имущества.

Затраты – выраженные в денежной форме расходы на эксплуатацию и содержание объекта.

Износ – снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин. Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ разделяют на устранимый и неустраимый.

Износ неустраимый (неисправимый) – износ, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Износ устранимый (исправимый) – износ, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

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

Инвентарный номер объекта – номер, присеваемый объекту, прочно связанному с земельным объектом, при его регистрации.

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

Капитализация - процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Корректировки - прибавляемые или вычитаемые суммы, учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами.

Коэффициент капитализации - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

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

Метод дисконтированных денежных потоков – определение стоимости объекта на основе суммирования текущей стоимости будущего потока дохода от объекта в прогнозируемый период и текущей стоимости выручки от перепродажи объекта в постпрогнозируемый период.

Метод количественного обследования (сметный метод) - способ оценки имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

Метод кумулятивного построения – способ расчета ставки капитализации, при котором к безрисковой ставке прибавляются поправки на риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент.

Метод прямой капитализации – определение стоимости объекта путем деления величины годового дохода на соответствующий этому доходу коэффициент капитализации.

Метод сравнения продаж – определение рыночной стоимости объекта путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов после внесения корректировок, учитывающих различия между ними.

Метод сравнительной стоимости - способ оценки имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Метод разбивки по компонентам - способ оценки недвижимого имущества или оборудования на основе суммы стоимости создания (или затрат на приобретение) его основных элементов.

Наиболее эффективное использование – физически возможное, законодательно разрешенное, финансово целесообразное использование объекта, приводящее к его максимальной стоимости.

Накопленный износ – уменьшение стоимости воспроизводства или замещения объектов в результате их физического, функционального и экономического износа.

Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы объектов.

Объект оценки - к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Отчет об оценке - является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Оценочная деятельность - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое или юридическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Потенциальный валовой доход - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Принцип вклада – для оценки стоимости объекта необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формировании полезности и стоимости объекта.

Принцип конкуренции – цены на объекты устанавливаются посредством постоянного соперничества субъектов рынка, которые стремятся к получению максимальной прибыли.

Принцип замещения – при определенном количестве однородных объектов самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой.

Принцип ожидания – заключается в том, какой доход от использования объекта, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник.

Принцип полезности – чем больше объект способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость.

Принцип спроса и предложения – цена объекта изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения.

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Разрешенное использование – целевое назначение объекта, перечень всех его обременений и ограничений.

Риск – вероятность возможных потерь в виде появления непредвиденных расходов или неполучения доходов, предусмотренных прогнозом.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи. В соответствии со сравнительным подходом величиной стоимости объекта оценки является наиболее вероятная цена продажи аналогичного объекта.

Ставка безрисковая – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Стоимость – денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте.

Стоимость балансовая – полная первоначальная стоимость основных фондов, принимаемая в расчет в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе.

Стоимость рыночная – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Устаревание - потеря стоимости в результате уменьшения полезности объекта собственности, вызванного обветшанием, изменениями в технологии, в привычках и вкусах людей или изменениями окружающей среды.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

2.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1, утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 297 от 20 мая 2015 года, проведение оценки включает в себя 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 (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, осуществляет анализ рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, определяющих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов оценщик определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

2.3. Обзор общепринятых подходов к оценке

В современной практике используются три основных подхода к оценке:

При проведении, в соответствии со стандартами оценки, оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) следующие подходы к оценке:

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.

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.

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

Согласование (обобщение) величин стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта, полученная как итог, обоснованного оценщиком результатов оценки в рамках различных подходов и методов к оценке. При проведении согласования результатов расчетов стоимости объекта оценки, учитывается вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждений и допущений оценщика о качестве результатов, полученных в рамках применения подходов.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующей дате оценки

Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

Таблица 3.1. Основные показатели развития экономики

Параметр	2019 г.	В % к 2018 г.	Справочно 2018 г. в % к 2017 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	110046,1 ¹⁾	101,3 ¹⁾	102,5
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	19318,8 ²⁾	101,7	105,4
Реальные располагаемые денежные доходы		100,8 ³⁾	100,1
1) Вторая оценка. 2) Оперативные данные. 3) Оценка.			

Таблица 3.2. Основные показатели развития экономики (продолжение)

Параметр	Февраль 2020 г.	В % к		Январь-февраль 2020 г. в % к январю-февралю 2019 г.	Справочно		
		февралю 2019 г.	январю 2020 г.		февраль 2019 г. в % к		январь-февраль 2019 г. в % к январю-февралю 2018 г.
					февралю 2018 г.	январю 2019 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		104,0	102,2	103,0	102,3	100,2	101,3
Индекс промышленного производства		103,3	99,4	102,2	103,6	97,3	102,7
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	191,1	103,1	110,6	103,0	100,9	110,4	100,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	438,7	99,9	94,3	98,1	101,8	91,2	102,1
в том числе железнодорожного транспорта	197,4	98,6	94,2	96,7	101,7	90,8	102,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2619,8	104,7	99,3	103,7	102,1	97,4	102,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	830,9	100,9	98,4	101,5	100,3	99,6	99,5
Индекс потребительских цен		102,3	100,3	102,4	105,2	100,4	105,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		98,8	99,5	98,9	109,2	100,1	109,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4	93,7	98,4	94,3	96,0	99,7	94,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	91,4	104,3	93,3	99,9	108,8	97,1

Таблица 3.3. Основные показатели развития экономики (продолжение)

Параметр	Январь 2020 г.	В % к		Справочно	
		январю 2019 г.	декабрю 2019 г.	январь 2019 г. в % к	
				январю 2018 г.	декабрю 2018 г.
Внешнеторговый оборот ⁴⁾ млрд долларов США	46,6	98,5	73,1	94,0	74,8
в том числе:					
экспорт товаров	29,5	95,7	74,6	91,8	75,5
импорт товаров	17,0	103,7	70,6	98,5	73,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	46674	109,1	74,8	106,1	75,6
реальная		106,5	74,5	101,1	74,8
4) В фактически действовавших ценах.					

Источник информации: <https://www.gks.ru/compendium/document/50801>

3.2. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов

Мировая экономика

По предварительной оценке МВФ, мировой экономический рост в 2018 году составил 3,6 % после 3,8 % годом ранее. В 2019 году МВФ прогнозирует замедление мирового экономического роста до 3,3 %, пересмотрев свой прогноз вниз еще на 0,2 п.п. после его понижения на аналогичную величину в январе текущего года. При этом МВФ отмечает, что риски прогноза смещены вниз. Они связаны с эскалацией взаимных торговых противоречий, повышенной волатильностью финансовых рынков. В целом направление серии последовательных пересмотров МВФ оценок ситуации в мировой экономике подтверждает прогноз Минэкономразвития России. В базовый сценарий прогноза заложена предпосылка о замедлении мирового экономического роста до 3,3 % в 2019 году и до 2,9 % к 2024 году.

Рынок нефти

Цена на нефть марки «Юралс» в среднем за 1кв19 сложилась на уровне (63,2 \$/bbl) близком к заложенному в прогноз до 2024 года. Котировки нефти в апреле 2019 года находятся выше ожидаемых значений (~70 \$/bbl). В то же время официально срок действия соглашения ОПЕК+ истекает в середине года, одновременно в США будут введены дополнительные трубопроводные мощности. В связи с этим в базовый сценарий заложено постепенное снижение цен на нефть до конца 2019 года, а оценка среднего уровня цены на нефть за 2019 год сохранена на уровне 63,4 \$/bbl. Дальнейшая траектория цен на нефть также сохранена без изменений: ожидается снижение до 59,7 \$/bbl в 2020 году и 53,5 \$/bbl к 2024 году.

На горизонте 6 лет динамика цен на нефть будет определяться в первую очередь предложением. Плавному снижению цен будет способствовать быстрый рост добычи нефти в таких странах, как США (в совокупности с ликвидацией инфраструктурных ограничений для ее транспортировки), и постепенное увеличение объемов добычи странами ОПЕК+ и Россией. В то же время перебои с поставками нефти в ряде крупных стран – нефтепроизводителей (в первую очередь в Венесуэле) будут обуславливать нестабильность рынка энергоносителей.

Курс рубля

Курс рубля к доллару США в 1кв19 сложился на уровне несколько слабее, чем предполагалось в Прогнозе до 2024 года (66,2 руб./долл. фактически против ожидаемых 64,2 руб./долл.). В течение года в пользу укрепления рубля будет играть возобновление притока средств иностранных инвесторов на рынок ОФЗ, слабая динамика импорта товаров и услуг на фоне жесткой денежнокредитной и бюджетной политики, а также ослабление доллара США к евро. Ожидается сокращение оттока капитала по финансовому счету в 2 раза по сравнению с предыдущим годом.

В пользу ослабления рубля ключевыми факторами станут смягчение бюджетной и денежнокредитной политики во втором полугодии текущего года, продолжение интервенций Банка России на валютном рынке в объемах, превышающих покупки валюты в рамках бюджетного правила (в связи с реализацией отложенных покупок конца предыдущего года), и ожидаемое снижение цен на нефть и другие товары российского экспорта. В итоге обменный курс рубль/доллар США в среднем за год составит 65,1 руб./долл.

Последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечивает низкую зависимость курса рубля от динамики цен на нефть, в связи с чем все большую значимость в формировании динамики курса рубля к доллару США будут приобретать потоки капитала. Фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), остаются благоприятными. В этих условиях Минэкономразвития России ожидает сохранения курса рубля в диапазоне 65-66 рублей за доллар США в 2020-2022 годах, несмотря на снижение цен на нефть.

Инфляция

Слабость внутреннего спроса в первом полугодии на фоне жесткой бюджетной и денежнокредитной политики обеспечат низкие темпы инфляции в ближайшие месяцы, что в целом по году приведет к ее снижению до 4,3 % г/г в декабре после прохождения пикового значения 5,3 % г/г в марте. В 2020 году ожидается снижение инфляции до 3,8 % г/г, при этом в начале года она приблизится к 3,5 %. В дальнейшем инфляция прогнозируется на целевом уровне 4 %.

Экономический рост

Рост ВВП в январе-феврале текущего года оценивается Минэкономразвития России на уровне 1,1 % г/г, что в целом находится выше первоначальных ожиданий. Темп роста в целом по году по-прежнему оценивается на уровне 1,3 %, однако при сохранении текущих тенденций может быть повышен при пересмотре прогноза в августе. В 2020 году ожидается ускорение роста экономики до 2,0 %, а начиная с 2021 года до уровня выше 3 %. Прогноз предполагает достижение национальных целей развития и ключевых целевых показателей национальных проектов, установленных Указом № 204. В середине года после подведения итогов первого года реализации национальных проектов и оценки достижения траекторий национальных целей развития динамика ключевых показателей может быть уточнена.

Источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/5a7eb203-78e7-4824-8564-f5fdaf9fc0b4/Сценарные+условия2020.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=5a7eb203-78e7-4824-8564-f5fdaf9fc0b4>

3.3. Сведения о регионе объекта оценки

Искитимский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Новосибирской области России.

Население: 59 836 человек (2019 г.)

Административный центр — город Искитим (не входит в состав района).

Район расположен на юго-востоке Новосибирской области, южнее г. Новосибирска. Граничит с Новосибирским, Ордынским, Сузунским, Черепановским, Маслянинским и Тогучинским районами и городским округом Бердск. Территория района по данным на 2008 год — 438,4 тыс. га, в том числе сельхозугодья — 252,1 тыс. га (57,5 % всей площади).

На северо-западе вдоль границы района расположено Новосибирское водохранилище на реке Оби, самый крупный приток Оби в пределах района — река Бердь.

В городских условиях (рабочий посёлок Линёво) проживают 30,86 % населения района.

В муниципальный район входят 20 муниципальных образований, в том числе 1 городское поселение и 19 сельских поселений. В Искитимском районе 72 населённых пункта.

В районе расположен Горловский угольный бассейн с высококачественным антрацитом. Крестьянские артели добывали уголь со второй половины XIX века, наиболее известными были копи близ села Горлово, давшего название всему бассейну. Уголь использовался на месте, а также вывозился на медеплавильные заводы Алтая.

Из 11 известных месторождений бассейна детально разведаны и ныне эксплуатируются четыре: Листвянское, Горловское, Ургунское, Колыванское. Не так давно вблизи пос. Евсино построен крупнейший в стране электродный завод, использующий антрациты Горловского угольного бассейна.

Среди других предприятий промышленности действуют Евсинский комбикормовый комбинат, Линёвский комбинат стройматериалов, предприятие лёгкой промышленности «Сибтон», Легостаевский льнозавод, завод «Акустик» и деревообрабатывающий завод.

В районе хорошо развито сельское хозяйство. Его представляют 24 акционерных общества, один совхоз, две птицефабрики, 348 фермерских хозяйства, 37 подсобных хозяйств различных организаций, два опытных хозяйства Сибирского отделения Российской академии сельскохозяйственных наук и Сибирского отделения Российской академии наук. Район — крупнейший поставщик ценнейших сельхозпродуктов — зерна, овощей, мяса говядины, свинины и птицы.

В Искитимском районе 63 дневных общеобразовательных школы, из них 28 — средних, две вечерних школы, профессиональное сельское училище, 4 школы искусств. Здравоохранение населения района обеспечивают две городские больницы, 5 сельских участковых больниц и четыре амбулатории. В районе и городе действует 60 клубных учреждений, 41 библиотека. С довоенных лет и по настоящее время работает авиаклуб.

Зарегистрировано 7 памятников истории и 4 памятника архитектуры. В селе Завьялово восстановлена церковь, построенная в XVIII веке.

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Искитимский_район

3.4. Обзор экономической ситуации в отрасли, к которой принадлежит объект оценки в период, предшествующей дате оценки

Согласно данным Единого государственного реестра юридических лиц (открытый источник информации: <https://egrul.nalog.ru/index.html>) основной вид деятельности КФХ "ГАНА" (ОГРН 1025404670653 от 01.11.2002 г.): 01.11.1 Выращивание зерновых культур (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2)

Усилия российских властей по развитию сельского хозяйства вкупе с солидной денежной поддержкой в последние годы дали свои результаты: растет производство почти всех видов продукции, замещение импорта внутри страны можно считать состоявшимся, а вне России аграрии успешно покоряют все новые и новые рынки.

2019 год также стал периодом закрепления старых и достижения новых рекордов российского АПК, которым не смогли помешать даже природные аномалии. Урожай зерна и сахарной свеклы - одни из крупнейших в постсоветской истории РФ, сборы подсолнечника, плодов и ягод стали рекордными. Россия в 2018 сельскохозяйственном году сохранила позиции ведущего экспортера пшеницы в мире, останется лидером и в 2019 году.

Заложив фундамент экстенсивного роста, сельское хозяйство теперь стремится достичь развития интенсивного - ставит во главу угла качество своей продукции, стремится внедрять новые технологии, развивать новые сферы производства. Одним из важнейших направлений для развития АПК становится выпуск органической и экологически чистой продукции - об этом говорят аграрии, об этом заявляют власти и даже смежные отрасли не желают оставаться в стороне от нового тренда.

Стремление обеспечить качество продуктов неизбежно рождает желание контролировать процесс их производства. И 2019 год был урожайным на такого рода события: в стране, наконец, внедрена система электронной ветеринарной сертификации для всех видов молочной продукции, принято решение о цифровой маркировке, обсуждается создание федеральной системы прослеживаемости зерна.

Выработка новых подходов к регулированию - только в начале пути, и пока они расходятся с мнением участников рынка, которые опасаются, что регулирование будет чрезмерным.

По оценке Росстата, урожай зерна в России в 2019 году составил 120,668 миллиона тонн. Валовый сбор зерновых и зернобобовых культур в 2018 году составил 113,255 миллиона тонн, таким образом, урожай зерна в 2019 году вырос на 6,5%.

Исходя из оценки статистического ведомства, валовый сбор зерна 2019 года - третий по величине в постсоветской истории России. Рекордный урожай - 135,539 миллиона тонн - аграрии страны собрали в 2017 году. Урожай в 2016 году составил 120,677 миллиона тонн, что чуть выше оценки показателя текущего года. Однако в феврале-марте Росстат уточняет данные по урожаю зерновых культур 2018 года - и в последние годы оценки повышались.

Руководитель управления моделирования и прогнозирования ФГБУ "Центр агроаналитики" Рудольф Булавин полагает, что валовый сбор зерновых составит не менее 120,8 миллиона тонн - даже более 121,2 миллиона тонн. Он пояснил, что оценка валового урожая Росстатом может быть повышена, прежде всего, за счет кукурузы (на несколько сотен тысяч тонн), кроме того, как правило, на 20-70 тысяч тонн она увеличивается и по другим культурам.

Помимо большого урожая пшеницы, в России в 2019 году собран рекордный в современной истории урожай подсолнечника - 15,1 миллиона тонн в чистом весе (на 18% выше уровня 2018 года). Сбор плодов и ягод также обновил максимум и составил 3,458 миллиона тонн (плюс 3,6% к прошлому году).

2019 год оказался достаточно богатым на природные аномалии: небывалая жара в мае и резкое похолодание в июле вызывали опасения за урожай, а также за качество

пшеницы в отдельных субъектах РФ. Потери были, но их компенсировали другие регионы.

"Благодаря большим пространствам России в несколько часовых поясов редко выпадают годы, когда на всей территории агрометеорологические условия благоприятны или не благоприятны для сева, вегетации и уборки зерновых. 2019 год в целом был благоприятным для урожая зерновых", - констатировал Булавин.

Экспорт зерна из России в 2018-2019 сельскохозяйственном году (с 1 июля 2018 года по 30 июня 2019 года) составил 43,3 миллиона тонн, в том числе 35,2 миллиона тонн пшеницы. Россия по итогам минувшего сельхозгода сохранила первое место в мире по поставкам пшеницы, обогнав как США, так и страны Евросоюза.

Минсельхоз РФ ожидает, что в 2019-2020 сельскохозяйственном году экспорт зерна из России составит 45 миллионов тонн, включая 36 миллионов тонн пшеницы. Такой показатель также позволит стране сохранить лидирующее место по поставкам.

Что же касается экспорта сельхозпродукции в целом, то, по данным Федеральной таможенной службы (ФТС) РФ, поставки продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья из России в 2018 году увеличились на 20,2% по сравнению с предыдущим годом и составили 24,921 миллиарда долларов. Глава Минсельхоза Дмитрий Патрушев в четверг заявил, что экспорт сельхозпродукции по итогам 2019 года составит порядка 25 миллиардов долларов.

В 2024 году страна должна достичь показателя по поставкам в 45 миллиардов долларов - такая цель была поставлена президентом РФ Владимиром Путиным в мае 2018 года. Сейчас это может казаться невероятным - но и те же 25 миллиардов казались невозможными еще каких-то пять лет назад. Патрушев в июне говорил однозначно: целевой показатель по экспорту в 45 миллиардов долларов будет достигнут.

Важный вклад в развитие экспорта может внести органическая и экологически чистая продукция, и российские власти многое делают для стимулирования ее производства. С 1 января 2020 года в РФ вступает в силу закон об органической продукции. Принципы ее производства исключают использование удобрений и химических средств, делая ее более дорогой.

Минсельхоз оценивает объем рынка органической продукции в России примерно в 180 миллионов долларов и видит в нем значительный потенциал. Кроме того, министерство ведет работу по созданию экспортно-ориентированных "зеленых" брендов отечественной экологически чистой продукции. При ее производстве можно использовать определенное количество высококачественных удобрений: предполагается, что это повысит их доступность для большого количества населения, но не ухудшит качество.

Оценить объем производства продукции с улучшенными экологическими характеристиками на данный момент невозможно из-за отсутствия нормативно-правовой базы, сообщили РИА Новости в пресс-службе министерства. Вместе с тем гендиректор "Фосагро" (одного из ведущих мировых производителей фосфорсодержащих удобрений) Андрей Гурьев говорил, что доля сельхозпродукции, выращенной с использованием экологичных удобрений, в экспорте российского АПК через пять лет может достигнуть 10-15%.

Между тем, закон об органике, вступающий в силу с 2020 года, уже стал источником вопросов по контролю за оборотом продукции. Ее производители смогут ставить на ней официальный российский знак только после получения сертификата соответствия и внесения сведений в единый госреестр, но вплоть до декабря ситуация с сертификатами была близка к критической.

По оценке исполнительного директора Национального органического союза (НОС) Олега Мироненко, сейчас в сфере органического производства в России работают примерно 100 компаний, 82 из них прошли международную сертификацию. "Самый хороший вариант, что к Новому году чисто теоретически могут получить сертификаты не более 20 компаний. Сейчас в листе ожидания больше 60 компаний, которые ни при каких

условиях сертификаты не получают, но многие их товары уже стоят на полке", - сказал Мироненко.

Эта ситуация стала поводом для обращения участников рынка к вице-премьеру Алексею Гордееву с просьбой ввести годовой мораторий на применение административных санкций по этому закону, а также предоставить официальные разъяснения, чтобы понять, могут ли компании, прошедшие международную органик-сертификацию, но еще не получившие такой же статус в России, предлагать свою продукцию на соответствующих полках в торговых сетях.

Директор аналитического центра "Совэкон" Андрей Сизов отметил, что российские производители получили довольно хороший год и высокий урожай, который продается по довольно высоким ценам. "Россия - наверно, в первый раз за все время - зарекомендовала себя как отчасти премиальный поставщик, в частности, пшеницы", - указывает собеседник РИА Новости.

Действительно, вопрос качества российского зерна в последние несколько лет стал приобретать особую актуальность. В 2018 году Россельхознадзор выражал недовольство состоянием погрузочных площадок в российских регионах и проводил их проверки. Дело в том, что из-за проблем с отдельными партиями зерна может пострадать экспорт из всей страны: это стало видно на примере Вьетнама, крупного покупателя отечественной пшеницы, который из-за обнаружения семян полевого бодяка в зерне приостанавливал импорт.

В результате российские власти решили предпринять меры. Минсельхоз в ноябре опубликовал ряд проектов, направленных на усиление контроля за качеством и безопасностью зерна в России, позиционируя эти документы и как шаги к улучшению имиджа РФ как экспортера. В частности, предлагалось вернуть в закон "О зерне" главу, посвященную госконтролю в сфере обеспечения качества и безопасности зерна и продуктов его переработки, и создать единую информсистему прослеживаемости зерна.

Кроме того, министерство считает необходимым оформлять карантинные сертификаты при перевозках зерна по всей территории России (сейчас они выдаются при вывозе зерна из карантинных фитосанитарных зон). Вместе с тем участники рынка опасаются, что эти меры обрекут отрасль на дополнительные издержки и даже могут нанести ущерб конкурентоспособности отечественного зерна. Они считают вполне достаточным рыночное регулирование, так как некачественную продукцию покупать и так никто не будет.

"Что касается системы прослеживаемости качества зерна, которую Минсельхоз позиционирует как инструмент укрепления международного имиджа экспортеров как надежных поставщиков, то она, на наш взгляд, принесет рынку лишь дополнительные издержки, которые будут бить по карману сельхозпроизводителей, повышать себестоимость и снижать нашу конкурентоспособность на мировом рынке", - сказал Сизов.

Он считает, что для борьбы за экспорт надо развивать конкуренцию в перевалке зерна, бороться за снижение транзакционных издержек и гарантировать отсутствие ограничений на вывоз. "Но пока, к сожалению, вектор совершенно обратный", - заключил эксперт.

Источник информации: <https://ria.ru/20191229/1562989633.html>

4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 4.1. Данные об обществе

Положение	Значение
Полное наименование	КРЕСТЬЯНСКО ФЕРМЕРСКОЕ ХОЗЯЙСТВО "ГАНА"
Сокращенное наименование	КФХ "ГАНА"
Адрес (место нахождения)	633215, Новосибирская обл., Искитимский район, деревня Горлово
Способ образования	Создание юридического лица до 01.07.2002
ОГРН	1025404670653
Дата регистрации	01.11.2002
Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области
Регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года	319
Дата регистрации до 1 июля 2002 года	19.10.1990
Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 1 июля 2002 года	Совет народных депутатов Искитимского района Новосибирской области
ИНН	5443106870
КПП	544301001
Дата постановки на учет	27.01.2000
Наименование налогового органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 3 по Новосибирской области
Сведения о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации	Регистрационный номер: 064018001027 Дата регистрации: 28.06.1993 Наименование территориального органа Пенсионного фонда: Государственное учреждение - Управление Пенсионного фонда РФ в Искитимском районе Новосибирской области
Сведения о регистрации в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации	Регистрационный номер: 541400647754141 Дата регистрации: 25.12.2013 Наименование исполнительного органа Фонда социального страхования: Филиал №14 Государственного учреждения - Новосибирского регионального отделения Фонда социального страхования Российской Федерации
Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица	ФИО: Кузнецов Дмитрий Евгеньевич ИНН: 540958733529 Должность: Конкурсный управляющий
Бывший руководитель крестьянского (фермерского) хозяйства	Спицына Галина Ивановна
Сведения об основном виде деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2)	01.11.1 Выращивание зерновых культур
Сведения о дополнительных видах деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2)	01.11.2 Выращивание зернобобовых культур 01.13.1 Выращивание овощей 01.4 Животноводство

Положение	Значение
	01.41 Разведение молочного крупного рогатого скота, производство сырого молока 01.42 Разведение прочих пород крупного рогатого скота и буйволов, производство спермы 01.46 Разведение свиней 01.47 Разведение сельскохозяйственной птицы
Информация о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	На стоимость непосредственно влияет имущественный комплекс предприятия и его производственно-хозяйственная деятельность. Информация о производственно-хозяйственной деятельности приведена выше, описание имущественного комплекса в рамках активов предприятия приведена далее в отчете.
Информация о других факторах и характеристиках, относящихся к объекту оценки	В рамках данного отчета рыночная стоимость земельных участков учитывается с условием того, что существующее право в отношении земельных участков - право аренды
Существующие ограничения, обременения права, связанные с объектом оценки и учитываемые при проведении оценки	Отсутствуют

Согласно информации, представленной в материалах дела № А45-47429/2018: 02.07.2019 решением Арбитражного суда Новосибирской области (резолютивная часть от 25.06.2019) крестьянско-фермерское хозяйство «ГАНА» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Кузнецов Дмитрий Евгеньевич.

Согласно определению Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45-47429/2018 от 30.12.2019 г. Руководствуясь пунктом 2 статьи 124 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Новосибирской области определил: продлить срок конкурсного производства по делу о несостоятельности (банкротстве) крестьянско-фермерского хозяйства «Гана» (юридический адрес: 633215, Новосибирская область, Искитимский район, д. Горлово, ИНН 5443106870, ОГРН 1025404670653), сроком на 5 месяцев, до 29 мая 2020 года.

4.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта установлены на основании данных Единого государственного реестра юридических лиц (открытый источник информации: <https://egrul.nalog.ru/index.html>); сервиса «Мой Арбитр» (открытый источник информации: <https://my.arbitr.ru/#index>); Единого федерального реестра сведений о банкротстве (открытый источник информации: <https://bankrot.fedresurs.ru>) и предоставленных Заказчиком документов:

1. Бухгалтерская (финансовая) отчетность с годовыми итогами: бухгалтерский баланс (2016-2019 гг.), отчет о финансовых результатах (2016-2019 гг.)
2. Бухгалтерская справка №1 от 13.04.2020 г.
3. Постановление Главы муниципального образования Гусельниковского сельсовета Искитимского района Новосибирской области №60 от 30.05.2006 г.
4. Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения №4 от 30.05.2006 г. (с приложениями №№2,3)
5. Кадастровый план земельного участка №07/06-543 от 27.02.2006 г.
6. Решение Тринадцатой сессии третьего созыва Совета депутатов Гусельниковского сельсовета Искитимского района №63 от 21.12.2005 г.
7. Постановление Администрации муниципального образования Чернореченского сельсовета Искитимского района Новосибирской области №141 от 22.05.2004 г.
8. Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения №19 от 22.05.2004 г. (с приложением №3)
9. Кадастровый план земельного участка №07/04-948 от 28.04.2004 г.
10. Решение Шестнадцатой сессии второго созыва Совета депутатов муниципального образования Чернореченского сельсовета Искитимского района Новосибирской области №170 от 13.02.2004 г.
11. Акт приема-передачи земельного участка №б/н от 22.05.2004 г.
12. Постановление Администрации муниципального образования Чернореченского сельсовета Искитимского района Новосибирской области №142 от 22.05.2004 г.
13. Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения №20 от 22.05.2004 г. (с приложением №3)
14. Кадастровый план земельного участка №07/04-949 от 28.04.2004 г.
15. Акт приема-передачи земельного участка №б/н от 22.05.2004 г.
16. Инвентаризационная опись основных средств №2 от 05.09.2019 г.
17. Инвентаризационная опись основных средств №3 от 05.09.2019 г.
18. Инвентаризационная опись основных средств №4 от 05.09.2019 г.
19. Устав КРЕСТЬЯНСКОГО (ФЕРМЕРСКОГО) ХОЗЯЙСТВА «ГАНА»

5. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Финансовый анализ представляет собой процесс исследования финансового состояния и основных результатов финансовой деятельности предприятия с целью выявления резервов повышения его рыночной стоимости и обеспечения эффективности развития.

Финансовый анализ проводился на основе форм финансовой отчетности. В состав использованной бухгалтерской отчетности включались: бухгалтерский баланс; отчет о финансовых результатах; В процессе финансового анализа определялась эффективность производственной и финансовой деятельности компании, которые отражаются в достигнутых финансовых результатах.

Таблица 5.1. Бухгалтерский баланс

Наименование показателя		Отчетные периоды		
		4 кв. 2017	4 кв. 2018	4 кв. 2019
		тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
АКТИВ	Код стр.			
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	1 110			
Результаты исследований и разработок	1 120			
Нематериальные поисковые активы	1 130			
Материальные поисковые активы	1 140			
Основные средства	1 150	7 851	7 851	7 851
Доходные вложения в материальные ценности	1 160			
Долгосрочные финансовые вложения	1 170			
Отложенные налоговые активы	1 180			
Прочие внеоборотные активы	1 190			
Итого по разделу I	1 100	7 851	7 851	7 851
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	1 210	5 372	5 372	5 372
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1 220			
Дебиторская задолженность	1 230	743	743	743
Краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1 240	998	998	998
Денежные средства и денежные эквиваленты	1 250			
Прочие оборотные активы	1 260			
Итого по разделу II	1 200	7 113	7 113	7 113
БАЛАНС	1 600	14 964	14 964	14 964
ПАССИВ	Код стр.			
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал	1 310			
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1 320			
Переоценка внеоборотных активов	1 340			
Добавочный капитал (без переоценки)	1 350			
Резервный капитал	1 360			
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1 370	8 479	8 479	-12 516
Итого по разделу III	1 300	8 479	8 479	-12 516
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1 410	5 745	5 745	5 745
Отложенные налоговые обязательства	1 420			

Наименование показателя		Отчетные периоды		
		4 кв. 2017	4 кв. 2018	4 кв. 2019
		тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
Оценочные обязательства	1 430			
Прочие долгосрочные обязательства	1 450			
Итого по разделу IV	1 400	5 745	5 745	5 745
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1 510	740	740	740
Кредиторская задолженность	1 520			20 994
Доходы будущих периодов	1 530			
Оценочные обязательства	1 540			
Прочие краткосрочные обязательства	1 550			
Итого по разделу V	1 500	740	740	21 735
БАЛАНС	1 700	14 964	14 964	14 964

Таблица 5.2. Отчет о финансовых результатах

Наименование показателей	Код стр.	Отчетные периоды		
		4 кв. 2017	4 кв. 2018	4 кв. 2019
		тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
Выручка	2110		512	0
Себестоимость продаж	2120		-478	0
Валовая прибыль	2100	0	34	0
Коммерческие расходы	2210			
Управленческие расходы	2220			-20 995
Прибыль (убыток) от продаж	2200	0	34	-20 995
Доходы от участия в др. организациях	2310			
Проценты к получению	2320			
Проценты к уплате	2330			
Прочие доходы	2340			
Прочие расходы	2350			
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	0	34	-20 995
Текущий налог на прибыль	2410			
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421			
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430			
Изменение отложенных налоговых активов	2450			
Прочее	2460			
Чистая прибыль (убыток)	2400	0	34	-20 995

В ходе анализа для характеристики различных аспектов финансового состояния применяются как абсолютные показатели, так и финансовые коэффициенты, представляющие собой относительные показатели финансового состояния. Последние рассчитываются в виде отношений абсолютных показателей финансового состояния или их линейных комбинаций.

Анализ финансовых коэффициентов заключается в сравнении их значений с базисными величинами, а также в изучении их динамики за отчетный период и за ряд лет. В качестве базисных величин используются усредненные по временному ряду значения показателей данного предприятия, относящиеся к прошлым благоприятным с точки зрения финансового состояния периодам; среднеотраслевые значения показателей; значения показателей, рассчитанные по данным отчетности наиболее удачливого конкурента. Кроме того, в качестве базы сравнения могут служить теоретически обоснованные или полученные в результате экспертных опросов величины,

характеризующие оптимальные или критические с точки зрения устойчивости финансового состояния значения относительных показателей. Такие величины фактически выполняют роль нормативов для финансовых коэффициентов, хотя методики их расчета в зависимости, например, от отрасли производства пока не создано, поскольку в настоящее время не устоялся и поэтому лишен полноценной системной упорядоченности набор относительных показателей, применяемых для анализа финансового состояния предприятия. Зачастую предлагается избыточное количество показателей. Для точной и полной характеристики финансового состояния предприятия и тенденций его изменения достаточно сравнительно небольшого количества финансовых коэффициентов. Важно, чтобы каждый из этих показателей отражал наиболее существенные стороны финансового состояния.

5.1. Расчет коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности предприятия и динамика изменения основных показателей

Показатели, используемые для расчета коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности предприятия

Анализ финансовой отчетности предприятия заключается в выявлении взаимосвязей между различными показателями его финансово-хозяйственной деятельности, включенными в отчетность.

Для расчета коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности предприятия используются следующие основные показатели:

- 1) **совокупные активы (пассивы)** – баланс (валюта баланса) активов (пассивов);
- 2) **оборотные активы** – сумма стоимости запасов (без стоимости отгруженных товаров), дебиторской задолженности, наиболее ликвидных активов, налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал, собственных акций, выкупленных у акционеров, прочих оборотных активов;
- 3) **дебиторская задолженность** – сумма долгов, причитающихся предприятию, фирме, компании со стороны других предприятий, фирм, компаний, а также граждан, являющихся их должниками, дебиторами;
- 4) **собственные оборотные средства** – сумма итога раздела капитал и резерв - сумма итога раздела внеоборотные активы;
- 5) **наиболее ликвидные активы (A1)** - Денежные средства + Краткосрочные финансовые вложения;
- 6) **быстрореализуемые активы (A2)** - Дебиторская задолженность + Прочие активы;
- 7) **медленнореализуемые активы (A3)** - Запасы + НДС по приобретенным ценностям + Долгосрочные финансовые вложения;
- 8) **труднореализуемые активы (A4)** - Внеоборотные активы - Долгосрочные финансовые вложения;
- 9) **наиболее срочные пассивы (П1)** - Кредиторская задолженность;
- 10) **краткосрочные обязательства (П2)** - Краткосрочные заемные средства + Прочие краткосрочные обязательства;
- 11) **долгосрочные обязательства (П3)** - Долгосрочные обязательства;

12) **собственные средства** - сумма капитала и резервов, доходов будущих периодов, резервов предстоящих расходов за вычетом капитальных затрат по арендованному имуществу, задолженности акционеров (участников) по взносам в уставный капитал и стоимости собственных акций, выкупленных у акционеров;

13) **текущие обязательства предприятия** - сумма займов и кредитов, подлежащих погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, кредиторской задолженности, задолженности участникам (учредителям) по выплате доходов и прочих краткосрочных обязательств;

14) **выручка** - выручка от реализации товаров, выполнения работ, оказания услуг;

15) **среднемесячная выручка** - отношение величины выручки, полученной за определенный период как в денежной форме, так и в форме взаимозачетов, к количеству месяцев в периоде;

16) **чистая прибыль (убыток)** - чистая нераспределенная прибыль (убыток) отчетного периода, оставшаяся после уплаты налога на прибыль и других аналогичных обязательных платежей.

Вышеперечисленные показатели рассчитаны с годовыми итогами за весь рассматриваемый период.

Таблица 5.3. Показатели, используемые для расчета коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности предприятия

Наименование показателя	Отчетные периоды		
	4 кв. 2017	4 кв. 2018	4 кв. 2019
	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
Совокупные активы (пассивы)	14 964	14 964	14 964
Оборотные активы	7 113	7 113	7 113
Дебиторская задолженность	743	743	743
Собственные оборотные средства	628	628	-20 367
Наиболее ликвидные активы (A1)	998	998	998
Быстрореализуемые активы (A2)	743	743	743
Медленнореализуемые активы (A3)	5 372	5 372	5 372
Труднореализуемые активы (A4)	7 851	7 851	7 851
Наиболее срочные пассивы (П1)	0	0	20 994
Краткосрочные обязательства (П2)	740	740	740
Долгосрочные обязательства (П3)	5 745	5 745	5 745
Собственные средства	8 479	8 479	-12 516
Текущие обязательства	740	740	21 734
Выручка нетто	0	512	0
Среднемесячная выручка	0	43	0
Чистая прибыль (убыток)	0	34	-20 995

Финансовые коэффициенты рассчитаны в таблице 5.4, а анализ коэффициентов приведен далее.

Таблица 5.4. Коэффициенты финансово-хозяйственной деятельности предприятия

Наименование показателя	Отчетные периоды			Нормативное значение
	4 кв. 2017	4 кв. 2018	4 кв. 2019	
Коэффициенты, характеризующие платежеспособность предприятия				
Коэффициент абсолютной ликвидности	1,349	1,349	0,046	0,2
Коэффициент текущей ликвидности	9,612	9,612	0,327	Рекомендуемое значение = 1,5 Критическое значение = 1,1
Коэффициент обеспеченности обязательств предприятия его активами	2,307	2,307	0,545	1
Коэффициент платежеспособности по текущим обязательствам	-	17,344	-	3
Коэффициенты, характеризующие финансовую устойчивость предприятия				
Коэффициент автономии	0,567	0,567	-0,836	0,5
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,088	0,088	-2,863	0,1
Коэффициент отношения дебиторской задолженности к совокупным активам предприятия	0,050	0,050	0,050	0,5
Коэффициент просроченной кредиторской задолженности в пассивах	-	-	-	0,5
Коэффициенты, характеризующие деловую активность предприятия				
Коэффициент рентабельности активов	0,000	0,002	-1,403	0
Коэффициент нормы чистой прибыли	-	0,066	-	0

Коэффициент платежеспособности по текущим обязательствам и Коэффициент нормы чистой прибыли нет возможности рассчитать по состоянию на 2017,2019 гг. по причине отсутствия выручки в данных отчетный периодах.

Коэффициент просроченной кредиторской задолженности в пассивах нет возможности рассчитать в течение всего анализируемого периода, в связи с тем, что в бухгалтерской отчетности не представлена сумма и расшифровка просроченной кредиторской задолженности.

Анализ платежеспособности

Коэффициенты, характеризующие платежеспособность предприятия

Коэффициент абсолютной ликвидности – наиболее жесткий критерий оценки ликвидности предприятия. Он показывает, какая часть краткосрочных обязательств может быть погашена немедленно, и рассчитывается как отношение наиболее ликвидных оборотных активов к текущим обязательствам предприятия.

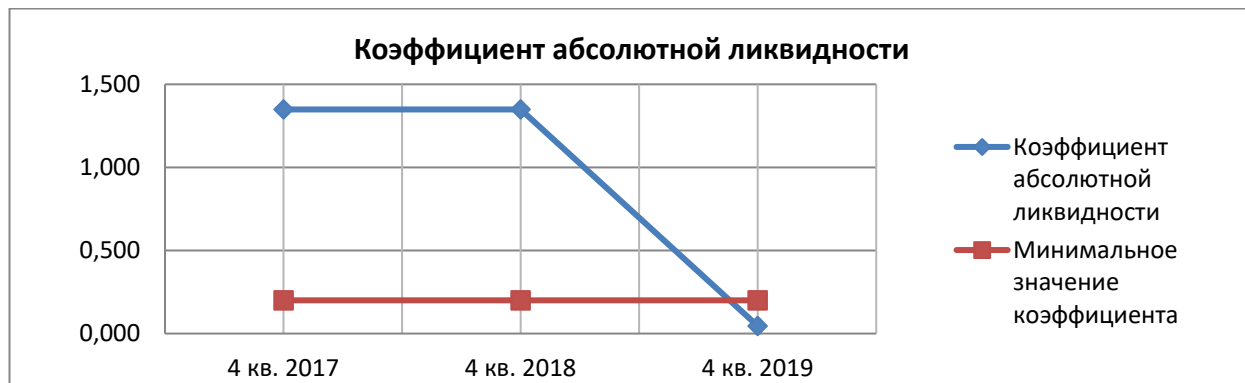
$$K_{\text{Абл}} = A_1 / (П_1 + П_2).$$

Коэффициент абсолютной ликвидности отражает способность предприятия выполнять краткосрочные обязательства за счет свободных денежных средств и краткосрочных финансовых вложений, быстро реализуемых в случае надобности.

Основным фактором повышения уровня абсолютной ликвидности является равномерное и своевременное погашение дебиторской задолженности.

Анализ динамики коэффициента позволяет оценить перспективы восстановления платежеспособности предприятия. В частности, уменьшение коэффициента свидетельствует об уменьшении степени покрытия краткосрочного долга оборотными активами, и может служить основанием для вывода об ухудшении финансового состояния предприятия.

Его оптимальное значение 0,2 - 0,5 показывает, какая часть обязательств может быть погашена без дополнительной мобилизации средств.



После удовлетворительного значения коэффициента в 2017,2018 гг. наблюдается резкое снижение коэффициента абсолютной ликвидности до (0,046), что существенно ниже минимальной величины. Фактически, предприятие в 2019 г. может немедленно погасить лишь 4,6% текущих обязательств за счет наиболее ликвидных активов, которые представлены краткосрочными финансовыми вложениями.

Согласно бухгалтерской справке №1 от 13.04.2020 г. проведен анализ Бухгалтерской (финансовой) отчетности на 31.12.2019 г., в результате которого не обнаружены изменения в балансе с 2017 г., соответственно в КФХ «ГАНА» не велась деятельность до настоящего времени. По состоянию на 13.04.2020 г. финансовые вложения не обнаружены и равны нулю.

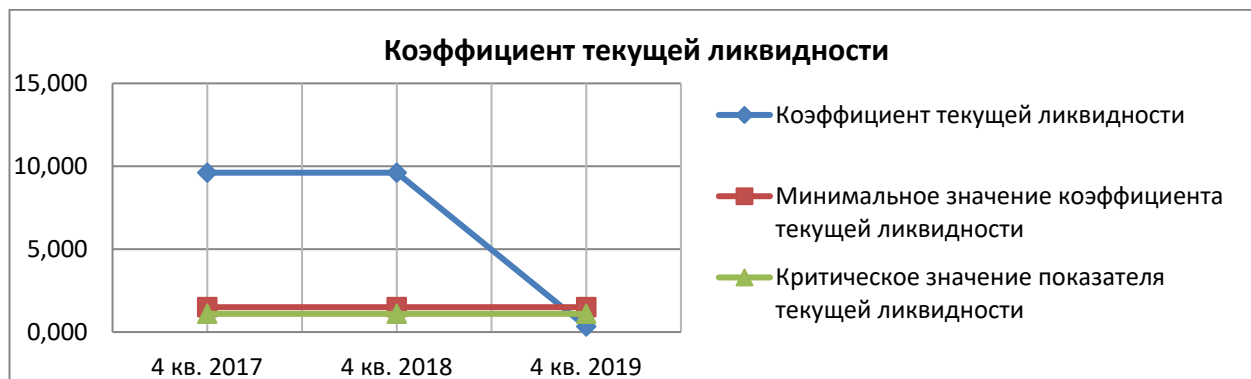
Таким образом, возможность погашения 4,6% текущих обязательств за счет наиболее ликвидных активов, которые представлены краткосрочными финансовыми вложениями сомнительна.

Коэффициент текущей ликвидности характеризует обеспеченность организации оборотными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения обязательств и определяется как отношение наиболее ликвидных, быстрореализуемых и медленнореализуемых активов к текущим обязательствам предприятия.

$$K_{ТЛ} = (A_1 + A_2 + A_3) / (П_1 + П_2).$$

Уровень коэффициента текущей ликвидности непосредственно определяется наличием долгосрочных источников формирования запасов. Для повышения уровня рассматриваемого коэффициента необходимо пополнять реальный собственный капитал предприятия и обоснованно сдерживать рост внеоборотных активов и долгосрочной дебиторской задолженности.

Рекомендуемое значение данного показателя является 2. Нормативным же значением является 1. Данная величина показателя является ориентировочной.



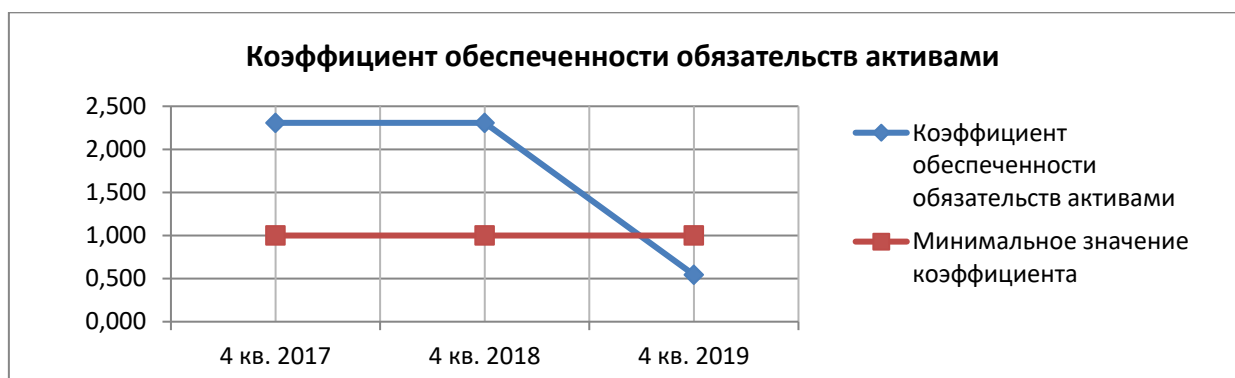
В 2017-2018 гг. значения коэффициента значительно выше минимальной отметки, однако в 2019 г. наблюдается резкое снижение значения коэффициента текущей ликвидности до (0,327), что существенно ниже минимальной величины. Фактически, предприятие может погасить 32,7% текущих обязательств за счет наиболее ликвидных, быстрореализуемых и медленнореализуемых активов, которые представлены в большей степени запасами.

Согласно бухгалтерской справке №1 от 13.04.2020 г. проведен анализ Бухгалтерской (финансовой) отчетности на 31.12.2019 г., в результате которого не обнаружены изменения в балансе с 2017 г., соответственно в КФХ «ГАНА» не велась деятельность до настоящего времени. По состоянию на 13.04.2020 г. запасы не обнаружены и равны нулю.

Таким образом, возможность погашения 32,7% текущих обязательств за счет наиболее ликвидных, быстрореализуемых и медленнореализуемых активов, которые представлены в большей степени запасами сомнительна.

Коэффициент обеспеченности обязательств предприятия его активами характеризует величину активов предприятия, приходящихся на единицу долга, и определяется как отношение суммы оборотных и скорректированных внеоборотных активов к обязательствам предприятия.

$$K_{ооа} = (\text{Актив} - \text{НДС}) / (\Pi_1 + \Pi_2 + \Pi_3)$$



В 2017-2018 гг. значения коэффициента значительно выше минимальной отметки, однако в 2019 г. наблюдается резкое снижение значения коэффициента обеспеченности обязательств предприятия его активами до (0,545), что существенно ниже минимальной величины. Фактически, предприятие может погасить 54,5% текущих обязательств за счет суммы оборотных и скорректированных внеоборотных активов, которые представлены в большей степени основными средствами и запасами.

Согласно Отчету об оценке объекта оценки № 19/061/1 «Об определении рыночной стоимости имущества, являющегося предметом залога» по состоянию на 02.10.2019 г. рыночная стоимость права собственности на имущество (Автофургон 172452, 2011 года выпуска, 52 НЕ 367383; Комбайн КЗС 1218, 2010 года выпуска, ВЕ 699842; Трактор «Беларус-1221», 2005 года выпуска, ТА 005232; Погрузчик фронтальный ПФ-1,5 (ковш 1,1 м3) (дата ввода в эксплуатацию 2010 г.)) без учета НДС составляет: 1 276 000 рублей.

Согласно отчету об оценке объекта оценки № 19/061/2 «Об определении рыночной стоимости имущества, не являющегося предметом залога» от 27.12.2019 г. в состав Объекта оценки входит земельный участок, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Искитимский, МО Гусельниковский сельсовет. Вид права: постоянное (бессрочное) пользование. Кадастровый номер: 54:07:057409:1192. Согласно информации, полученной от Заказчика, во время проведения съёмки с целью определения границ земельного участка для создания кадастрового плана территории в с. Горлово, Искитимского района, НСО было обнаружено, что земельный участок с кадастровым

номером: 54:07:057409:1192 фактически является логом (частично находится на болотистой местности).

На основании вышеизложенного, разумно говорить, о том, что земельный участок не рентабелен и в действительности не представляет ценности, как актив. Все это говорит, о возникновении трудностей в будущем при попытках его реализации.

На основании вышеуказанного, Оценщик в качестве допущения не учитывает данный земельный участок в составе активов предприятия.

Согласно Отчету об оценке объекта оценки № 19/061/2 «Об определении рыночной стоимости имущества, не являющегося предметом залога» по состоянию на 03.10.2019 г. рыночная стоимость права собственности на имущество (Земельный участок, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Искитимский. Кадастровый номер: 54:07:057409:1193; Земельный участок, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Искитимский. Кадастровый номер: 54:07:057408:0034; Земельный участок, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Искитимский. Кадастровый номер: 54:07:057408:0032) без учета НДС составляет: 4 354 234 рублей. (Рыночная стоимость права аренды на вышеуказанное имущество без учета НДС: 3 614 014 рублей.)

Согласно Отчету об оценке объекта оценки № 19/061/3 «Об определении рыночной стоимости имущества, не являющегося предметом залога» по состоянию на 30.09.2019 г. рыночная стоимость права собственности на имущество (МПК «Агратор-4800», (дата ввода в эксплуатацию 2011 г.)) без учета НДС составляет: 279 000 рублей.

Таким образом, рыночная стоимость права собственности на имущество согласно данным Отчетов об оценке составляет 5 909 234 рубля. (Балансовая стоимость имущества: 7 851 000 рублей).

Согласно бухгалтерской справке №1 от 13.04.2020 г. проведен анализ Бухгалтерской (финансовой) отчетности на 31.12.2019 г., в результате которого не обнаружены изменения в балансе с 2017 г., соответственно в КФХ «ГАНА» не велась деятельность до настоящего времени. По состоянию на 13.04.2020 г. запасы не обнаружены и равны нулю.

Таким образом, возможность погашения 54,5% текущих обязательств за счет суммы оборотных и скорректированных внеоборотных активов, которые представлены в большей степени основными средствами и запасами сомнительна.

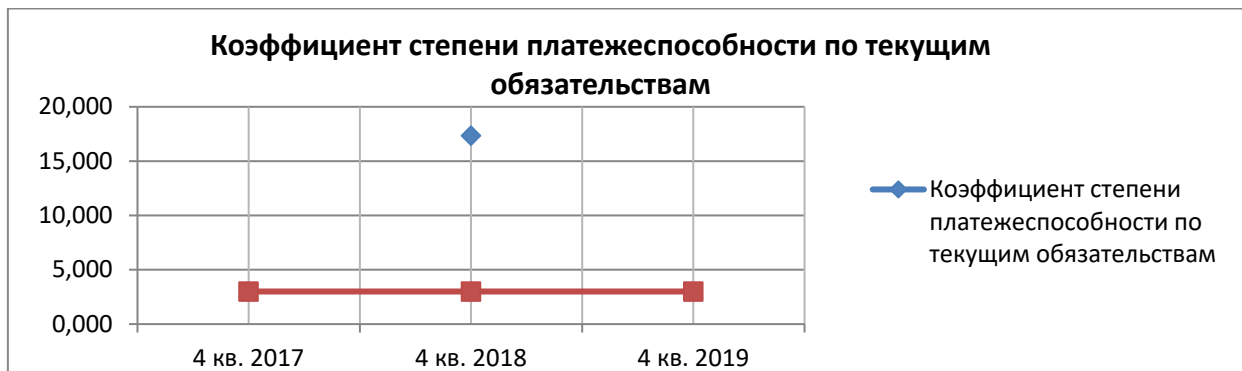
Коэффициент платежеспособности по текущим обязательствам является главным критерием определения платежеспособности организации.

Степень платежеспособности по текущим обязательствам определяет текущую платежеспособность организации, объемы ее краткосрочных заемных средств и период возможного погашения организацией текущей задолженности перед кредиторами за счет выручки. Степень платежеспособности определяется как отношение текущих обязательств предприятия к величине среднемесячной выручки.

$$K_{\text{пто}} = \text{Текущие обязательства} / \text{Среднемесячная выручка}$$

В зависимости от значения показателя степени платежеспособности по текущим обязательствам, рассчитанного на основе данных за последний отчетный период, организации разделяются на три группы:

- 1) платежеспособные (значение указанного показателя не превышает 3 месяцев);
- 2) неплатежеспособные первой категории (значение указанного показателя составляет от 3 до 12 месяцев);
- 3) неплатежеспособные второй категории (значение указанного показателя превышает 12 месяцев).



Коэффициент платежеспособности по текущим обязательствам нет возможности рассчитать по состоянию на 2017, 2019 гг. по причине отсутствия выручки в данных периодах. Значение коэффициента степени платежеспособности по текущим обязательствам отражает неплатежеспособность предприятия по состоянию на 2018 г.: коэффициент степени платежеспособности по текущим обязательствам равен (17,344). Период возможного погашения организацией текущей задолженности перед кредиторами за счет выручки при объемах деятельности 2018 г. составляет 17,5 месяцев. Предприятие неплатежеспособно.

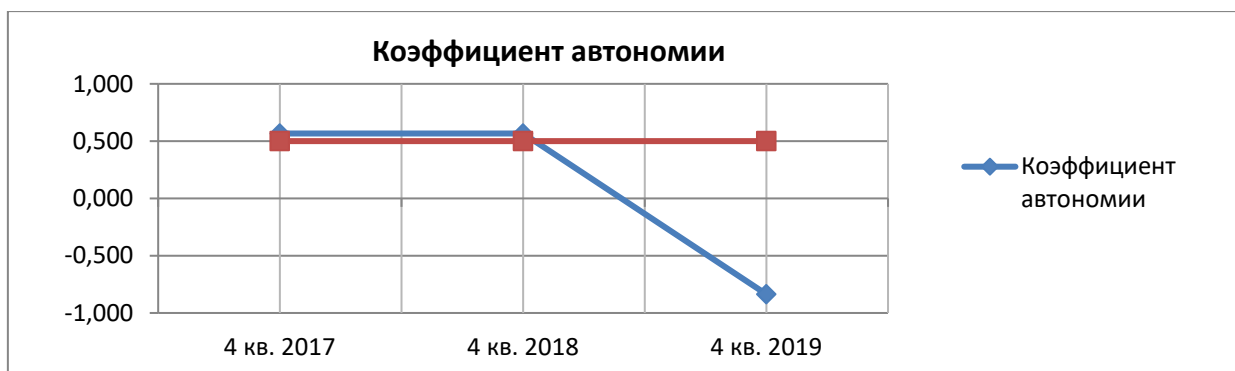
Обобщая показатели платежеспособности, можно сделать вывод о том, что в анализируемом периоде у предприятия наблюдаются трудности с платежеспособностью.

Коэффициенты, характеризующие финансовую устойчивость предприятия

Коэффициент автономии (финансовой независимости) показывает долю активов предприятия, которые обеспечиваются собственными средствами, и определяется как отношение собственных средств к совокупным активам.

$$Ka = \text{Собственный капитал} / \text{Совокупные активы (пассивы)}.$$

Нормальное минимальное значение коэффициента автономии оценивается на уровне более или равном 0,5.



После удовлетворительного значения коэффициента в 2017,2018 гг. наблюдается резкое снижение значения коэффициента автономии до (-0,836). Данная ситуация имеет негативную оценку: предприятие существенно зависит от заемных средств. Это говорит о финансовой неустойчивости предприятия, высоких рисках, трудностях в привлечении дополнительных инвестиций для стабилизации ситуации.

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами определяет степень обеспеченности организации собственными оборотными средствами, необходимыми для ее финансовой устойчивости, и рассчитывается как отношение разницы собственных средств и скорректированных внеоборотных активов к величине оборотных активов.

$$K_{осос} = \text{Собственные оборотные средства} / \text{Оборотные средства}$$

На основании данного коэффициента структура баланса признается удовлетворительной (неудовлетворительной), а сама организация - платежеспособной (неплатежеспособной). Рост данного показателя в динамике за ряд периодов рассматривается как увеличение финансовой устойчивости предприятия.

Нормальное значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, полученное на основе статистических усреднений данных хозяйственной практики, должно быть более или равно 0,1.

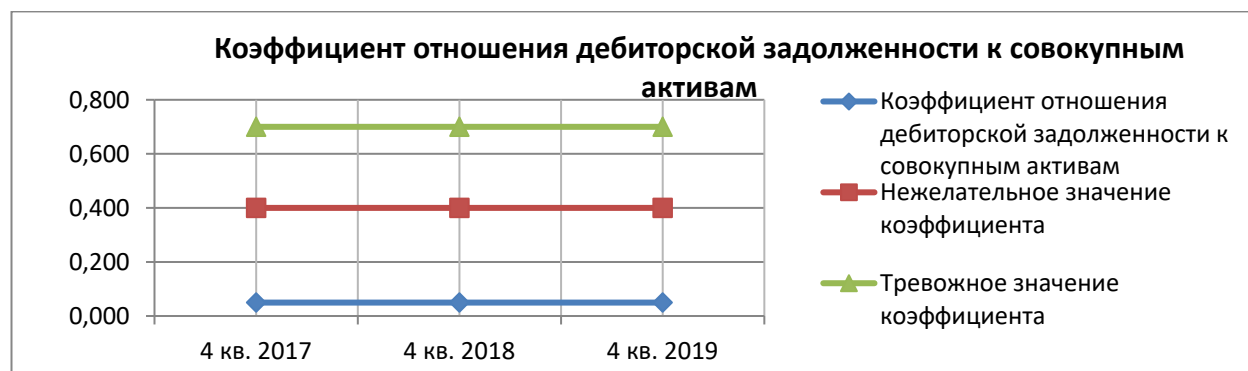


В 2019 г. наблюдается снижение значения коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами до (-2,863). Это означает, что наблюдается нехватка собственных оборотных средств, на основании чего структура баланса признается неудовлетворительной, а сама организация – неплатежеспособной.

Коэффициент отношения дебиторской задолженности к совокупным активам определяется как отношение суммы дебиторской задолженности к совокупным активам организации.

$$K_{одза} = \text{Дебиторская задолженность} / \text{Совокупные активы (пассивы)}$$

Это более мягкий показатель по сравнению с коэффициентом автономии. В мировой практике принято считать, что нормальное значение коэффициента менее 0,4, значение показателя 0,4 и более является нежелательным, тревожным считается значение 0,7 и более.



В 2017-2019 гг. значения коэффициента ниже рекомендуемого значения. Значение коэффициента неизменно: (0,050). Это свидетельствует о приемлемом уровне дебиторской задолженности.

Кроме того, согласно бухгалтерской справке №1 от 13.04.2020 г. 05.09.2019 г. была проведена инвентаризация имущества и финансовых обязательств организации. При инвентаризации установлено отсутствие дебиторской задолженности.

Коэффициент просроченной кредиторской задолженности в пассивах характеризует наличие просроченной кредиторской задолженности и ее удельный вес в совокупных пассивах организации и определяется в процентах как отношение просроченной кредиторской задолженности к совокупным пассивам.

$$K_{\text{пкзз}} = \frac{\text{Просроченная кредиторская задолженность}}{\text{Совокупные активы (пассивы)}}$$

Коэффициент просроченной кредиторской задолженности в пассивах нет возможности рассчитать в течение всего анализируемого периода, в связи с тем, что в бухгалтерской отчетности предприятия не представлена сумма и расшифровка просроченной кредиторской задолженности.

Обобщая показатели финансовой устойчивости, можно сделать вывод о том, что в конце анализируемого периода предприятие существенно зависит от заемных средств. Это говорит о финансовой неустойчивости предприятия, высоких рисках, трудностях в привлечении дополнительных инвестиций для стабилизации ситуации. Наблюдается нехватка собственных оборотных средств, на основании чего структура баланса признается неудовлетворительной, а сама организация – неплатежеспособной.

Анализ деловой активности предприятия

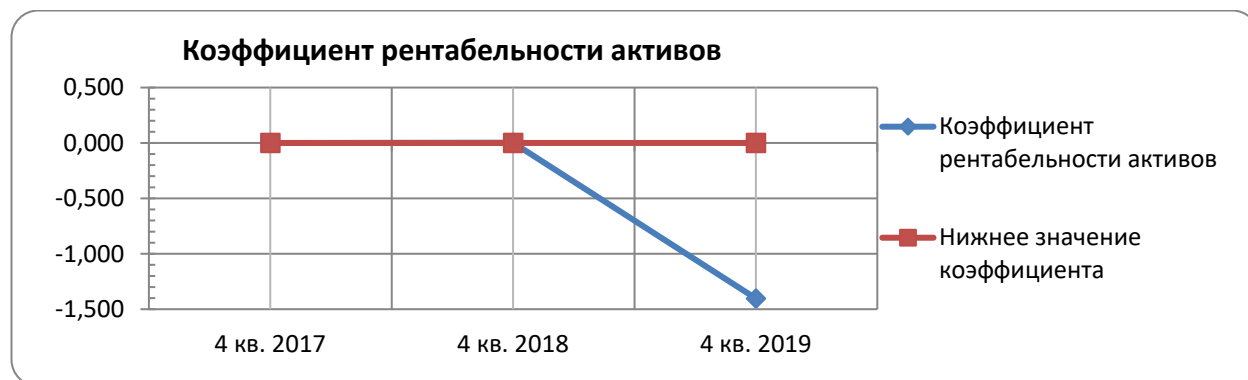
Коэффициенты, характеризующие деловую активность предприятия

Коэффициент рентабельности активов характеризует степень эффективности использования имущества организации, профессиональную квалификацию менеджмента предприятия и определяется в процентах, как отношение чистой прибыли (убытка) к совокупным активам организации.

$$K_{\text{ра}} = \frac{\text{Чистая прибыль (убыток)}}{\text{Совокупные активы (пассивы)}}$$

Рентабельность предприятия является функцией двух независимых переменных: оборачиваемости текущих активов и рентабельности реализованной продукции. В условиях роста цен на сырье, топливо, электроэнергию увеличиваются затраты, соответственно снижается рентабельность реализованной продукции. Поэтому, для поддержания рентабельности на прежнем уровне необходимо увеличить оборачиваемость активов за счет роста объема продаж или за счет уменьшения размера текущих активов.

Величина рассматриваемого показателя напрямую зависит от того с положительным или с отрицательным ли результатом сработало предприятие в отчетном периоде.



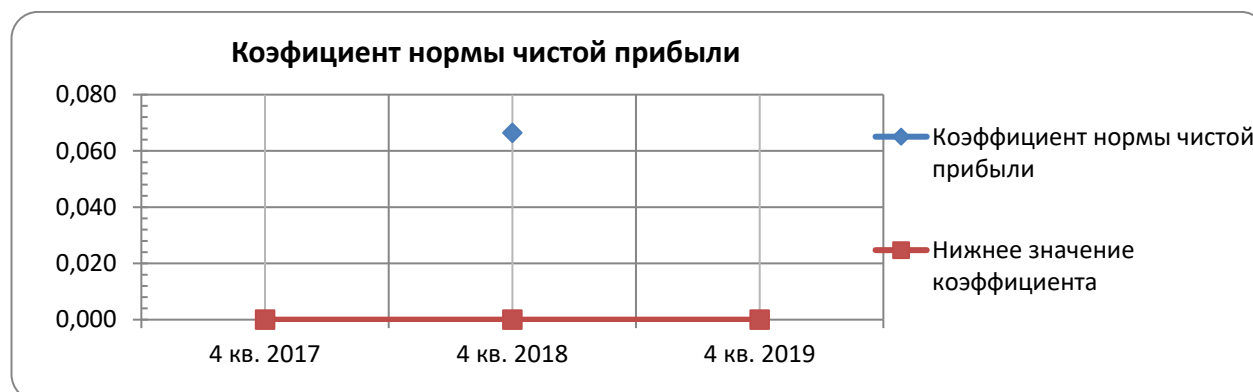
В 2017 г. коэффициент рентабельности активов равен нулю, в 2018 г.: (0,002), в конце анализируемого периода наблюдается снижение до (-1,403), что отражает крайне низкий уровень рентабельности в 2018 г., отсутствие рентабельности в 2017,2019 гг., и ухудшение финансового состояния предприятия в 2019 г.

Коэффициент нормы чистой прибыли характеризует уровень доходности хозяйственной деятельности организации. Она измеряется в процентах и определяется как отношение чистой прибыли к выручке.

$$K_{нчп} = \text{Чистая прибыль (убыток)} / \text{Выручка}$$

Какой-либо величины, на которую можно ориентироваться, не существует, ибо этот показатель резко колеблется по отраслям. Тем не менее, предприятие со значительным колебанием объема продаж может иметь более высокий показатель по сравнению с предприятием, имеющим предсказуемые прибыли в течение ряда лет.

Так же как и рентабельность активов, величина нормы чистой прибыли напрямую зависит от того, с положительным или с отрицательным ли результатом сработало предприятие в отчетном периоде.



Коэффициент нормы чистой прибыли нет возможности рассчитать по состоянию на 2017, 2019 гг. по причине отсутствия выручки в данных периодах. По состоянию на 2018 г. значение коэффициента равно (0,066).

Обобщая показатели деловой активности, можно сделать вывод о крайне низком уровне рентабельности в 2018 г., отсутствии рентабельности в 2017,2019 гг., и ухудшении финансового состояния предприятия в 2019 г.

Выводы о финансово-хозяйственной деятельности предприятия

Обобщая показатели платежеспособности, можно сделать вывод о том, что в анализируемом периоде у предприятия наблюдаются трудности с платежеспособностью.

Обобщая показатели финансовой устойчивости, можно сделать вывод о том, что в конце анализируемого периода предприятие существенно зависит от заемных средств. Это говорит о финансовой неустойчивости предприятия, высоких рисках, трудностях в привлечении дополнительных инвестиций для стабилизации ситуации. Наблюдается нехватка собственных оборотных средств, на основании чего структура баланса признается неудовлетворительной, а сама организация – неплатежеспособной.

Обобщая показатели деловой активности, можно сделать вывод о крайне низком уровне рентабельности в 2018 г., отсутствии рентабельности в 2017, 2019 гг., и ухудшении финансового состояния предприятия в 2019 г.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Понятие наиболее эффективного использования (здесь и далее – НЭИ), используемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Для определения наиболее эффективного использования объекта оценки были учтены четыре основных критерия:

1. **Физическая возможность:** рассмотрение физически реальных способов использования.

2. **Юридическая правомочность:** рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

3. **Экономическая и финансовая реализуемость:** рассмотрение того, какой вид использования осуществим в рамках текущей экономической конъюнктуры с учетом имеющихся у участников рынка финансовых ресурсов.

4. **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ НЭИ при оценке акций (долей участия) неразрывно связан с анализом НЭИ компании. Особенность НЭИ компании заключается в определении дальнейшей перспективы ее функционирования и получении выводов о наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества компании. В зависимости от сложившихся финансовых показателей деятельности компании и перспектив ее развития, можно выделить 4 основных варианта дальнейшего развития компании:

- 1) продолжение текущего использования;
- 2) смена профиля;
- 3) реорганизация;
- 4) ликвидация.

На основе бухгалтерской отчетности Оценщиком был проведен анализ результатов финансово-хозяйственной деятельности компании.

Выводы о финансово-хозяйственной деятельности предприятия

Обобщая показатели платежеспособности, можно сделать вывод о том, что в анализируемом периоде у предприятия наблюдаются трудности с платежеспособностью.

Обобщая показатели финансовой устойчивости, можно сделать вывод о том, что в конце анализируемого периода предприятие существенно зависит от заемных средств. Это говорит о финансовой неустойчивости предприятия, высоких рисках, трудностях в привлечении дополнительных инвестиций для стабилизации ситуации. Наблюдается нехватка собственных оборотных средств, на основании чего структура баланса признается неудовлетворительной, а сама организация – неплатежеспособной.

Обобщая показатели деловой активности, можно сделать вывод о крайне низком уровне рентабельности в 2018 г., отсутствии рентабельности в 2017, 2019 гг., и ухудшении финансового состояния предприятия в 2019 г.

Как указано ранее, согласно информации, представленной в материалах дела № А45-47429/2018: 02.07.2019 решением Арбитражного суда Новосибирской области (резолютивная часть от 25.06.2019) крестьянско-фермерское хозяйство «ГАНА» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Кузнецов Дмитрий Евгеньевич.

Согласно определению Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45-47429/2018 от 30.12.2019 г. Руководствуясь пунктом 2 статьи 124 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Новосибирской области определил: продлить срок конкурсного производства по делу о несостоятельности (банкротстве) крестьянско-фермерского хозяйства «Гана» (юридический адрес: 633215, Новосибирская область, Искитимский район, д. Горлово, ИНН 5443106870, ОГРН 1025404670653), сроком на 5 месяцев, до 29 мая 2020 года.

Согласно п.1 ст.179. Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. От 24.04.2020) "О несостоятельности (банкротстве)" «Особенности продажи имущества и имущественных прав сельскохозяйственных организаций»: "При продаже имущества должника - сельскохозяйственной организации арбитражный управляющий должен выставить на продажу предприятие должника - сельскохозяйственной организации путем проведения торгов."

Согласно п. ст. 110. Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. От 24.04.2020) "О несостоятельности (банкротстве)" «Продажа предприятия должника»: «Для целей настоящего Федерального закона под предприятием должника понимается имущественный комплекс, предназначенный для осуществления предпринимательской деятельности (далее также - предприятие).»

Таким образом, оценке подлежит имущественный комплекс КФХ «ГАНА», а именно активы предприятия без учета долгосрочных и краткосрочных обязательств.

На основании вышеизложенного, Оценщик принял в качестве варианта наиболее эффективного использования Объекта оценки ликвидацию предприятия. В рамках данного отчета оценке подлежит имущественный комплекс КФХ «ГАНА», а именно активы предприятия без учета долгосрочных и краткосрочных обязательств.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Выбор подходов и методов оценки

Для целей определения рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик использовал затратный подход (метод скорректированных активов). По причине достаточности имеющейся информации.

В рамках оценки рыночной стоимости оцениваемого предприятия Оценщик отказался от использования доходного подхода в связи с тем, что предприятие находится в процедуре конкурсного управления, не ведет деятельность в нормальном объеме, кроме того, по итогам 2019 г. чистый убыток составил 20 995 000 рублей. Таким образом, прогнозирование денежного потока доходов для оцениваемого предприятия невозможно.

В рамках оценки рыночной стоимости оцениваемого предприятия Оценщик отказался от применения сравнительного подхода в связи с нижеизложенным.

1. 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.

2. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

4. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

5. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.

Таким образом, агрегированными условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

1. Имеется адекватное число предприятий-аналогов, по которым известна цена сделки/предложения, совершенной с их акциями (долями участия). При этом рынок акций (долей участия) аналогичных предприятий характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.

2. По предприятиям-аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности предприятия.

3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между предприятиями-аналогами и оцениваемым предприятием.

Для получения ценового измерителя (цена акции, пакетов акций, стоимость инвестированного капитала) Оценщику необходимо проанализировать состояние фондового рынка (рынка акционерного капитала) и сделать вывод о возможности реализации сравнительного подхода – существует ли достоверная и необходимая (с точки зрения достаточности) информация о рыночных ценах на акции аналогичных предприятий. В частности:

- участники рынка (наличие биржевых котировок на акции предприятий, осуществляющих свою деятельность в той же отрасли, что и оцениваемое предприятие);
- ликвидность рынка (соотношение числа заявок на покупку с количеством заявок на продажу; разница между ценой продажи и ценой покупки; динамика изменения цен);
- биржевой оборот (анализ общего объема биржевых сделок, заключаемых в ходе биржевых торгов в натуральном и стоимостном выражении);

- доходность рынка;
- спекулятивность рынка (выявление спекулятивных сделок);
- «совершенство/эффективность» рынка (влияние общеэкономических и политических событий на ценообразование акций).

Далее, для корректного и обоснованного выбора предприятий-аналогов, для определения элементов сравнения, для расчета необходимых корректировок необходимо получить информацию об их деятельности, а именно:

- отраслевая принадлежность (в большинстве случаев, предприятие занимается несколькими видами деятельности, поэтому необходимо провести анализ структуры и состава выручки с тем, чтобы выявить наиболее значимое направление, с точки зрения формирования дохода (ценности предприятия));
- география деятельности (охват территорий, на которых осуществляет свою деятельность предприятие; специфика деятельности в территориальном разрезе);
- товарный/продуктовый ряд (ассортимент выпускаемой продукции/товаров и оказываемых услуг; выявление наиболее значимых единиц с точки зрения формирования дохода предприятия);
- этап жизненного цикла;
- финансовые характеристики (динамика выручки, себестоимости, прибыли от основной деятельности, чистой прибыли, результатов операционной и внереализационной деятельности; анализ рентабельности; анализ собственного оборотного капитала; анализ долга; наличие налоговых льгот);
- структура капитала (собственный и заемный капитал; наличие привилегированных акций);
- производственные характеристики (уровень загрузки производственных мощностей, проектная и фактическая мощность/производительность);
- имущественный комплекс (в т.ч., наличие избыточных активов);
- перспективы развития предприятия относительно основного производства;
- информация об условиях совершения сделок купли-продажи с акциями (дата совершения сделки, анализ рыночных условий совершения сделки, объект сделки, цена сделки).

Для получения вышеперечисленной информации о предприятиях-аналогах недостаточно информации, содержащейся в открытых источниках информации (в т.ч., РТС, ММВБ, система комплексного раскрытия информации НАУФОР, система раскрытия информации ФСФР, бюллетень «Реформа»). Для обоснованной и достоверной реализации сравнительного подхода необходим доступ к внутренней финансовой и производственной информации предприятий-аналогов за продолжительный период времени (как минимум от трех лет). Последнюю можно получить только имея доступ на предприятия-аналоги, что не представляется возможным.

Вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящей оценки корректная реализация сравнительного подхода для оценки бизнеса предприятий невозможна.

1. В условиях кризисного состояния экономики РФ, в том числе фондового рынка, невозможно получить адекватный (рыночный) ценовой измеритель по аналогичным предприятиям;

2. Невозможно получить достаточную, достоверную информацию по финансовой и производственной деятельности аналогичных предприятий, которая отвечала бы требованиям:

- информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;
- информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении

итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

3. Использование значений готовых оценочных мультипликаторов, содержащихся в базах данных (Bloomberg, domadoran и т.д.) сопряжено с рядом объективных сложностей, в частности, при их применении весьма трудно получить осмысленную оценку предприятия, поскольку невозможно объяснить причины расхождений в значениях готовых мультипликаторов для разных предприятий в рамках одной отрасли. В каждом конкретном случае необходимо четко знать, чем объясняются те или иные финансовые показатели и значения мультипликаторов.

Таким образом, при попытке применить сравнительный подход Оценщик не сможет реализовать следующие положения: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности); информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности).

В связи с этим Оценщик принял решение отказаться от применения сравнительного подхода при определении стоимости Объекта оценки в рамках данного отчета.

7.2. Затратный подход

Согласно п.1 ст.179. Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. От 24.04.2020) "О несостоятельности (банкротстве)" «Особенности продажи имущества и имущественных прав сельскохозяйственных организаций»: "При продаже имущества должника - сельскохозяйственной организации арбитражный управляющий должен выставить на продажу предприятие должника - сельскохозяйственной организации путем проведения торгов."

Согласно п. ст. 110. Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. От 24.04.2020) "О несостоятельности (банкротстве)" «Продажа предприятия должника»: «Для целей настоящего Федерального закона под предприятием должника понимается имущественный комплекс, предназначенный для осуществления предпринимательской деятельности (далее также - предприятие).»

Таким образом, оценке подлежит имущественный комплекс КФХ «ГАНА», а именно активы предприятия без учета долгосрочных и краткосрочных обязательств.

За основу для расчета принята информация о величине активов организации по состоянию на конец 2019 г., а именно бухгалтерский баланс.

Балансовая стоимость активов представлена следующими статьями:

Таблица 7.1. Баланс предприятия

Наименование показателя		Отчетный период
		4 кв. 2019
		тыс. руб.
АКТИВ	Код стр.	
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Нематериальные активы	1 110	
Результаты исследований и разработок	1 120	
Нематериальные поисковые активы	1 130	
Материальные поисковые активы	1 140	
Основные средства	1 150	7 851
Доходные вложения в материальные ценности	1 160	
Долгосрочные финансовые вложения	1 170	
Отложенные налоговые активы	1 180	

Наименование показателя		Отчетный период
		4 кв. 2019
		тыс. руб.
Прочие внеоборотные активы	1 190	
Итого по разделу I	1 100	7 851
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Запасы	1 210	5 372
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1 220	
Дебиторская задолженность	1 230	743
Краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1 240	998
Денежные средства и денежные эквиваленты	1 250	
Прочие оборотные активы	1 260	
Итого по разделу II	1 200	7 113
БАЛАНС	1 600	14 964

В связи с тем, что при определении рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик в рамках затратного подхода использовал метод скорректированных активов, балансовая стоимость статей приводилась к рыночной путем пересчета по мере необходимости. Результаты расчетов и комментарии приведены далее.

1. Основные средства

Согласно Инвентаризационной описи основных средств №2 от 05.09.2019 г. выявлены следующие объекты: Земельный участок, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Искитимский. Кадастровый номер: 54:07:057409:1193; Земельный участок, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Искитимский. Кадастровый номер: 54:07:057408:0034; Земельный участок, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Искитимский. Кадастровый номер: 54:07:057408:0032; Земельный участок, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Искитимский. Кадастровый номер: 54:07:057409:1192

Согласно Инвентаризационной описи основных средств №3 от 05.09.2019 г. выявлены следующие объекты: Автофургон 172452, 2011 года выпуска, 52 НЕ 367383; Комбайн КЗС 1218, 2010 года выпуска, ВЕ 699842; Трактор «Беларус-1221», 2005 года выпуска, ТА 005232; Погрузчик фронтальный ПФ-1,5 (ковш 1,1 м3) (дата ввода в эксплуатацию 2010 г.)

Согласно Инвентаризационной описи основных средств №4 от 05.09.2019 г. выявлены следующие объекты: МПК «Агратор-4800», (дата ввода в эксплуатацию 2011 г.)

Согласно Отчету об оценке объекта оценки № 19/061/1 «Об определении рыночной стоимости имущества, являющегося предметом залога» по состоянию на 02.10.2019 г. рыночная стоимость права собственности на имущество (Автофургон 172452, 2011 года выпуска, 52 НЕ 367383; Комбайн КЗС 1218, 2010 года выпуска, ВЕ 699842; Трактор «Беларус-1221», 2005 года выпуска, ТА 005232; Погрузчик фронтальный ПФ-1,5 (ковш 1,1 м3) (дата ввода в эксплуатацию 2010 г.)) без учета НДС составляет: 1 276 000 рублей.

Согласно отчету об оценке объекта оценки № 19/061/2 «Об определении рыночной стоимости имущества, не являющегося предметом залога» от 27.12.2019 г. в состав Объекта оценки входит земельный участок, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Искитимский, МО Гусельниковский сельсовет. Вид права: постоянное (бессрочное) пользование. Кадастровый номер: 54:07:057409:1192.

Согласно информации, полученной от Заказчика, во время проведении съёмки с целью определения границ земельного участка для создания кадастрового плана территории в с. Горлово, Искитимского района, НСО было обнаружено, что земельный участок с кадастровым номером: 54:07:057409:1192 фактически является логом (частично находится на болотистой местности).

На основании вышеизложенного, разумно говорить, о том, что земельный участок

не рентабелен и в действительности не представляет ценности, как актив. Все это говорит, о возникновении трудностей в будущем при попытках его реализации.

На основании вышеуказанного, Оценщик в качестве допущения не учитывает данный земельный участок в составе активов предприятия.

Согласно Отчету об оценке объекта оценки № 19/061/2 «Об определении рыночной стоимости имущества, не являющегося предметом залога» по состоянию на 03.10.2019 г. рыночная стоимость права аренды на имущество (Земельный участок, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Искитимский. Кадастровый номер: 54:07:057409:1193; Земельный участок, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Искитимский. Кадастровый номер: 54:07:057408:0034; Земельный участок, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Искитимский. Кадастровый номер: 54:07:057408:0032) без учета НДС составляет: 3 614 014 рублей.

Согласно Отчету об оценке объекта оценки № 19/061/3 «Об определении рыночной стоимости имущества, не являющегося предметом залога» по состоянию на 30.09.2019 г. рыночная стоимость права собственности на имущество (МПК «Агратор-4800», (дата ввода в эксплуатацию 2011 г.)) без учета НДС составляет: 279 000 рублей.

Таким образом, рыночная стоимость имущества согласно данным Отчетов об оценке составляет 5 169 014 рублей.

На основе анализа рынка Оценщик принимает допущение, что рынок аналогичных объектов с момента оценки вышеуказанного имущества до даты оценки Объекта оценки не потерпел существенных изменений и стоимость вышеуказанного имущества актуальна и справедлива по состоянию на дату оценки Объекта оценки.

Следовательно, рыночная стоимость статьи «Основные средства» по состоянию на дату оценки принимается равной 5 169 014 рублей.

2. Запасы

Согласно бухгалтерской справке №1 от 13.04.2020 г. проведен анализ Бухгалтерской (финансовой) отчетности на 31.12.2019 г., в результате которого не обнаружены изменения в балансе с 2017 г., соответственно в КФХ «ГАНА» не велась деятельность до настоящего времени. По состоянию на 13.04.2020 г. запасы не обнаружены и равны нулю.

В связи с отсутствием иной информации Оценщик принимает допущение, что по состоянию на дату оценки запасы также отсутствуют.

Следовательно, рыночная стоимость статьи «Запасы» по состоянию на дату оценки принимается равной нулю.

3. Дебиторская задолженность

Согласно бухгалтерской справке №1 от 13.04.2020 г. 05.09.2019 г. была проведена инвентаризация имущества и финансовых обязательств организации. При инвентаризации установлено отсутствие дебиторской задолженности.

В связи с отсутствием иной информации Оценщик принимает допущение, что по состоянию на дату оценки дебиторская задолженность также отсутствует.

Следовательно, рыночная стоимость статьи «Дебиторская задолженность» по состоянию на дату оценки принимается равной нулю.

4. Краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)

Согласно бухгалтерской справке №1 от 13.04.2020 г. проведен анализ Бухгалтерской (финансовой) отчетности на 31.12.2019 г., в результате которого не обнаружены изменения в балансе с 2017 г., соответственно в КФХ «ГАНА» не велась деятельность до настоящего времени. По состоянию на 13.04.2020 г. финансовые вложения не обнаружены и равны нулю.

В связи с отсутствием иной информации Оценщик принимает допущение, что по состоянию на дату оценки финансовые вложения также отсутствуют.

Следовательно, рыночная стоимость статьи «Краткосрочные финансовые вложения» по состоянию на дату оценки принимается равной нулю.

Таблица 7.2. Рыночная стоимость активов

Наименование показателя		Рыночная стоимость по состоянию на дату оценки
		руб.
АКТИВ	Код стр.	
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Основные средства	1 150	5 169 014
Итого по разделу I	1 100	5 169 014
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Запасы	1 210	0
Дебиторская задолженность	1 230	0
Краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1 240	0
Итого по разделу II	1 200	0

Таким образом, стоимость предприятия, а именно имущественного комплекса КФХ «ГАНА» принимается равной стоимости основных средств в размере 5 169 014 рублей.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода методом скорректированных активов по состоянию на дату оценки, без учета НДС, округленно составляет

5 169 014 (Пять миллионов сто шестьдесят девять тысяч четырнадцать) рублей, а именно:

Таблица 7.4. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость без учета НДС, округленно, руб.
1	Крестьянское фермерское хозяйство «ГАНА» (КФХ «ГАНА») Юридический адрес: 633215, Новосибирская обл., Искитимский район, деревня Горлово. ОГРН 1025404670653 от 01.11.2002 г. ИНН 5443106870, КПП: 544301001.	5 169 014
	Итого	5 169 014

8. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов к оценке.

Результаты подходов, использованных в настоящем отчете, могут отличаться в зависимости от достоверности объема и качества информации, примененной для каждого подхода. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, использовался подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Процедура согласования оценки заключается в следующем: сводятся воедино все результаты оценки по подходам, полученные при проведении оценки объекта оценки и делается вывод относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = C1 * K1 + C2 * K2 + C3 * K3;$$

где: C – итоговая величина стоимости объекта;
 C1 – результат оценки затратным подходом;
 C2 – результат оценки сравнительным подходом;
 C3 – результат оценки доходным подходом;
 K1, K2, K3 – соответствующие весовые коэффициенты ($K1 + K2 + K3 = 1$).

Для определения весовых коэффициентов использовался факторный анализ, приведенный в таблице далее:

Таблица 8.1. Факторный анализ

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход		Доходный подход		Затратный подход	
		Степень соответствия результат, полученного в рамках подхода, критерию (соответствует – «1», не соответствует – «0»)	Комментарий	Степень соответствия результат, полученного в рамках подхода, критерию (соответствует – «1», не соответствует – «0»)	Комментарий	Степень соответствия результат, полученного в рамках подхода, критерию (соответствует – «1», не соответствует – «0»)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	-	Не применялся	-	Не применялся	1	Соответствует в полной мере
2	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	-	Не применялся	-	Не применялся	1	Соответствует в полной мере
3	Соответствие типу объекта и характеру его использования	-	Не применялся	-	Не применялся	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	-	Не применялся	-	Не применялся	1	Соответствует в полной мере
5	Способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца	-	Не применялся	-	Не применялся	1	Соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев, в рамках каждого из подходов		-		-		5	
Общая сумма положительных критериев		5					
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев		-		-		1,000	

Таблица 8.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Подходы	Стоимость объекта, руб.	Вес
Затратный подход	5 169 014	100%
Сравнительный подход	Не применялся	-
Доходный подход	Не применялся	-
Средневзвешенная стоимость	5 169 014	

**Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки, без учета НДС, округленно составляет
5 169 014 (Пять миллионов сто шестьдесят девять тысяч четырнадцать) рублей, а именно:**

Таблица 8.3. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость без учета НДС, округленно, руб.
1	Крестьянское фермерское хозяйство «ГАНА» (КФХ «ГАНА») Юридический адрес: 633215, Новосибирская обл., Искитимский район, деревня Горлово. ОГРН 1025404670653 от 01.11.2002 г. ИНН 5443106870, КПП: 544301001.	5 169 014
	Итого	5 169 014

Оценщик
ООО «Артикул»



/ М.А. Ноздрина /

Генеральный директор
ООО «Артикул»




/ В.В. Стрельников /

9. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

- 1) Гражданский Кодекс Российской Федерации. Часть первая № 51-ФЗ от 30.11.1994 г.
- 2) Гражданский Кодекс Российской Федерации. Часть вторая № 14-ФЗ от 26.01.1996 г.
- 3) Земельный Кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.2001 г.
- 4) Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г.;
- 5) Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.
- 6) Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.)
- 7) Федеральный стандарт оценки. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297;
- 8) Федеральный стандарт оценки. «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298;
- 9) Федеральный стандарт оценки. «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299;
- 10) Федеральный стандарт оценки. «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611;
- 11) Федеральный стандарт оценки. «Оценка бизнеса (ФСО № 8)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 326.
- 12) Федеральный стандарт оценки. «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 328.

10. ПРИЛОЖЕНИЕ

9.1. Фотографии объекта оценки

В связи со спецификой Объекта оценки, осмотр Объекта оценки и фотографирование не требуется

9.2. Аналоги (объявления из сети интернет и специализированных журналов).

В рамках данного отчета аналоги не использовались

9.3. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

№ п/п	Наименование, вид документа	Подлинник/копия
1	Бухгалтерская (финансовая) отчетность с годовыми итогами: бухгалтерский баланс (2016-2019 гг.), отчет о финансовых результатах (2016-2019 гг.)	Копия
2	Бухгалтерская справка №1 от 13.04.2020 г.	Копия
3	Постановление Главы муниципального образования Гусельниковского сельсовета Искитимского района Новосибирской области №60 от 30.05.2006 г.	Копия
4	Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения №4 от 30.05.2006 г. (с приложениями №№2,3)	Копия
5	Кадастровый план земельного участка №07/06-543 от 27.02.2006 г.	Копия
6	Решение Тринадцатой сессии третьего созыва Совета депутатов Гусельниковского сельсовета Искитимского района №63 от 21.12.2005 г.	Копия
7	Постановление Администрации муниципального образования Чернореченского сельсовета Искитимского района Новосибирской области №141 от 22.05.2004 г.	Копия
8	Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения №19 от 22.05.2004 г. (с приложением №3)	Копия
9	Кадастровый план земельного участка №07/04-948 от 28.04.2004 г.	Копия
10	Решение Шестнадцатой сессии второго созыва Совета депутатов муниципального образования Чернореченского сельсовета Искитимского района Новосибирской области №170 от 13.02.2004 г.	Копия
11	Акт приема-передачи земельного участка №б/н от 22.05.2004 г.	Копия
12	Постановление Администрации муниципального образования Чернореченского сельсовета Искитимского района Новосибирской области №142 от 22.05.2004 г.	Копия
13	Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения №20 от 22.05.2004 г. (с приложением №3)	Копия
14	Кадастровый план земельного участка №07/04-949 от 28.04.2004 г.	Копия
15	Акт приема-передачи земельного участка №б/н от 22.05.2004 г.	Копия
16	Инвентаризационная опись основных средств №2 от 05.09.2019 г.	Копия
17	Инвентаризационная опись основных средств №3 от 05.09.2019 г.	Копия
18	Инвентаризационная опись основных средств №4 от 05.09.2019 г.	Копия
19	Устав КРЕСТЬЯНСКОГО (ФЕРМЕРСКОГО) ХОЗЯЙСТВА «ГАНА»	Копия

9.4. Документы оценщиков, выполнивших данный отчет

1. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности.
2. Полис страхования гражданской ответственности оценщика.
3. Документы, подтверждающие членство в саморегулируемой общественной организации.
4. Диплом о профессиональной переподготовке.

9.5. Полис страхования дополнительной ответственности Исполнителя, с которым оценщик заключил трудовой договор

Приведен далее

9.3. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:


 ИНН 5443106870
 КПП 544301001 стр. 001

Форма по КНД 0710099
 Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки 0
 Отчетный период (код)* 34
 Отчетный год 2019

КРЕСТЬЯНСКО ФЕРМЕРСКОЕ ХОЗЯЙСТВО "ГАНА"

(наименование организации)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД 01.11.1

Код по ОКПО 23571610
 Организационно-правовая форма (по ОКОПФ) 10000

Форма собственности (по ОКФС) 16
 Единица измерения: (тыс. руб. – код по ОКЕИ) 384

Местонахождение (адрес)
НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ИСКИТИМСКИЙ Р-Н

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту 0
 1 – да
 0 – нет

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество** индивидуального аудитора

ИНН _____ ОГРН/ОГРНИП _____

На 5 страницах с приложением документов или их копий на _____ листов

Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящем документе, подтверждаю:

1 1 – руководитель
 2 – уполномоченный представитель

**КУЗНЕЦОВ
 ДМИТРИЙ
 ЕВГЕНЬЕВИЧ**

(фамилия, имя, отчество)** (руководитель или уполномоченный представитель (полностью))

Подпись _____ Дата _____

Наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя

ИНН 540858733529

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на _____ страницах в составе (отметить знаком V)

0710001	0710002
0710003	0710004
0710005	

Дата представления документа _____

Зарегистрирован за № _____

Фамилия, И. О.** _____ Подпись _____

* При первом приеме: 04 – год 1, 04 – первый отчетный год, отчитавший по продолжительности от календарного.
 ** Отчество при наличии.



ИНН 5443106870
КПП 544301001 Стр. 002



Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

АКТИВ

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
—	Нематериальные активы	1110	—	—	—
—	Результаты исследований и разработок	1120	—	—	—
—	Нематериальные поисковые активы	1130	—	—	—
—	Материальные поисковые активы	1140	—	—	—
—	Основные средства	1150	7 8 5 1	7 8 5 1	7 8 5 1
—	Дополные вложения в материальные ценности	1160	—	—	—
—	Финансовые вложения	1170	—	—	—
—	Отложенные налоговые активы	1180	—	—	—
—	Прочие внеоборотные активы	1190	—	—	—
—	Итого по разделу I	1100	7 8 5 1	7 8 5 1	7 8 5 1
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
—	Запасы	1210	5 3 7 2	5 3 7 2	5 3 7 2
—	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	—	—	—
—	Дебиторская задолженность	1230	7 4 3	7 4 3	7 4 3
—	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	9 9 8	9 9 8	9 9 8
—	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	—	—	—
—	Прочие оборотные активы	1260	—	—	—
—	Итого по разделу II	1200	7 1 1 3	7 1 1 3	7 1 1 3
—	БАЛАНС	1600	1 4 9 6 4	1 4 9 6 4	1 4 9 6 4





1050 8039

ИНН 5443106870

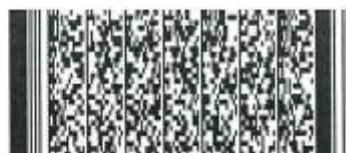
КПП 544301001 Стр. 003



547с асфс 5107 1966 а00с 6785 8536 4189

ПАССИВ

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310			
	Собственные акции, выкупленные у акционеров ²	1320			
	Переоценка внеоборотных активов	1340			
	Дополнительный капитал (без переоценки)	1350			
	Резервный капитал	1360			
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 2 5 1 6)	8 4 7 9	8 4 7 9
	Итого по разделу III	1300	(1 2 5 1 6)	8 4 7 9	8 4 7 9
III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ³					
	Паевой фонд	1310			
	Целевой капитал	1320			
	Целевые средства	1350			
	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360			
	Резервный и иные целевые фонды	1370			
	Итого по разделу III	1300			
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1410	5 7 4 5	5 7 4 5	5 7 4 5
	Отложенные налоговые обязательства	1420			
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450			
	Итого по разделу IV	1400	5 7 4 5	5 7 4 5	5 7 4 5





ИНН 5443106870
КПП 544301001 Стр. 004



Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1510	7 4 0	7 4 0	7 4 0
	Кредиторская задолженность	1520	2 0 9 9 4		
	Доходы будущих периодов	1530			
	Опеочные обязательства	1540	0		
	Прочие обязательства	1550			
	Итого по разделу V	1500	2 1 7 3 5	7 4 0	7 4 0
	БАЛАНС	1700	1 4 9 6 4	1 4 9 6 4	1 4 9 6 4

Примечания

1 Указывается номер соответствующего пояснения.

2 Здесь и в других формах отчетности, а также в расшифровке отдельных показателей вычитаемый или отрицательный показатель указывается в круглых скобках.

3 Заполняется исключительно организациями нового раздела «Баланс в разрезе».





ИНН 5443106870
КПП 544301001 Стр. 005



Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД 0710002

Показатель ¹	Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
1	2	3	4	5
—	Выручка ²	2110	0	512
—	Себестоимость продаж	2120	(0)	(478)
—	Валовая прибыль (убыток)	2100	0	34
—	Коммерческие расходы	2210	—	—
—	Управленческие расходы	2220	(20995)	—
—	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(20995)	34
—	Доходы от участия в других организациях	2310	—	—
—	Проценты к получению	2320	—	—
—	Проценты к уплате	2330	—	—
—	Прочие доходы	2340	—	—
—	Прочие расходы	2350	—	—
+	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(20995)	34
—	Налог на прибыль ³	2410	—	—
—	в т.ч.			
—	текущий налог на прибыль	2411	—	—
—	отложенный налог на прибыль ⁴	2412	—	—
—	Прочее	2460	—	—
—	Чистая прибыль (убыток)	2400	(20995)	34
—	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	—	—
—	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	—	—
—	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода ⁵	2530	—	—
—	Совокупный финансовый результат периода ⁵	2500	(20995)	34
	СПРАВОЧНО			
—	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	—	—
—	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	—	—

Примечания

1 Указывается номер соответствующего пояснения.

2 Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.

3 Отражается расход (доход) по налогу на прибыль.

4 Отражается сумма отложенных налоговых обязательств и отложенных налоговых активов за отчетный период.

5 Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода», «Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода».



Регистр к строке 1520 бухгалтерского баланса (текущая и реестровая кредиторская задолженность) 2019 г.

№.	Цель расходов	Сумма расходов			
		Остаток на начало	Начисленные	Оплаченные КУ	Остаток на конец
1	Вознаграждение КУ прочие (6м*30000)	0	180 000	0,00	180 000,00
2	Вознаграждение ВУ прочие (ПП ВАС № 9725.12.13г-кал.дн.) (30000/30кдн)*18кдн+30000*3м)	0	108 000,00	0,00	108 000,00
3	Юр.услуги ООО РСВ (30000*0,5м+5м*30000)	0	165 000,00	0,00	165 000,00
4	ООО «Артисул»	0	150 000	0,00	150 000,00
5	Бухгалтерские услуги ООО РСВ Договор с 15.07.2019 г	0	55 000	0,00	55 000,00
6	ООО КАЛИТА согл.РК	0	16 379,00	0,00	16 379,00
6.1	ООО КАЛИТА (неустойка) РК	0	62 304,12	0,00	62 304,12
7	КЗ РСХБ согл РК	0	14 417 488,80	0,00	14 417 488,80
7.1	КЗ РСХБ (неустойка) РК	0	5 612 198,24	0,00	5 612 198,24
8	МИФНС согл.РК	0	160 847,86	0,00	160 847,86
8.1	Пеня(неустойка) РК МИФНС	0	37 202,47	0,00	37 202,47
9	Публикации в Коммерсантъ	0	7 939,01	7 939,01	0,00
10	Публикации на ЕФРСБ	0	7 743,15	7 743,15	0,00
11	Расходы в процедуре наблюдения ВУ	0	10 849,56	10 849,56	0,00
12	Почтовые расходы	0	3 649,58	3 649,58	0,00
Итого:		0,00	20 994 601,79	30 181,30	20 964 420,49

Данные Актива и Пассива баланса согласно ББ 2019 г и Финансового анализа



ИНН 5443106870 - -
КПП 544301001 Стр. 001

Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки 0 - -

Отчетный период (код) 3 4

Отчетный год 2 0 1 8

К р е с т ь я н с к о е ф е р м е р с к о е х о з я и с т в о " Г а н а "

(наименование организации)

Дата утверждения отчетности

2 7 . 0 3 . 2 0 1 9

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД

0 1 . 1 1 . 1 -

Код по ОКПО

2 3 5 7 1 6 1 0

Форма собственности (по ОКФС)

1 6

Организационно-правовая форма (по ОКОПФ)

5 3 - - -

Единица измерения: (тыс.руб. / млн.руб. - код по ОКЕИ)

3 8 4

На 6 - - страницах

с приложением документов или их копий на - - листах

Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящем документе, подтверждаю :

- 2 1 - руководитель
2 2 - уполномоченный представитель

С п и ц ы н а - - - - -
Г а л и н а - - - - -
И в а н о в н а - - - - -
(фамилия, имя, отчество* руководителя
(уполномоченного представителя) полностью)

Подпись _____ Дата 2 7 . 0 3 . 2 0 1 9
МП**

Наименование документа,
подтверждающего полномочия представителя

Д о в е р е н н о с т ь № 2 / 0 7
от 0 1 . 0 7 . 2 0 1 7 - - - - -

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на - - - - - страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001 0710002
0710003 0710004
0710005 0710006

с приложением документов или их копий на - - - - - листах

Дата представления документа - . - .

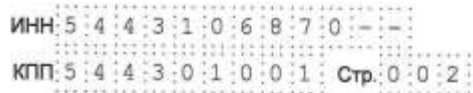
Зарегистрирован за № - - - - -

Фамилия, И.О.*

Подпись

Межрайонная ИФНС России №8
по Новосибирской области
ОТДЕЛ РАБОТЫ С НАЛОГООПЛАТЕЛЬЩИКАМИ
ПОЛУЧЕНО по ТКС 01.04.2019
Исх. №

* Отчество при наличии.
** При наличии.



Почтовый индекс	633215
Субъект Российской Федерации (код)	54
Район	Искитимский р-н
Город	
Населенный пункт (село, поселок и т.п.)	Горлово
Улица(проспект, переулок и т.п.)	
Номер дома (владения)	
Номер корпуса (строения)	
Номер офиса	

Бухгалтерский баланс

Актив

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	7851	7851	7851
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	7851	7851	7851
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Запасы	1210	5372	5372	5372
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	743	743	743
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	998	998	998
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	7113	7113	7113
	БАЛАНС	1600	14964	14964	14964

Пассив

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	-	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров ²	1320	(-)	(-)	(-)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	8 4 7 9-----	8 4 7 9-----	8 4 7 9-----
	Итого по разделу III	1300	8 4 7 9-----	8 4 7 9-----	8 4 7 9-----
III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ³					
	Паевой фонд	1310	-	-	-
	Целевой капитал	1320	-	-	-
	Целевые средства	1350	-	-	-
	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	-	-	-
	Резервный и иные целевые фонды	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	-	-	-
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1410	5 7 4 5-----	5 7 4 5-----	5 7 4 5-----
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	5 5 0 1-----	-	-
	Итого по разделу IV	1400	5 7 4 5-----	5 7 4 5-----	5 7 4 5-----

Пояснения	1	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1		2	3	4	5	6
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА						
		Заемные средства	1510	740-----	740-----	740-----
		Кредиторская задолженность	1520	-----	-----	-----
		Доходы будущих периодов	1530	-----	-----	-----
		Оценочные обязательства	1540	-----	-----	-----
		Прочие обязательства	1550	-----	-----	-----
		Итого по разделу V	1500	740-----	740-----	740-----
		БАЛАНС	1700	14964-----	14964-----	14964-----

Примечания

- 1 Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
- 2 Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.
- 3 Заполняется некоммерческими организациями

Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД 0710002

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
1	2	3	4	5
	Выручка	2110	512	-
	Себестоимость продаж	2120	(478)	(-)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	34	-
	Коммерческие расходы	2210	(-)	(-)
	Управленческие расходы	2220	(-)	(-)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	34	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(-)	(-)
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(34)	(-)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-	-
	Текущий налог на прибыль	2410	(-)	(-)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2480	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	-
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	-	-
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Примечания

1 Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.

2 Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.

3 Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода».



ИНН: 5443106870 - -
КПП: 544301001 Стр: 001

Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки 0 - -

Отчетный период (код) 3:4

Отчетный год 2017

Крестьянское фермерское хозяйство "Гана"

(наименование организации)

Дата утверждения отчетности

31.03.2018

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД

01.11.1 -

Код по ОКПО

23571610

Форма собственности (по ОКФС)

16

Организационно-правовая форма (по ОКОПФ)

53 - - -

Единица измерения: (тыс.руб. / млн.руб. - код по ОКЕИ)

384

На 5 - - страницах

с приложением документов или их копий на - - листах

Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящем документе, подтверждаю:

- 1 - руководитель
2 - уполномоченный представитель

С п и ц ы н а - - - - -
Г а л и н а - - - - -
И в а н о в н а - - - - -

(фамилия, имя, отчество* руководителя
(уполномоченного представителя) полностью)

Подпись

МП**

Дата 31.03.2018

Наименование документа,
подтверждающего полномочия представителя

Доверенность № 2 / 07
от 01.07.2017 - - - - -

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на - - - - - страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001 0710002

0710003 0710004

0710005 0710006

с приложением документов
или их копий на

- - - - - листах

Дата представления
документа

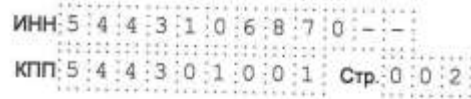
Зарегистрирован за
№

Фамилия, И.О.*

Подпись

* Отчество при наличии.
** При наличии.

МЕЖРАЙОННАЯ ИФНС РОССИИ №3
по НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
ОТДЕЛ РАБОТЫ С НАЛОГООПЛАТЕЛЬЩИКАМИ
ПОЛУЧЕНО ТКС 02.04.2018
Иванов И.И.



Понтовый индекс	6	3	3	2	1	5
-----------------	---	---	---	---	---	---

Субъект Российской Федерации (код)

5 4

Район

Искитимский р-н

Город

Населенный пункт
(село, поселок и т.п.)

Горлово

Улица(проспект,
первоулук и т.п.)

Номер дома
(владения)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85															

Номер корпуса
(строения)

[illegible]

Номер офиса

Year	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
1990	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100											

Бухгалтерский баланс Актив

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	7851	-	7851
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	7851	0	7851
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	5372	-	5372
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	743	-	743
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	998	-	998
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	7113	0	7113
	БАЛАНС	1600	14964	0	14964

		Пассив			
Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	-	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров ²	1320	(-)	(-)	(-)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	8479-----	-	8479-----
	Итого по разделу III	1300	8479-----	0-----	8479-----
III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ³					
	Целевой фонд	1310	-	-	-
	Целевой капитал	1320	-	-	-
	Целевые средства	1350	-	-	-
	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	-	-	-
	Резервный и иные целевые фонды	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	-	-	-
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1410	5745-----	-	5745-----
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	5745-----	0-----	5745-----

Пояснения	1	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
	1	2	3	4	5	6
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА						
		Заемные средства	1510	740-----	-	740-----
		Кредиторская задолженность	1520	-	-	-
		Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
		Оценочные обязательства	1540	-	-	-
		Прочие обязательства	1550	-	-	-
		Итого по разделу V	1500	740-----	0-----	740-----
		БАЛАНС	1700	14964-----	0-----	14964-----

Примечания

- 1 Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
- 2 Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.
- 3 Заполняется некоммерческими организациями

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки

0 - -

Отчетный период (код)

34

Отчетный год

2016

Крестьянское фермерское хозяйство "Гана"

(наименование организации)

Дата утверждения отчетности

31.03.2017

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД

01.11.1 -

Код по ОКПО

23571610

Форма собственности (по ОКФС)

16

Организационно-правовая форма (по ОКОПФ)

53 - -

Единица измерения: (тыс.руб. / млн.руб. - код по ОКЕИ)

384

На 6 - - страниц

с приложением документов или их копий на - - листов

Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящем документе, подтверждаю:

- 2 1 - руководитель
2 - уполномоченный представитель

Спицына - - - - -
Галина - - - - -
Ивановна - - - - -

(фамилия, имя, отчество* руководителя (уполномоченного представителя) полностью)

Подпись _____
МП**

Дата 31.03.2017

Наименование документа, подтверждающего полномочия представителя

Доверенность № 60 от 16.07.2014 - - - - -

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на - - - - - страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001 0710002
0710003 0710004
0710005 0710006

с приложением документов или их копий на

- - - - - листов

Дата представления документа

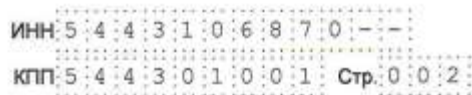
Зарегистрирован за №

Фамилия, И.О.*

Подпись

* Отчество при наличии.
** При наличии.

МЕЖРАЙОННАЯ ИФНС РОССИИ №3
ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
ОТДЕЛ РАБОТЫ С НАЛОГООПЛАТЕЛЬЩИКАМИ
ПОЛУЧЕНО ОС ТКС 31032017
Исх. Кузбашин АА

[illegible]

Бухгалтерский баланс

Актив

Пояснения	1	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1		2	3	4	5	6
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ						
		Нематериальные активы	1110	-	-	-
		Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
		Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
		Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
		Основные средства	1150	0	7851	9005
		Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
		Финансовые вложения	1170	-	-	-
		Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
		Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
		Итого по разделу I	1100	0	7851	9005
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ						
		Запасы	1210	0	5372	4658
		Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
		Дебиторская задолженность	1230	0	743	743
		Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0	998	998
		Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	0	-	206
		Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
		Итого по разделу II	1200	0	7113	6605
		БАЛАНС	1600	0	14964	15610

		Пассив			
Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	-	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров ²	1320	(-)	(-)	(-)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	0	8479	8490
	Итого по разделу III	1300	0	8479	8490
III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ					
	Паевой фонд	1310	-	-	-
	Целевой капитал	1320	-	-	-
	Целевые средства	1350	-	-	-
	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1380	-	-	-
	Резервный и иные целевые фонды	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	-	-	-
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1410	0	5745	6380
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	0	5745	6380

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1510	0	740	740
	Кредиторская задолженность	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	0	740	740
	БАЛАНС	1700	0	14964	15610

Примечания

- 1 Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2 Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.
3 Заполняется некоммерческими организациями



ИНН 5443106870 - -
КПП 544301001 Стр. 006

Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД 0710002

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
1	2	3	4	5
	Выручка	2110	0	965
	Себестоимость продаж	2120	0	976
	Валовая прибыль (убыток)	2100	0	(11)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	0	(11)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	-	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	0	(11)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	0	(11)
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	0	(11)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Примечания

1 Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.

2 Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.

3 Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода».

БУХГАЛТЕРСКАЯ СПРАВКА № 1

13 апреля 2020 года

Организация	КРЕСТЬЯНСКО ФЕРМЕРСКОЕ ХОЗЯЙСТВО «ГАНА»	по ОКПО	Код
Структурное подразделение	организация		23571610
Справка сформирована для предъявления	В Независимую оценочную компанию ООО "Артикул"	Вид деятельности	01.11.1
		Номер документа	1
		Дата составления	13.04.2020

Справка составлена Комиссией, и подтверждает, что «05» сентября 2019 г. была проведена инвентаризация имущества и финансовых обязательств организации

При инвентаризации установлено отсутствие Дебиторской задолженности.

Проведен анализ Бухгалтерской (финансовой) отчетности на 31.12.2019 г. в результате которого не обнаружены изменения в балансе с 2017г., соответственно в КФХ «Гана» не влась деятельность до настоящего времени. По состоянию на 13 апреля 2020 года, активы (запасы, финансовые вложения) не обнаружены и равны нулю.

Конкурсный управляющий должность		Кузнецов Д.Е. расшифровка подписи
--	--	--------------------------------------



ГЛАВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГУСЕЛЬНИКОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ИСКИТИМСКОГО РАЙОНА
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

*Казенного
сметания*
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 30.05.2006 г.

с. Гусельниково

№ 60

О предоставлении в аренду земельного участка
сельскохозяйственного назначения

В соответствии с заявлением главы крестьянского (фермерского) хозяйства «Гана» Галины Ивановны Спицной, со ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 года № 136-ФЗ, Федеральным законом «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 11.06.2003 года № 74-ФЗ, Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 года № 101-ФЗ

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Предоставить в аренду сроком на 49 (сорок девять) лет крестьянскому (фермерскому) хозяйству «Гана» в лице главы Спицной Галины Ивановны земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 54:07:057409:1193, имеющий местоположение: участок находится в 8,6 км на северо-запад от здания конторы с.Белово, адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Искитимский, (далее — Участок) для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, в границах, указанных в кадастровом плане Участка, прилагаемом к настоящему постановлению, общей площадью 550000 кв.м.

2. Заключить договор аренды Участка.

3. Спицной Галине Ивановне обеспечить государственную регистрацию договора аренды Участка в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Приложение № 1 – Кадастровый план Участка.

Глава муниципального образования



В.А. Гребнев



Scanned with CamScanner

-1-

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
№ 4**

НСО, Искитимский район, с.Гусельниково

30 мая 2006 г.

На основании постановления главы муниципального образования Гусельниковского сельсовета Искитимского района Новосибирской области за № 60 от 30.05.2006 года «О предоставлении в аренду земельного участка сельскохозяйственного назначения» Администрация муниципального образования Гусельниковского сельсовета в лице главы **муниципального образования Гребнева Виктора Александровича**, действующего на основании Устава МО, зарегистрированного Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Сибирскому федеральному округу 16 января 2006 года, государственный регистрационный номер: RU545073052006001, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», и крестьянское (фермерское) хозяйство «Гана», в лице **Спицыной Галины Ивановны**, именуемая в дальнейшем «Арендатор», и именуемые в дальнейшем «Стороны» заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью 550000 кв.м. в границах, указанных в кадастровом плане № 07/06-543 (далее – Участок).

Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения»

Кадастровый номер: 54:07:05 74 09:1193

Местонахождение: участок находится в 8,6 км на северо-запад от здания конторы с.Белово, адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Искитимский.

Разрешенное использование (назначение): для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

1.2. На земельном участке сооружений не имеется.

1.3. Обременения в отношении земельного участка не зарегистрированы.

2. Срок Договора.

2.1. Срок аренды Участка составляет 49 (сорок девять) лет и устанавливается с 30 мая 2006 года по 30 мая 2055 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области Искитимский отдел.

3. Размер и условия внесения арендной платы.

3.1. Размер арендной платы за Участок составляет 2126,52 (две тысячи сто двадцать шесть рублей 52 копейки) рублей в год (Приложении № 3).

3.2. Арендная плата вносится Арендатором на расчетный счет Арендодателя ежеквартально в размере $\frac{1}{4}$ от суммы арендной платы, установленной в приложении № 3, арендная плата вносится арендатором до 10 числа месяца, следующего за кварталом оплаты путем перечисления на: в УФК по Новосибирской области (Администрация Гусельниковского сельсовета) ИНН 5443105925, КПП 544301001, ОКATO 5021581001, р/с 40101810900000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Новосибирской области, г.Новосибирск, БИК 045004001, КБК 555 111 0501101 0000 120.

3.3. Арендная плата подлежит уплате Арендатором с 30 мая 2006 года.

Расчет арендной платы определен в приложении № 3 к настоящему договору и установлен на основании Решения сессии Совета депутатов Муниципального образования Гусельниковского сельсовета № 63 от 21 декабря 2005 г.

3.4. Размер арендной платы рассчитывается ежегодно с учетом индексации ставки арендной платы. Индексация ставки арендной платы устанавливается на основании федерального законодательства. Размер базовой ставки арендной платы изменяется на основании нормативного правового акта органами местного самоуправления не чаще одного раза в год.

В указанных случаях договор аренды изменяется Арендодателем в одностороннем порядке. Ичисление арендной платы в ином размере начинается со дня, с которого в соответствии нормативным правовым актом предусмотрено такое изменение размера базовой ставки арендной платы.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при не внесении арендной платы более чем на 6 месяцев, в случае не подписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору в соответствии с п.3.4 и нарушения других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.4. Пользоваться другими правами, если их реализация не противоречит требованиям законодательства и условиям настоящего договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего договора.

4.2.3. Не использовать и не предоставлять прав третьим лицам на использование природных объектов, находящихся на земельном участке без согласования с Арендатором.

4.2.4. В случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд, гарантировать Арендатору возмещение всех затрат в соответствии с действующим законодательством.

4.2.5. Своевременно в письменном виде извещать Арендатора об изменениях в порядке установления и взимания арендной платы, а также о смене финансовых реквизитов получателя арендной платы;

4.2.6. Нести другие обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. В установленном порядке проводить оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелноративные работы в соответствии с природоохранными требованиями использования земельных участков;

4.3.3. Использовать земельный участок на условиях, установленных настоящим договором;

4.3.4. По истечении срока действия настоящего договора преимущественное право перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок, на согласованных сторонами

условиями по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия настоящего договора;

4.3.5. Передать земельный Участок и субаренду в пределах срока действия настоящего договора только с согласия Арендодателя. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего договора. При досрочном расторжении настоящего договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

4.3.6. Передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока настоящего договора только с согласия Арендодателя;

4.3.7. Пользоваться другими правами, если их реализация не противоречит требованиям законодательства и условиям настоящего договора.

4.3.8. Приобрести в собственность Участок в соответствии с п.4 ст.11 Закона Новосибирской области от 30.12.2003 № 162-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области», подав заявление в письменной форме в департамент.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Своевременно и в установленном размере вносить арендную плату.

4.4.4. Обеспечивать Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. После подписания Договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в Управлении Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области Искитимский отдел, в случаях, если это требуется в соответствии с законодательством РФ. Расходы по государственной регистрации настоящего договора, а также дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

4.4.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.8. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.4.9. Арендодатель и арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон.

5.1. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему договору Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются на счет, указанный в п.3.2. настоящего договора.

5.2. В случае не использования земельного участка или использования не по целевому назначению ставка арендной платы устанавливается в 2-х кратном размере.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора.

6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему договору оформляются путем заключения Сторонами дополнительного соглашения подписанного сторонами, за исключением случая, установленного в п. 3.4. настоящего договора.

6.2. Истечение срока действия настоящего договора влечет за собой его прекращение в случаях, если ко дню истечения срока действия настоящего договора не будет достигнуто соглашение о продлении.

6.3. Арендатор, после окончания установленного срока аренды, при досрочном расторжении настоящего договора должен произвести передачу Арендодателю земельного участка в десятидневный срок с момента прекращения / расторжения / настоящего договора. Арендатор обязан вернуть земельный участок Арендодателю в надлежащем состоянии, пригодном для его дальнейшего использования.

7. Рассмотрение и урегулирование споров.

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия договора.

8.1. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.1. Настоящий договор со дня его подписания сторонами одновременно приобретает силу акта приема-передачи, в соответствии с которым Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок, охарактеризованный и согласованный сторонами в приложениях 1, 2 к настоящему Договору.

8.3. Настоящий договор составлен на 4-х листах и подписан сторонами в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9. Приложения к Договору:

1. Приложение 1: кадастровый план Участка,
2. Приложение 2: описание земельного участка.
3. Приложение 3: расчет арендной платы.
4. Приложение 4. нормативный правовой акт, на основании которого был произведен расчет размера арендной платы.

10. Реквизиты сторон:

Арендодатель:

Администрация МО Гусельниковского
сельсовета Искитимского района НСО
адрес: 633221, Новосибирская область,
Искитимский район, с.Гусельниково,
ул.Центральная, 9, тел.(факс) 67-118
УФК по Новосибирской области
(Администрация Гусельниковского сельсовета)
ИНН 5443105925, КПП 544301001,
ОКАТО 5021581001,
р/с 40101810900000010001 в ГРКЦ ГУ
Банка России по Новосибирской области,
г.Новосибирск, БИК 045004001,
КБК 555 171 0501101 0000 120

Глава МО



Арендатор:

Глава КФХ «Гана»
Спицына Галина Ивановна
633221, Новосибирская область,
Искитимский р-н, д.Горлово
ИНН 5443106870
р/с 40702810525000000717 в
в Новосибирском РФ ОАО
«Россельхозбанк»
БИК 045004784
К/с 30101810700000000784 в ГРКЦ
ГУ БАНКА РОССИИ по НСО
БИК ГРКЦ 045004001

Глава КФХ





Scanned with CamScanner

Приложение № 2
к договору аренды № 4
от 30 мая 2006 г.

ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Наименование	Описание земельного участка
1	2
Общая площадь (кв.м.)	550000
в том числе пашня	550000

Арендодатель:

Глава МО



Арендатор:

Глава КФХ «Ганга»



-7-

Приложение № 3
к договору аренды № 4
от 30 мая 2006 г.

РАСЧЕТ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Арендатор: Сидцына Галина Ивановна

Год	Площадь земельного участка (га.)	Кадастровая стоимость земельного участка, (руб. га.)	Базовая ставка земельного налога	Размер годовой арендной платы (руб.)
2006	55,0	19332	0,2 %	2126,52 <i>коп.</i>
<i>2007.</i>				<i>4253,00</i>
<i>2008</i>	<i>4253 +</i>	<i>942,58</i>		<i>5103,6</i>
ИТОГО				2126,52
<i>2009</i>	<i>4253,04</i>			

Пропиcью: две тысячи сто двадцать шесть рублей 52 копейки.

Основание: решение Совета депутатов Гусельниковского сельсовета Искитимского района Новосибирской области № 63 от 21.12.2005 года «Об утверждении базовых ставок арендной платы за земельные участки с 01 января 2006 года». Постановление администрации Новосибирской области № 56 от 27.07.2005 года «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель области».

Арендодатель:

Глава МО В.А. Гребнев



Арендатор:

Глава КФХ «Галина» Г.И. Сидцына



В.1

Территориальный отдел Управления Роснедвижимости по Новосибирской области (Искитимский район)
 Именное право (сравнение), оспаривание государственного кадастровый учет земельного участка
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)
 27 февраля 2006 г. № 07/06-543

1	Кадастровый номер 54:07:05 74 09:1193		2	Лист № 1	3	Всего листов 3
Общие сведения						
4	Предельные номера 54:07:05 74 09:0011					
5	Наименование участка Землепользование					
7	Местоположение Участок находится в 8,6 км на северо-запад от здания конторы с.Белово, адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Искитимский. 6 -					
8	Категория земель:					
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда
8.2	Земли сельскохоз-яйственного назначения					
9	Разрешенное использование /назначение/: Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства					
10	Фактическое использование /характер деятельности/: -					
11	Площадь: 550000 кв.м.		12	Нормативная цена:	13	Ставка земельного налога:
15	Сведения о правах:		14 Базовая ставка арендной платы:			
16	Особые отметки: План изготовлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь ориентировочная, сведения об участке подлежат уточнению при межевании. При проведении межевания возможно уточнение описания границ и площади участка					
17	Цель предоставления выписки: В соответствии с заявлением					
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок		18.1	Регистрационный номер документа	18.2	Номера образованных земельных участков
			18.3	Номера ликвидированных земельных участков		



/Княжев В.Г./

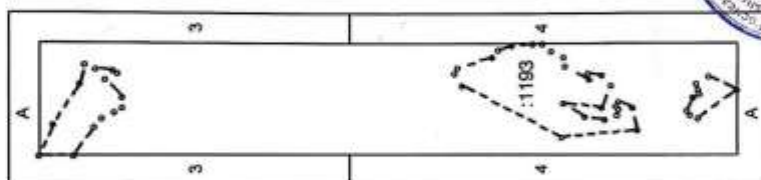
Филиал ИСО

Подпись

М.П.

Управление Роснедвижимости по НСО, Искитимский район

Должность



4	Macurra6	1:13613
---	----------	---------

Управление Роснедрожимости по ИСО, Искитимский район	Длина, км
1	1,0
2	1,0
3	1,0
4	1,0
5	1,0
6	1,0
7	1,0
8	1,0
9	1,0
10	1,0
11	1,0
12	1,0
13	1,0
14	1,0
15	1,0
16	1,0
17	1,0
18	1,0
19	1,0
20	1,0
21	1,0
22	1,0
23	1,0
24	1,0
25	1,0
26	1,0
27	1,0
28	1,0
29	1,0
30	1,0
31	1,0
32	1,0
33	1,0
34	1,0
35	1,0
36	1,0
37	1,0
38	1,0
39	1,0
40	1,0
41	1,0
42	1,0
43	1,0
44	1,0
45	1,0
46	1,0
47	1,0
48	1,0
49	1,0
50	1,0
51	1,0
52	1,0
53	1,0
54	1,0
55	1,0
56	1,0
57	1,0
58	1,0
59	1,0
60	1,0
61	1,0
62	1,0
63	1,0
64	1,0
65	1,0
66	1,0
67	1,0
68	1,0
69	1,0
70	1,0
71	1,0
72	1,0
73	1,0
74	1,0
75	1,0
76	1,0
77	1,0
78	1,0
79	1,0
80	1,0
81	1,0
82	1,0
83	1,0
84	1,0
85	1,0
86	1,0
87	1,0
88	1,0
89	1,0
90	1,0
91	1,0
92	1,0
93	1,0
94	1,0
95	1,0
96	1,0
97	1,0
98	1,0
99	1,0
100	1,0

/Княжев В.Г./
Фамилия И.О.

[Signature]
HONORABLE JUDGE

 $\overline{Mn}$

Кadaстровый номер 54:07:05 74 09:1193

८

Зачем же вы
идете в школу?

Зачем же вы
идете в школу?

И. И. Мухоморов, - Верный
Хирург



Княжев В.Г./
Филипп Н.О.

W. J. Ryan

Управление Роснедвижимости по НСО, Искитимский район

Homomorphisms

-11-

НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ
СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГУСЕЛЬНИКОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
ИСКИТИМСКОГО РАЙОНА
третьего созыва

21.12.2005

РЕШЕНИЕ
Тринадцатой сессии

№63

Об утверждении базовых ставок
арендной платы за земельные участки
с 01 января 2006 года

В целях совершенствования рационального использования земельных ресурсов и экономического регулирования земельных отношений на территории муниципального образования Гусельниковского сельсовета, руководствуясь законом Российской Федерации «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации по земельным отношениям, постановлениями администрации Новосибирской области № 56 от 27.07.05 г., № 63 от 25.08.05 г. Совет депутатов Гусельниковского сельсовета

РЕШИЛ:

1. Установить с 01 января 2006 года арендную плату за земли сельскохозяйственного назначения, предоставленные гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного производства, по ставкам земельного налога на земли сельскохозяйственного назначения.

2. Установить арендную плату за сельхозугодия в составе земель лесного фонда по ставкам земельного налога на земли сельскохозяйственного назначения.

3. Установить арендную плату за земли поселений за 1 кв.м.:

- под домами индивидуальной жилой застройки в размере 0,01 от кадастровой стоимости;
- под гаражами и автостоянками в размере 0,2 от кадастровой стоимости;
- под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, автозаправочными и газонаполнительными станциями, предприятиями автосервиса в размере 0,7 от кадастровой стоимости;
- под землями сельскохозяйственного использования (под огородами), в размере 0,01 от кадастровой стоимости.

Scanned with CamScanner

4. Установить арендную плату за земли промышленности в размере 0,3 за 1 кв.м. от кадастровой стоимости
5. Обязать арендаторов вносить арендную плату согласно договоров аренды земельных участков.
6. Решение сессии от 27.01.2005 года №18 «Об утверждении базовых ставок арендной платы за землю на 2005 год» отменить.
7. Настоящее решение опубликовать в газете «Искитимская газета».

Глава муниципального образования



В.А.Гребнев

Scanned with CamScanner

Пролито, пронумеровано
ФИО Иванов, И. И.
должность И. И.
подпись И. И.



Scanned with CamScanner

1-

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ЧЕРНОРЕЧЕНСКОГО
СЕЛЬСОВЕТА ИСКИТИМСКОГО РАЙОНА,
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
п.Чернореченский

№ 141

22.05.2004г
О предоставлении
в аренду
земельного участка

Рассмотрев заявление руководителя крестьянского (фермерского) хозяйства «ГАНА» «О предоставлении земельного участка в аренду», предоставленного ранее постановлением территориальной администрации Искитимского района за № 592 от 23.11.1998 года и в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, Федеральным Законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», и постановлением Правительства Российской Федерации от 07.08.2002 № 576 «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Предоставить в аренду, крестьянскому (фермерскому) хозяйству «ГАНА», в лице – **СПИЦЫНОЙ ГАЛИНЫ ИВАНОВНЫ**, земельный участок, из земель сельскохозяйственного назначения, с кадастровым номером **54:07:05 74 08:0032** находящийся по адресу: **Россия, Новосибирская область, Искитимский район, 7 км на юго-восток от села Старый Искитим, Искитимского района, Новосибирской области, для использования в целях ведения крестьянского (фермерского) хозяйства**, в границах, указанных в кадастровой карте(плане) Участка, прилагаемой к настоящему постановлению, общей площадью **150000 кв. метров**, на **срок 49 лет**.
2. Администрации муниципального образования Чернореченского сельсовета заключить договор аренды Участка.
3. Руководителю крестьянского (фермерского) хозяйства «ГАНА» **СПИЦЫНОЙ ГАЛИНЕ ИВАНОВНЕ** –

Scanned with CamScanner

Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения №19

поселок Чернореченский

« 22 » мая 2004г.

На основании постановления администрации муниципального образования Чернореченского сельсовета Искитимского района, Новосибирской области за № 141 от 22.05.2004 года « О предоставлении земельного участка в аренду» Администрация муниципального образования Чернореченского сельсовета в лице главы администрации Мазилкина Владимира Павловича, действующего на основании Устава МО, именуемого в дальнейшем «Арендодатель», и руководитель крестьянского (фермерского) хозяйства « ГАНА», в лице СПИЦЫНОЙ ГАЛИНЫ ИВАНОВНЫ, действующей на основании УСТАВА, именуемой в дальнейшем «Арендатор» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 54:07:05 74 08:0032, имеющий адресные ориентиры: Россия, Новосибирская область, Искитимский район, 7 км на юго- восток от села Старый Искитим . для использования в целях ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, в границах, указанных в кадастровом плане земельного участка, приложенного к настоящему договору и являющегося неотъемлемой его частью, общей площадью 150000 кв.м. (приложение №1).
- 1.2. Обременения в отношении земельного участка не установлены.

2. Срок договора

- 2.1. Срок действия настоящего договора устанавливается с 22 мая 2004 года по 22 мая 2053 года
- 2.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласовано

путем перечисление на счет 40101810900000010001 ГРКЦ ГУ Банка России
Управления Федерального казначейства минфина России по Новосибирской
области, ИНН-5443105795, БИК-045007000, ОКПО-50215837000, КПП-
544301001, КОД-2010201

3.3. Арендная плата подлежит уплате Арендатором с «01» июня 2004г.

Расчет арендной платы определен в приложении к настоящему договору и
установлен на основании решения 16-й сессии Совета депутатов
Чернореченского сельсовета за № 170 (Приложение № 2)

Расчет размера арендной платы является неотъемлемой частью настоящего
договора (приложение № 3).

3.4. Размер арендной платы рассчитывается ежегодно с учетом индексации ставки
арендной платы. Индексация ставки арендной платы устанавливается на основании
федерального законодательства. Размер базовой ставки арендной платы изменяется
на основании нормативного правового акта органа местного самоуправления не чаще
одного раза в год. В указанных случаях договор аренды изменяется Арендодателем в
одностороннем порядке. Исчисление арендной платы в ином размере начинается со
дня, с которого в соответствии с нормативным правовым актом предусмотрено такое
изменение размера базовой ставки арендной платы.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

- 4.1.1. досрочно расторгнуть настоящий договор в порядке и в случаях,
предусмотренных законодательством РФ;
- 4.1.2. на беспрепятственный доступ на территорию земельного участка с целью его
осмотра на предмет соблюдения условий настоящего договора;
- 4.1.3. на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земельного
участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности
Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ;
- 4.1.4. пользоваться другими правами, если их реализация не противоречит
требованиям законодательства и условиям настоящего договора;

4.2. Арендодатель обязан:

- 4.2.1. выполнять в полном объеме все условия настоящего договора;
- 4.2.2. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не
противоречит условиям настоящего договора;

Согласовано

2

Scanned with CamScanner

4.2.3. не использовать и не предоставлять прав третьим лицам на использование природных объектов, находящихся на земельном участке без согласования с Арендатором;

4.2.4. в случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд, гарантировать Арендатору возмещение всех затрат в соответствии с действующим законодательством;

4.2.5. своевременно в письменном виде извещать Арендатора об изменениях в порядке установления и взимания арендной платы, а также о смене финансовых реквизитов получателя арендной платы;

4.2.6. в 3-дневный срок после государственной регистрации настоящего договора¹ направить в департамент имущества и земельных отношений администрации области копию настоящего договора с отметкой о его государственной регистрации;

4.2.7. нести другие обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур и насаждений;

4.3.2. в установленном порядке проводить оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы в соответствии с природоохранными требованиями использования земельных участков;

4.3.3. использовать земельный участок на условиях, установленных настоящим договором;

4.3.4. по истечению срока действия настоящего договора преимущественное право перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок, на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия настоящего договора;

4.3.5. передать земельный участок в субаренду в пределах срока действия настоящего договора только с согласия Арендодателя. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего договора. При досрочном расторжении настоящего договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие;

4.3.6. передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока настоящего договора только с согласия Арендодателя;

4.3.7. пользоваться другими правами, если их реализация не противоречит требованиям законодательства и условиям настоящего договора.

Согласовано

3

W/S

4.4. Арендатор обязан:

- 4.4.1. выполнять в полном объеме все условия настоящего договора;
- 4.4.2. использовать земельный участок в соответствии с Разрешенным использованием в соответствии с законодательством РФ и настоящим договором;
- 4.4.3. обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на земельный участок по их требованию;
- 4.4.4. не допускать ухудшения экологической обстановки на земельном участке и прилегающих территориях в результате своей деятельности;
- 4.4.5. в случае ухудшения состояния земельного участка в процессе его использования Арендатором, приводить его в состояние, предусмотренное настоящим договором за свой счет;
- 4.4.6. своевременно и в установленном размере вносить арендную плату;
- 4.4.7. письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов;
- 4.4.8. после подписания настоящего договора и изменений к нему произвести его государственную регистрацию в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в случаях, если это требуется в соответствии с законодательством РФ. Расходы по государственной регистрации настоящего договора, а также дополнений к нему возлагаются на Арендатора;
- 4.4.9. письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении земельного участка как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его освобождении;
- 4.4.10. нести другие обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

5. Ответственность сторон

- 5.1. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему договору Арендатор выплачивает пеню в размере 0.1 % от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки. Пеня перечисляется на счет, указанный в п.3.2. настоящего договора.
- 5.2. Ответственность сторон за нарушение обязательств по настоящему договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

6. Расторжение, изменение настоящего договора

- 6.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются путем заключения сторонами дополнительного соглашения подписанного сторонами, за исключением случая, установленного п.3.4. настоящего договора.
- 6.2. Истечение срока действия настоящего договора влечет за собой его прекращение в случаях, если ко дню истечения срока действия настоящего договора не будет достигнуто соглашение о продлении.

Согласовано

4

Scanned with CamScanner

Х

6.3. Арендатор, после окончания установленного срока аренды, при досрочном расторжении настоящего договора должен произвести передачу Арендодателю земельного участка в 10 дневный срок с момента прекращения/расторжения настоящего договора. Арендатор обязан вернуть земельный участок Арендодателю в надлежащем состоянии, пригодном для его дальнейшего использования.

7. Рассмотрение споров

7.1. Споры между сторонами, возникающие из реализации настоящего договора, разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

8. Особые условия

8.1. С момента подписания сторонами настоящего договора земельный участок, охарактеризованный и согласованный сторонами в приложении № 3 к настоящему договору, считается переданным Арендатору.

8.2. Настоящий договор составлен на пяти листах (с приложениями № 1-2-3) и подписан сторонами в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9. Приложения к Договору

1. Приложение 1: кадастровый план земельного участка;
2. Приложение 2: нормативный правовой акт, на основании которого был произведен расчет размера арендной платы;
3. Приложение 3: расчет размера арендной платы.

10. Реквизиты сторон

Арендодатель
В.П. Мизилкин

глава администрации
муниципального образования
Чернореченского сельсовета
ИНН 5443105795
КПП 544301001
БИК 045007000
РКЦ Искитим г.Искитим
М.П.

Арендатор
Г.И. Спицына

руководитель КФХ «Г АНА»
ИНН-544310494194
НСО, Искитимский район
деревня Горлово
паспорт 50 00 № 191857
выдан УВД Искитимского
района, НСО 07.08.2000г



Согласовано

Составлено:
И.С. Николаева Р.2
21.07.01 И.И.И.



Scanned with CamScanner

В.1

Искитимский районный филиал ФГУ ЗКП по НСО

Исполнение органами (территориальными, органами местного самоуправления) государственной власти

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

28 апреля 2004 г. № 07/04-948

1	Кадастровый номер	54:07:05 74 08:0032	2	Лист № 1	3	Всего листов 2
Общие сведения						
4	Предметные номера	-				
5	Наименование участка	Землепользование				
7	Местоположение	Участок находится в 7 км. на юго-восток от с. Старый Искитим, адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Искитимский.				
8	Категория земель:	6 -				
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда
8.2	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда
9	Разрешенное использование /назначение/	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства				
10	Фактическое использование /характер деятельности/	-				
11	Площадь:	150000 кв.м.	12	Нормативная цена:	13	Ставка земельного налога:
15	Сведения о правах:	14 Базовая ставка арендной платы:				
16	Особые отметки:	План изготовлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.				
17	Цель предоставления выписки:	В соответствии с заявлением				
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован	18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ	-		
		18.2	Номера образованных участков:	-		
		18.3	Номера ликвидируемых участков:	-		

Руководитель Искитимского районного филиала ФГУ ЗКП по НСО

Должность

М.П.

/Науменко Е. В./

Фамилия И.О.

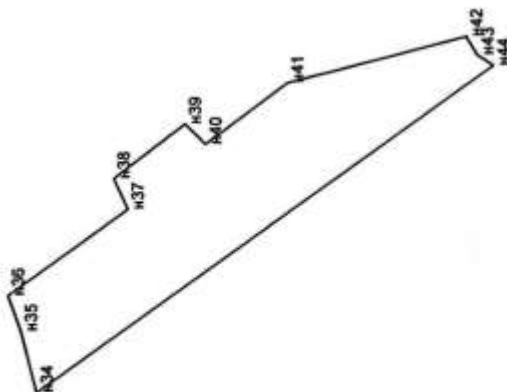
В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1 Кадастровый номер 54:07:05 74 08:0032

2 Лист № 1

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:10000

5 Государственный кадастровый план земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра) тинского районного филиала ФГУ ЗКП по НСО

Должность

М.П.

/Наumenko E. B./

Филиал НО

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра) В.3

1 Кадастровый номер 54:07:05 74 08:0032 2 Лист 1

3 Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Участковый кадастровый номер части	Площадь в кв. м.	Характеристика части
1	2	3	4
1	001	-	Обременение: Аренда земли, арендатор Спичин Геннадий Фомич

Согласовано

Руководитель Искитимского районного филиала ФГУ ЗКП по НСО

М.П. М.П. Наумова Е. В. /

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЧЕРНОРЕЧЕНСКОГО
СЕЛЬСОВЕТА ИСКИТИМСКОГО РАЙОНА, НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ.

РЕШЕНИЕ
Шестнадцатой сессии второго созыва

13.02.2004г
п. Чернореченский

№ 170

Об утверждении базовых ставок
арендной платы на 2004 год

Совет депутатов муниципального образования Чернореченского сельсовета РЕШИЛ:

1. Установить арендную плату за земли сельскохозяйственного назначения, предоставленные гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного производства по ставкам земельного налога сельскохозяйственных предприятий, в границах которых отведены отходы.
2. Установить арендную плату за сельскохозяйственные угодья в составе лесного фонда, используемые для сельскохозяйственного производства по ставкам налога за земли сельскохозяйственного назначения.
3. Установить базовую ставку арендной платы за земли не сельскохозяйственного назначения в размере средней ставки земельного налога, установленной Законодательством «О плате за землю» с учетом индексации в размере 1 рубля 72 копеек за квадратный метр.
- 3.1. Установить размеры дифференцированных ставок арендной платы по видам использования земель и категориям арендаторов (физических и юридических лиц):
 - за земли, занятые жилыми домами и надворными постройками от 0,1 до 1 базовой ставки арендной платы за квадратный метр в год;
 - за земли промышленности (строительство промышленных объектов, добыча природных ресурсов, разработка карьеров, валов, размещение погрузочно-разгрузочных площадок, строительство прудов, водоемов, скважин и т.д.) от 1 до 3-х базовых ставок арендной платы за квадратный метр в год;
 - за земли оздоровительного назначения (базы отдыха, учреждения для проведения спортивно-оздоровительных мероприятий, детские комитеты и другие) от 0,1 до 3-х базовых ставок арендной платы за квадратный метр в год;
 - за земли, занятые коммерческими объектами (АЗС, услуги дорожного сервиса, пункты питания, торговые киоски, размещение рекламных щитов и другие) от 1 до 10 базовых ставок арендной платы за квадратный метр в год;
 - за земли, используемые вдоль ФАД Новосибирск-Ташанта от 1 до 5 базовых ставок арендной платы за квадратный метр в год.

Председатель Совета

Верно

Н.С. Шава
администрация



Вручил
В.В. Семенов

-11-8

Приложение №3
к договору аренды
земель

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ

Год	Площадь земель- ного участка (м ²)	Ставка Земельного Налога (руб.М2)	Коэффициент	Размер Арендной Платы
2004	150000	39-56		
2005				593-40
2006				
2007				
2008				

2008 - 1186,80



Пятьсот девяносто три рубля 40 копеек.

Арендодатель

В.М.Мазилкин



Арендатор

Т.И.Спицына

2009 - 1186-80

Согласовано

-12- 40

**АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Поселок Чернореченский, Искитимского района, Новосибирской области.
22.05.2004г

Администрация муниципального образования Чернореченского сельсовета Искитимского района, Новосибирской области, именуемая в дальнейшем «**АРЕНДОДАТЕЛЬ**» в лице Главы администрации муниципального образования **МАЗИЛКИНА ВЛАДИМИРА ПАВЛОВИЧА**, действующего на основании Устава муниципального образования, с одной стороны, и руководитель крестьянского (фермерского) хозяйства «Г А Н А» **СПИЦЫНА ГАЛИНА ИВАНОВНА** именуемая в дальнейшем «**АРЕНДАТОР**», с другой стороны, составили настоящий акт о том, что в соответствии с Постановлением « О предоставлении в аренду земельного участка » № 141 от 22.05.2004 года и договора аренды земельного участка за № 19 от 22.05.2004 года «**АРЕНДОДАТЕЛЬ**» передает, а «**АРЕНДАТОР**» принимает земельный участок

с кадастровым номером **54:07:05 74 08:0032**

Площадью **150000м²**, занимаемый для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, с отнесением участка к категории земель-земли сельскохозяйственного назначения, расположенного в 7 км на юго-восток от села Старый Искитим Искитимского района, Новосибирской области.

Стороны взаимных претензий друг к другу не имеют.

Подписи сторон:

Глава администрации
муниципального образования
Чернореченский сельсовет
В.П.МАЗИЛКИН

22.05.2004г



Г.И.СПИЦЫНА
руководитель КФХ «Г А Н А»

22.05.2004г



Согласовано

Scanned with CamScanner

Управление Судебной регистрационной палаты
по Новосибирской области
Номер регистрационного округа 54
Произведена государственная регистрация
Завещания
15 сентября 2015 г.
Номер документа 54-З-0000000-2015
И.О. Колосов
(подпись)



Прошито пронумеровано
1 листов
ФИО Колосов И.О.
должность судья
подпись И.О. Колосов



Пронумеровано и
пронумеровано
10 (десятью) листов
Судья И.О. Колосов
И.О. Колосов



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ЧЕРНОРЕЧЕНСКОГО
СЕЛЬСОВЕТА ИСКИТИМСКОГО РАЙОНА,
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
п.Чернореченский

№ 142

22.05.2004г.
О предоставлении
в аренду
земельного участка

Рассмотрев заявление руководителя крестьянского (фермерского) хозяйства «ГАН» «О предоставлении земельного участка в аренду», предоставленного ранее постановлением территориальной администрации Искитимского района за № 592 от 23.11.1998 года и в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, Федеральным Законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», и постановлением Правительства Российской Федерации от 07.08.2002 № 576 «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Предоставить в аренду, крестьянскому (фермерскому) хозяйству «ГАН», в лице – **СПИЦЫНОЙ ГАЛИНЫ ИВАНОВНЫ**, земельный участок, из земель сельскохозяйственного назначения, с кадастровым номером **54:07:05 74 08:0034**, находящийся по адресу: **Россия, Новосибирская область, Искитимский район, 6, 7 км на юго-восток от села Старый Искитим, Искитимского района, Новосибирской области, для использования в целях ведения крестьянского (фермерского) хозяйства**, в границах, указанных в кадастровой карте(плане) Участка, прилагаемой к настоящему постановлению, общей площадью **325000 кв. метров**, на **срок 49 лет**.
2. Администрации муниципального образования Чернореченского сельсовета заключить договор аренды Участка.
3. Руководителю крестьянского (фермерского) хозяйства «ГАН» **СПИЦЫНОЙ ГАЛИНЕ ИВАНОВНЕ** обеспечить государственную регистрацию договора аренды Участка в соответствии с Федеральным Законом от 21.07.97 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Администрации муниципального образования Чернореченского сельсовета направить экземпляр договора аренды Участка в Департамент имущества и земельных отношений администрации Новосибирской области.

Глава администрации  **В.П.Мазилкин**

Scanned with CamScanner

**Договор аренды земельного участка
из земель сельскохозяйственного назначения
№20**

поселок Чернореченский

« 22 » мая 2004г.

На основании постановления администрации муниципального образования Чернореченского сельсовета Искитимского района, Новосибирской области за № 142 от 22.05.2004 года « О предоставлении земельного участка в аренду» Администрация муниципального образования Чернореченского сельсовета в лице главы администрации **Мазилкина Владимира Павловича**, действующего на основании Устава МО, именуемого в дальнейшем «Арендодатель», и руководитель крестьянского (фермерского) хозяйства « ГАНА», в лице **СПИЦЫНОЙ ГАЛИНЫ ИВАНОВНЫ**, действующей на основании УСТАВА, именуемой в дальнейшем «Арендатор» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером **54:07:05 74 08:0034**, имеющий адресные ориентиры: **Россия, Новосибирская область, Искитимский район, 6.7 км на юго- восток от села Старый Искитим .** для использования в целях ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, в границах, указанных в кадастровом плане земельного участка, приложенного к настоящему договору и являющегося неотъемлемой его частью, общей площадью **325000 кв.м.** (приложение №1).
- 1.2. Обременения в отношении земельного участка не установлены.

2. Срок договора

- 2.1. Срок действия настоящего договора устанавливается с **22 мая 2004 года по 22 мая 2053 года**
- 2.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласовано

1

3. Арендная плата

3.1. Размер арендной платы составляет 1285-70 руб. в год.
Одна тысяча двести восемьдесят пять рублей 70 копеек.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором, ежегодно в срок до 01 июля

путем перечисления на счет 40101810900000010001 ГРКЦ ГУ Банка России
Управления Федерального казначейства минфина России по Новосибирской
области, ИНН-5443105795, БИК-045007000, ОКПО-50215837000, КПП-
544301001, КОД-2010201

3.3. Арендная плата подлежит уплате Арендатором с «01» июня 2004г.

Расчет арендной платы определен в приложении к настоящему договору и
установлен на основании решения 16-й сессии Совета депутатов
Чернояреченского сельсовета за № 170 (Приложение № 2)

Расчет размера арендной платы является неотъемлемой частью настоящего
договора (приложение № 3).

3.4. Размер арендной платы рассчитывается ежегодно с учетом индексации ставки
арендной платы. Индексация ставки арендной платы устанавливается на основании
федерального законодательства. Размер базовой ставки арендной платы изменяется
на основании нормативного правового акта органа местного самоуправления не чаще
одного раза в год. В указанных случаях договор аренды изменяется Арендодателем в
одностороннем порядке. Исчисление арендной платы в ином размере начинается со
дня, с которого в соответствии с нормативным правовым актом предусмотрено такое
изменение размера базовой ставки арендной платы.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. досрочно расторгнуть настоящий договор в порядке и в случаях,
предусмотренных законодательством РФ;

4.1.2. для беспрепятственного доступа на территорию земельного участка с целью его
осмотра на предмет соблюдения условий настоящего договора;

4.1.3. на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земельного
участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности
Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ;

4.1.4. пользоваться другими правами, если их реализация не противоречит
требованиям законодательства и условиям настоящего договора;

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. выполнять в полном объеме все условия настоящего договора;

4.2.2. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не
противоречит условиям настоящего договора;

Согласовано

4.2.3. не использовать и не предоставлять прав третьим лицам на использование природных объектов, находящихся на земельном участке без согласования с Арендатором;

4.2.4. в случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд, гарантировать Арендатору возмещение всех затрат в соответствии с действующим законодательством;

4.2.5. своевременно в письменном виде извещать Арендатора об изменениях в порядке установления и взимания арендной платы, а также о смене финансовых реквизитов получателя арендной платы;

4.2.6. в 3-дневный срок после государственной регистрации настоящего договора¹ направить в департамент имущества и земельных отношений администрации области копию настоящего договора с отметкой о его государственной регистрации;

4.2.7. нести другие обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур и насаждений;

4.3.2. в установленном порядке проводить оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы в соответствии с природоохранными требованиями использования земельных участков;

4.3.3. использовать земельный участок на условиях, установленных настоящим договором;

4.3.4. по истечению срока действия настоящего договора преимущественное право перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок, на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия настоящего договора;

4.3.5. передать земельный участок в субаренду в пределах срока действия настоящего договора только с согласия Арендодателя. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего договора. При досрочном расторжении настоящего договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие;

4.3.6. передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока настоящего договора только с согласия Арендодателя;

4.3.7. пользоваться другими правами, если их реализация не противоречит требованиям законодательства и условиям настоящего договора.

Согласовано

3

4.4. Арендатор обязан:

- 4.4.1. выполнять в полном объеме все условия настоящего договора;
- 4.4.2. использовать земельный участок в соответствии с Разрешенным использованием в соответствии с законодательством РФ и настоящим договором;
- 4.4.3. обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на земельный участок по их требованию;
- 4.4.4. не допускать ухудшения экологической обстановки на земельном участке и прилегающих территориях в результате своей деятельности;
- 4.4.5. в случае ухудшения состояния земельного участка в процессе его использования Арендатором, приводить его в состояние, предусмотренное настоящим договором за свой счет;
- 4.4.6. своевременно и в установленном размере вносить арендную плату;
- 4.4.7. письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов;
- 4.4.8. после подписания настоящего договора и изменений к нему произвести его государственную регистрацию в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в случаях, если это требуется в соответствии с законодательством РФ. Расходы по государственной регистрации настоящего договора, а также дополнений к нему возлагаются на Арендатора;
- 4.4.9. письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении земельного участка как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его освобождении;
- 4.4.10. нести другие обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

5. Ответственность сторон

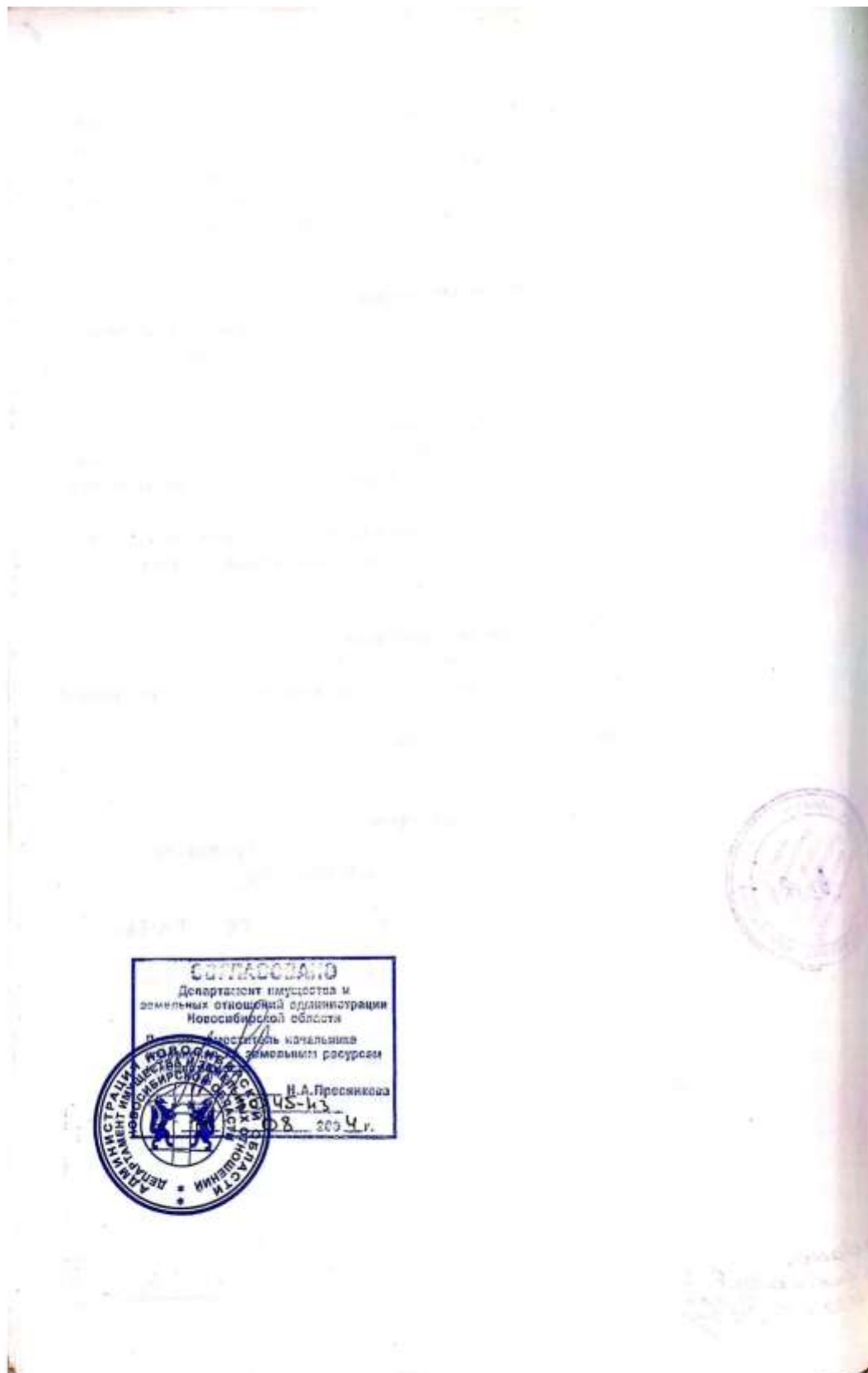
- 5.1. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему договору Арендатор уплачивает пеню в размере 0.1 % от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки. Пеня перечисляется на счет, указанный в п.3.2. настоящего договора.
- 5.2. Ответственность сторон за нарушение обязательств по настоящему договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

6. Расторжение, изменение настоящего договора

- 6.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются путем заключения сторонами дополнительного соглашения подписанного сторонами, за исключением случая, установленного п.3.4. настоящего договора.
- 6.2. Истечение срока действия настоящего договора влечет за собой его прекращение в случаях, если ко дню истечения срока действия настоящего договора не будет достигнуто соглашение о продлении.

Согласовано

109



Scanned with CamScanner

Искитимский районный филиал ФГУ ЗКП по НСО

Наименование органа (организации), осуществляющего государственное кадастровое учёт земельных участков

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

28 апреля 2004 г.

№ 07/04-949

В.1

1		Кадастровый номер 54:07:05 74 08:0034		2		Лист № 1		3		Всего листов 2	
Общие сведения											
4		Предельные номера -									
5		Наименование участка Землепользование									
7		Местоположение Участок находится в 6,7 км. на юго-восток от с. Старый Искитим, адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Искитимский									
8		Категория земель:									
8.1		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Земли не установлена		
8.2		весь									
9		Разрешенное использование /назначение/: Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства									
10		Фактическое использование /характер деятельности/: -									
11		Площадь:	325000 кв.м.	12	Нормативная цена:	13	Ставка земельного налога:	14	Базовая ставка арендной платы:		
15		Сведения о правах:									
16		Особые отметки: План изготовлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.									
17		Цель предоставления выписки: В соответствии с заявлением									
18		Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок		18.1		Регистрационный номер документов в ОКУ -					
				18.2		Номера образованных участков: -					
				18.3		Номера ликвидируемых участков: -					



Руководитель Искитимского районного филиала ФГУ ЗКП по НСО

Должность

М.П.

/Науменко Е. В./

Фамилия И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписки из государственного земельного кадастра)	
1	Кадастровый номер 54:07:05 74 08:0034
3	План (чертеж, схема) границ земельного участка

В.2

2 Лист № 1

М.П.

Наумов Е. В.

Ф.И.О.

4 Масштаб 1:12500

ОГРН 1025400000000

Исхитимского районного филиала ФГУ ЗКП по НСО

Должность

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)			
Кадастровый номер 54:07:05 74 08:0034			
В.З. 2 Лист 1			
3 Сведения о частях земельного участка и обременениях			
№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	Характеристика части
1	2	3	
1	001	-	4
			Обременение: Аренда земли, арендатор Спицын Геннадий Фомич



Оформлено в _____

Должность _____

Науменко Е. В.

Ф.И.О.

9
СОВЕТ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЧЕРНОРЕЧЕНСКОГО
СЕЛЬСОВЕТА ИСКИТИМСКОГО РАЙОНА, НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ.

РЕШЕНИЕ
Шестнадцатой сессии второго созыва

13.02.2004г
п.Чернореченский

№ 170

Об утверждении базовых ставок
арендной платы на 2004 год

Совет депутатов муниципального образования "Чернореченского сельсовета" РЕШИЛ:

1. Установить арендную плату за земли сельскохозяйственного назначения, предоставленные гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного производства по ставкам земельного налога сельскохозяйственных предприятий, в границах которых отведены отходы.
2. Установить арендную плату за сельскохозяйственные угодья в составе лесного фонда, используемые для сельскохозяйственного производства по ставкам налога за земли сельскохозяйственного назначения.
3. Установить базовую ставку арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения в размере средней ставки земельного налога, установленной Законодательством «О плате за землю» с учетом индексации в размере 1 рубля 72 копейки за квадратный метр.
- 3.1. Установить размеры дифференцированных ставок арендной платы по видам использования земель и категориям арендаторов (физических и юридических лиц):
 - за земли, занятые жилыми домами и надворными постройками от 0,1 до 1 базовой ставки арендной платы за квадратный метр в год;
 - за земли промышленности (строительство промышленных объектов, добыча природных ресурсов, разработка карьеров, отвалов, размещение погрузочно-разгрузочных платформ, строительство мостов, колодезей, скважин и т.д.) от 1 до 3-х базовых ставок арендной платы за квадратный метр в год;
 - за земли оздоровительного назначения (базы отдыха, учреждения для проведения спортивно-оздоровительных мероприятий, детские комплексы и другие) от 0,1 до 3-х базовых ставок арендной платы за квадратный метр в год;
 - за земли занятые коммерческими объектами (АЗС, услуги дорожного сервиса, пункты питания, торговые киоски, размещение рекламных щитов и другие) от 1 до 10 базовых ставок арендной платы за квадратный метр в год;
 - за земли используемые в виде ФАД Новосибирск-Ташанта от 1 до 5 базовых ставок арендной платы за квадратный метр в год.

Председатель Совета

В.П.Мельник

Верно:

И.О. Мавы
администратор



Приложение №2
к договору аренды
земель

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ

Год	Площадь земель- ного участка (м²)	Ставка Земельного Налога (га)	Коэффициент	Размер Арендной Платы за год
2004	325000	39-56	-	1285-70
2005				
2006				

ИТОГО: Одна тысяча двести восемьдесят пять рублей 70 копеек

Арендодатель

В.П.Мазилкин

Арендатор

Г.И.Спицына

2009 - 2 571,36.
2009 - 2 571,36

Согласовано

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Поселок Чернореченский, Искитимского района, Новосибирской области.
22.05.2004г

Администрация муниципального образования Чернореченского сельсовета Искитимского района, Новосибирской области, именуемая в дальнейшем «**АРЕНДОДАТЕЛЬ**» в лице Главы администрации муниципального образования **МАЗИЛКИНА ВЛАДИМИРА ПАВЛОВИЧА**, действующего на основании Устава муниципального образования, с одной стороны, и руководитель крестьянского (фермерского) хозяйства «ГАНА» **СПИЦЫНА ГАЛИНА ИВАНОВНА** именуемая в дальнейшем «**АРЕНДАТОР**», с другой стороны, составили настоящий акт о том, что в соответствии с Постановлением «О предоставлении в аренду земельного участка» № 142 от 22.05.2004 года и договора аренды земельного участка за № 20 от 22.05.2004 года «**АРЕНДОДАТЕЛЬ**» передает, а «**АРЕНДАТОР**» принимает земельный участок

с кадастровым номером **54:07:05 74 08:0034**

Площадью 325000м², занимаемый для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, с отнесением участка к категории земель-земли сельскохозяйственного назначения, расположенного в 6.7 км на юго-восток от села Старый Искитим Искитимского района, Новосибирской области.

Стороны взаимных претензий друг к другу не имеют.

Подписи сторон:

Глава администрации
муниципального образования
Чернореченский сельсовет
В.П.МАЗИЛКИН

22.05.2004г



Г.И.СПИЦЫНА
руководитель КФХ «ГАНА»

22.05.2004г

Согласовано

Scanned with CamScanner

Управление Федеральной регистрационной службы
по Новосибирской области
Номер регистрационного округа 54
Произведена государственная регистрация
Сделки о покупке
Дата регистрации 25 апреля 2005
Номер регистрации 54- 4-0133-22/004-359
Регистратор Л.А. Коломощ
(подпись) (Ф.И.О.)



Заключено "54"
не читая.

Л.А. Коломощ

25.04.2005г.

Пронумеровано и
пронумеровано
19 (единица)
и девять

Соединено
Второй



Прошито, пронумеровано
12 (двенадцать)
ФИО Тамарина В.
должность выполняющая
подпись [подпись]



КФХ «Гана» (ИНН 5443106870)

должник

Форма по ОКУД	Код
по ОКПО	0317001
	73958352

Основание для проведения инвентаризации:

Вид деятельности	01.11.1
Приказ	номер 1
ненужное зачеркнуть	дата 25.07.2019
	Дата начала инвентаризации 05.08.2019
	Дата окончания инвентаризации 05.09.2019
	Вид операции

Номер документа	Дата составления
2	05.09.2019

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ основных средств

Основные средства: объекты недвижимости

Постоянное (бессрочное) пользование, право аренды

в собственности, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные

местонахождение РФ, НСО, Искитимский р-н

РАСПИСКА

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

Конкурсный управляющий Должность подпись Кузнецов Д.Е. расшифровка подписи

№ п/п	Наименование и адрес	Характеристики объекта	
		Вид права	Кад.номер земельного участка
1	Земельный участок расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Искитимский, МО Гусельниковский сельсовет	Постоянное (бессрочное) пользование	54:07:057409:1192
2	Земельный участок расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Искитимский.	Аренда сроком до 30.05.2055г.	54:07:057409:1193
3	Земельный участок расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Искитимский.	Аренда сроком до 22.06.2053г.	54:07:057408:0034
4	Земельный участок расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Искитимский.	Аренда сроком до 22.06.2053г.	54:07:057408:0032

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров: четыре

б) количество единиц фактически: четыре

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров: четыре

б) общее количество единиц фактически: четыре

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

Председатель комиссии

Конкурсный управляющий

должность

Кузнецов Д.Е.

расшифровка подписи

Члены комиссии:

Бывший рук., КФХ «Гана»

должность

Спицына Г.И.

расшифровка подписи

Член инвентаризационной комиссии

должность

Шефер Е.В.

расшифровка подписи

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 4.

Конкурсный управляющий

должность

Кузнецов Д.Е.

расшифровка подписи

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

КФХ "Гана" (организация)		Код
		0317001
		73958352
Форма по ОКУД по ОКПО		
Основание для проведения инвентаризации:		Вид деятельности
		номер
		дата
		01.11.1
		1
		25.07.2019
		05.08.2019
		05.09.2019
		Вид операции

Номер документа	Дата составления
3	05.09.2019

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

основных средств

Основные средства единицы техники

находящиеся в собственности КФХ "Гана"
 Местонахождение 633215, Новосибирская область, р-н Искитимский, д. Горлово
 Арендодатель *

РАСПИСКА

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

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

КУ (должность)	 (подпись)	Кузнецов Д.Е. (расшифровка подписи)
	(должность)	(расшифровка подписи)
	(должность)	(расшифровка подписи)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Трактор Беларусь-1221 2005 г. вып.							ТА 005232	1		1	
2	Комбайн зерноуборочный КЗС-1218-29 2010 г. вып.							BE 699842	1		1	
3	Транспортное средство 172452, 2011 г. вып., VIN Z74172452D0004480, гос. рег., знак А899МК154							HE 367383	1		1	
4	Погрузчик фронтальный ПФ-1,5 (ковш 1,1 м ³)								1		1	
Итого									4		4	

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров четыре
(прописью)б) общее количество единиц фактически четыре
(прописью)

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров четыре (прописью)
 б) общее количество единиц фактически четыре (прописью)
 в) на сумму фактически _____ (прописью) руб. _____ коп.

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

Председатель комиссии КУ (подпись) Кузнецов Д.Е. (расшифровка подписи)
 Члены комиссии: Б.В. Пучков (подпись) Спицына Г.И. (расшифровка подписи)
И.И. Шевфер (подпись) Шевфер Е.В. (расшифровка подписи)
 _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные 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: конкурсный управляющий (подпись) Кузнецов Д.Е. (расшифровка подписи)
 _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
 _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил
«05» сентября 2013 г. (подпись) Кузнецов Д.Е. (расшифровка подписи)
«05» сентября 2013 г. (подпись) _____ (расшифровка подписи)

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

Форма по ОКУД	Код
по ОКПО	0317001
	73958352
Вид деятельности	01.11.1
номер	1
дата	25.07.2019
Дата начала инвентаризации	05.08.2019
Дата окончания инвентаризации	05.09.2019
Вид операции	

КФХ "Гана"
 (организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации:

приказ
 (инициалы и фамилия)

Номер документа	Дата составления
4	05.09.2019

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

основных средств

Основные средства единицы техники

находящиеся в собственности КФХ "Гана"

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение 63215, Новосибирская область, р-н Искупимский, д. Горлово

Арендодатель *

РАСПИСКА

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

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

КУ
 (должность)

(подпись)

Кузнецов Д.Е.
 (расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Посевной Комплекс "Agrator-4800M"								1		1	
Итого									4		4	

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров один

б) общее количество единиц фактически один

(прописью)

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров один (прописью)

б) общее количество единиц фактически один (прописью)

в) на сумму фактически _____ руб. _____ коп.

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

Председатель комиссии КУ (должность) _____ Кузнецов Д.Е. (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Члены комиссии: Сиден Илья Викторович (должность) _____ Шефер Е.В. (подпись) _____ (расшифровка подписи)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

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

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: онкурсный управляющий (должность) _____ Кузнецов Д.Е. (расшифровка подписи)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

«05» сентября 2019 г. _____ Кузнецов Д.Е. (подпись) _____ (расшифровка подписи)

«05» сентября 2019 г. _____

Зарегистрирован
Решением исполнительного
Комитета районного
Совета народных депутатов
г. Искитим

Решение №3/90т " 19 " 10 1990

Зам. председателя
исполкома *В.И.Иванов*



У С Т А В

КРЕСТЬЯНСКОГО (ФЕРМЕРСКОГО)

ХОЗЯЙСТВА "Гана" Спичкина Геннадия Фомича

Фермерское хозяйство является товаропроизводящим хозяйством. На основе индивидуальной деятельности в сфере агропромышленного производства включая: воспроизводство сельскохозяйственных и промышленного назначения, переработку, хранение, производство товаров народного промысла.

Фермерское хозяйство пользуется правами юридического лица, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, печать, угловой штамп и прочие реквизиты. Формирует имущество на правах собственности и общее с другими хозяйствами. На основе долевого и иных форм владения. Получает во владение частную собственность с правом наследования земельные участки, для организации крестьянского хозяйства, строительства жилых и производственных объектов.

ЧЛЕНСТВО КРЕСТЬЯНСКОГО ФЕРМЕРСКОГО ХОЗЯЙСТВА

1. Членами крестьянского хозяйства считаются трудоспособные члены семьи и другие граждане совместно ведущие хозяйство.

2. Главой является один из его дееспособных членов. Глава хозяйства представляет его интересы перед организациями, предприятиями и гражданами.

ПРАВА КРЕСТЬЯНСКОГО ХОЗЯЙСТВА.

1. Являясь производителем сельскохозяйственной продукции в условиях рыночных отношений крестьянское (фермерское) хозяйство может менять направление деятельности в соответствии с рыночной конъюнктурой с целью сохранения рентабельности.

2. Крестьянское (фермерское) хозяйство является равноправным звеном экономической системы наряду с государственными и иными предприятиями.

3. Государство гарантирует чадиту и соблюдение имущественных и иных прав, законных интересов крестьянского (фермерского) хозяйства.

4. Крестьянское хозяйство имеет право продавать и передавать предприятиям, организациям и гражданам, обменивать, сдавать в аренду, представлять во временное пользование имущество ему, на правах собственности имущество.

5. Крестьянское хозяйство имеет право приобретать, брать в аренду или во временное пользование имущество у предприятий, объединений, организаций и граждан.

6. Имущественные отношения крестьянского хозяйства регулируются гражданским законодательством.

ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОСТЬ КРЕСТЬЯНСКОГО (ФЕРМЕРСКОГО) ХОЗЯЙСТВА.

1. Крестьянскому хозяйству принадлежит исключительное право распоряжаться произведенной им продукцией и реализовать ее по собственному усмотрению государственным, представительным, муниципальным колхозным рынкам, в государственную и кооперативную оптовую сеть и другим потребителям.

2. Крестьянское хозяйство может реализовать продукцию по закупочным, договорным, рыночным и иным ценам.

3. Крестьянское хозяйство приобретает материально-технические ресурсы в системе государственных снабженческих организаций, может приобретать ресурсы у любых государственных и кооперативных предприятий и организаций, на колхозных рынках, у населения, в государственной и кооперативной розничной торговой сети.

4. Ремонт и техническое обслуживание с/х техники осуществляется государственными предприятиями и организациями по льготным ценам, расценкам, тарифам, действующим для колхозов и совхозов, а также колхозам, совхозам, кооперативам, гражданам по договорным

ценам.

ФИНАНСЫ И КРЕДИТ

Денежные средства формируются за счет выручки от реализации продукции (работ, услуг), кредитов, бюджетных ассигнований, пожертвований и других поступлений.

Крестьянское хозяйство вправе открывать расчетный и другие счета в любом банке для хранения денежных средств и осуществления всех видов расчетных, кредитных и кассовых операций по месту регистрации крестьянского хозяйства и в других банках.

Списание средств с расчетных счетов производится только с согласия главы крестьянского хозяйства или по решению суда.

Крестьянское хозяйство пользуется кредитом государственных, коммерческих, кооперативных банков на основе договора. Возврат кредита обеспечивается залогом и другими видами обеспечения обязательств. В случае несвоевременного возврата кредита учреждение банка в установленном законодательством порядке реализует принятое в залог имущество для погашения задолженности.

Крестьянское хозяйство может поставлять, приобретать продукцию, выполнять работы, оказывать услуги, пользоваться работами и услугами организаций, предприятий и граждан в кредит, и также получать материальную помощь у Совета народных депутатов, пользоваться беспроцентной ссудой для погашения расходов на развитие хозяйства.

При необходимости хозяйство пользуется наемным трудом в соответствии с действующим законодательством РСФСР, на основе договоров о найме.

Отчетность, ответственность крестьянского хозяйства осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

Социальная защита, передача в наследство земли, прекращение деятельности крестьянских хозяйств также осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

4

При переходе к рыночным отношениям предусматривается переработка устава крестьянского (фермерского) хозяйства и приведение его в соответствии с действующим законодательством.

Руководитель крестьянского (фермерского)
хозяйства, Гана "Спицот" Т.Ф. 



Копии изготовлены с документов, необходимых для проведения оценки имущества.
Копии верны. 06.05.2020 г.
Конкурсный управляющий КФХ «Г А Н А» Кузнецов Дмитрий Евгеньевич
Кузнецов Дмитрий Евгеньевич _____

9.4. Документы оценщиков, выполнивших данный отчет

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 002388-1 « 25 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Ноздриной Марии Андреевне**

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

от « 25 » января 2018 г. № 43

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 2021 г.

АО «Оценки», Москва, 2017 г. АО «Оценки» ИНН 50-05-00003 ОГРН № 775017451. Тел.: (495) 729-47-45, www.ao500003.ru



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012753-2

« 29 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Ноздриной Марии Андреевне

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

от « 29 » мая 20 18 г. № 68

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » мая 20 21 г.

АО «Оценки», Москва, 2018 г. - АО «Оценки» № 05-05-05/002-0000-11 от 2017 г. (ИНН 77-07-02, ОГРН 1077707000000)



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010311-3

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Ноздриной Марии Андреевне

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

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.

43-Октябрь, Москва, 23 191. - Ф - Телефон 16-85-25-65/762 8115/162 13-16 162. Тел. (495) 750-47-43, www.frcp.ru



**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-722-071472/19**

«16» сентября 2019 г.

г. Новосибирск

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Ноздрина Мария Андреевна Паспорт Гражданина РФ серии 50 10 №799504 выдан Отделом УФМС России по Новосибирской области в Ленинском районе г. Новосибирска 12.04.2011 г. Адрес регистрации: 630008 г.Новосибирск, ул.Кирова, д.27, кв.21
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Питинская, 12 стр.2,
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «04» октября 2019 года по «03» октября 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (пять миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 3 300 (три тысячи триста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 04.10.2019г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
СТРАХОВАТЕЛЬ: Ноздрина М.А. От Страхователя: 	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» От Страховщика: 



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №4011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

«16» июня 2011 г.

№ 0220

**Ноздрина
Мария Андреевна**

Паспорт 50 10 799504, выдан Отделом УФМС России по Новосибирской области в
Ленинском районе г. Новосибирска. Дата выдачи 12.04.2011 г.
Код подразделения 540-007

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.10.2010 г. за № 0220.

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 18.08.2010 г.

Президент



А.В. Каминский

000924

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



Фамилия, имя, отчество

Байдукова Мария Андреевна

Дата рождения

07 марта 1988 года

Предыдущий документ об образовании

диплом о высшем профессиональном образовании, выданный в 2009 году

Вступительные испытания *прошла*

Поступила (а) в

2009 году в Новосибирский государственный университет экономики и управления - «НИНХ» (очная форма)

Завершила (а) обучение в

2010 году в Новосибирском государственном университете экономики и управления - «НИНХ» (очная форма)

Нормативный период обучения по очной форме 5 лет

Направление / специальность *Финансы и кредит*

Специализация *Оценка собственности*

Курсовые работы:

1. Экономический анализ, отлично
2. Разработка бизнес-плана предприятия по производству кондитерских изделий, отлично
3. Экономический анализ, отлично
4. Бюджетные расчеты и показатели России, отлично
5. Исследование российских профессиональных организаций в области кредитной политики, отлично
6. Развитие государственной формы бюджетных расчетов, отлично
7. Особенности системы оценки недвижимости в организации, отлично
8. Структурные изменения в оценке и продаже недвижимости, отлично

Практики:

Производственная практика 6 недель, отлично

Преддипломная практика 6 недель, отлично

Итоговые государственные экзамены:

Междисциплинарный экзамен по специальности, отлично

Выполнение и защита выпускной квалификационной работы

на тему: «Особенности оценки стоимости недвижимости в целях залога», 12 недель, отлично

Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.

Продолжение см. на обороте

Документ содержит количество листов

РОССИЙСКАЯ
ФЕДЕРАЦИЯ



г. Новосибирск

Государственное

образовательное учреждение

высшего профессионального

образования Новосибирский

государственный университет

экономики и управления - «НИНХ»

ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ

№ **ВСА1671613**

175

(регистрационный номер)

28 июня 2010

(дата выдачи) года

Решением

Государственной

аттестационной

комиссии

от **16 июня 2010** года

присуждена

КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ

по специальности

«Финансы и кредит»

Ректор

Декан

Секретарь



Лист №1

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

9.3. Полис страхования дополнительной ответственности Исполнителя с которым оценщик заключил трудовой договор



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-722-030551/19

«22» апреля 2019 г.

г. Новосибирск

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Артикул"
ИНН 5403328308
630009, г. Новосибирск, ул. Никитина, д. 20, этаж 2, офис 206
- 2. СТРАХОВЩИК:**
2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Петинская, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):**
3.1. С «14» июня 2019 года по «13» июня 2020 года, обе даты включительны, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА,
ФРАНШИЗА):**
4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000,00 (Пять миллионов) Рублей.**
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
5.1. Страховая премия устанавливается в размере **7 650,00 (Семь тысяч шестьсот пятьдесят) Рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «14» июня 2019 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «14» июня 2016 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) 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;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в

результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, исключая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, исключаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление и отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Артикул»

От Страхователя: _____ м.п.

Генеральный директор Стрельников В.В., на основании Устава



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

Начальник отдела страхования, филиала СПАО «Ингосстрах» в Новосибирской области Стрельников В.В., на основании Доверенности № 665333-02/2019 от 18.07.2019 г.



Прошито, пронумеровано

«*тс*» *с/с* *срок*

шесте страниц

Стрельников В.В.

