



PRICE GROUP

Объективный взгляд на вещи

ОТЧЕТ №010-03-2023

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 51% ДОЛИ В
УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ООО «ИНВЕСТИБИЛДИНГ ГРУПП»,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: 108836, Г. МОСКВА,
ПОСЕЛЕНИЕ ДЕСЕНОВСКОЕ, 3-Я НОВОВАТУТИНСКАЯ УЛ.,
Д. 7, ЭТАЖ 1 ОФИС 7.2, ОГРН 1157746513869 ОТ 8 ИЮНЯ
2015 Г.**

Заказчик

ООО «Инвестбилдинг Групп»

Дата оценки

10 апреля 2023 г.

Исполнитель

ООО «Прайс Групп»

Дата составления отчета

24 мая 2023 г.

**СОДЕРЖАНИЕ**

1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.1 Объект оценки, включая права на объект оценки (ФСО IV п. 3 п.п. 1).....	4
1.2 Цель оценки (ФСО IV п. 3 п.п. 2)	4
1.3 Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке (ФСО IV п. 3 п.п. 3)	4
1.4 Вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо (ФСО IV п. 3 п.п. 4).....	4
1.5 Дата оценки (ФСО IV п. 3 п.п. 5)	4
1.6 Специальные допущения (ФСО IV п. 3 п.п. 6).....	4
1.7 Иные существенные допущения (ФСО IV п. 3 п.п. 6), а также ограничения оценки (ФСО IV п. 3 п.п. 7)	4
1.8 Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (ФСО IV п. 3 п.п. 8)	5
1.9 Указание на форму составления отчета об оценке (ФСО IV п. 3 п.п. 9):	6
2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ, О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	7
2.1 Сведения об оценщике, проводившем оценку	7
2.2 Сведения о Заказчике оценки.....	8
2.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	8
3 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	9
4 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	9
5 СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
6 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
6.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	14
6.2.1 Информация, характеризующая деятельность организации, ведущей бизнес.....	14
6.2.1.1. Информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования	14
6.2.1.2. Информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах, информация о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период	16
6.2.2 Финансовая информация за репрезентативный период	16
6.2.3 Прогнозные данные, включая бюджеты, бизнес-планы и иные внутренние документы	20
6.3 Информация об объекте оценки.....	21
6.3.1 Информация о величине и структуре уставного капитала	21
6.3.2 Информация о правах, предусмотренных учредительными документами в отношении участников Общества	21
6.3.3 Информация о распределении прибыли	22
6.3.4 Информация о наличии и условиях корпоративного договора.....	22
6.3.5 Переход доли участника Общества в уставном капитале к другим участникам и третьим лицам	22
7 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	24
8 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
8.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	25



8.2	Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	27
8.2.1	Социально-экономические показатели Российской Федерации	27
8.2.2	Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации	32
8.3	Обзор рынка загородной недвижимости Московского региона за 2022 г.	35
8.3.1	Предложение.....	35
8.3.2	Спрос.....	41
8.3.3	Выводы.....	42
9	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	44
9.1	Определение вида оцениваемой стоимости.....	44
9.2	Терминология.....	44
9.3	Подходы к оценке.....	46
9.3.1	Доходный подход	47
9.3.2	Сравнительный подход	48
9.3.3	Затратный подход.....	49
9.3.4	Выбор подходов и методов оценки.....	49
9.4	Последовательность определения стоимости объекта оценки	52
10	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	53
10.1	Описание метода ликвидационной стоимости	53
10.1.1	Рыночная стоимость активов	55
10.1.1.1	Определение рыночной стоимости основных средств.....	55
10.1.1.2	Определение рыночной стоимости дебиторской задолженности	189
10.1.1.3	Определение рыночной стоимости денежных средств	196
10.1.2	Рыночная стоимость обязательств.....	197
10.1.2.1	Определение рыночной стоимости требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов	198
10.1.2.2	Определение рыночной стоимости текущих обязательств	198
10.1.2.3	Определение рыночной стоимости требований, учитываемых за реестром	201
10.1.3	Расчет стоимости 100% доли в уставном капитале ООО «Инвестбилдинг Групп» методом ликвидационной стоимости	201
10.1.4	Определение величины скидок и премий	202
10.1.4.1	Скидка на неконтрольный характер	202
10.1.4.2	Скидка на недостаточную ликвидность.....	205
10.1.5	Расчет стоимости 51% доли в уставном капитале ООО «Инвестбилдинг Групп».....	207
11	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ	208
12	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	209
13	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ.....	211
14	ПРИЛОЖЕНИЯ	213
14.1	Приложение №1 Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	213
14.2	Приложение №2 Копии документов, содержащих сведения об Оценщике и Исполнителе ..	265



1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1 Объект оценки, включая права на объект оценки и связанные с ними ограничения и обременения (ФСО IV п. 3 п.п. 1)

Право собственности на 51% долю в уставном капитале ООО «Инвестбилдинг Групп», расположенного по адресу: 108836, г. Москва, поселение Десеновское, 3-я Нововатутинская ул., д. 7, этаж 1 офис 7.2, ОГРН 1157746513869 от 8 июня 2015 г.

Ограничения и обременения на объект оценки: не зарегистрировано.

1.2 Цель оценки (ФСО IV п. 3 п.п. 2)

Для целей конкурсного производства, включая совершение сделки по купле-продаже.

1.3 Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке (ФСО IV п. 3 п.п.

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

1.4 Вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо (ФСО IV п. 3 п.п. 4)

Рыночная стоимость.

В соответствии с п.3 ФСО II, а также учитывая цель оценки:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- предполагаемым использованием объекта является наиболее эффективное использование (текущее);
- характер сделки - сделка в условиях вынужденной продажи.

1.5 Дата оценки (ФСО IV п. 3 п.п. 5)

10 апреля 2023 г.

1.6 Специальные допущения (ФСО IV п. 3 п.п. 6)

Специальных допущений (которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации) на момент составления Задания на оценку не имеется.

1.7 Иные существенные допущения (ФСО IV п. 3 п.п. б), а также ограничения оценки (ФСО IV п. 3 п.п.

1) Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов Отчета вне данного контекста является некорректным.



- 2) По согласованию с Заказчиком от Исполнителя и Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, если только не будут заключены иные дополнительные соглашения.
- 3) Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за недостоверность предоставленных Заказчиком информации и документов, свидетельствующих о правах на Объект/ы оценки, включая права собственности, иные вещные права, в том числе обременения в виде прав третьих лиц. Информация и документы, подтверждающие права на Объект/ы оценки, предоставленные Заказчиком, предполагаются достоверными. Объект/ы оценки считаются полностью оборотоспособными и свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, которые оговорены в Отчете.
- 4) Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки. Разглашение содержания Отчета возможно только после предварительного письменного согласования с Исполнителем.
- 5) Исполнитель и Оценщик не обязан участвовать в судебном или административном разбирательстве, или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или уполномоченного государственного органа
- 6) Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятных цен отчуждения оцениваемых объектов на дату оценки и не является гарантией того, что Объект/ы оценки будет отчуждены на свободном рынке именно по этим ценам.
- 7) Финансовые и технико-экономические характеристики Объектов оценки, используемые при составлении Отчета, рассчитываются на основании финансовой отчетности, а также технической документации без проведения аудиторской проверки ее достоверности, инвентаризации имущества, а также технической экспертизы.
- 8) Все фотографии, графики, схемы, диаграммы и иные материалы используются в Отчете исключительно в целях повышения наглядности представления об оцениваемых объектах и не должны использоваться в других целях.
- 9) Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта/ов оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов.

Прочие допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, определяются Оценщиком в ходе оказания услуг по оценке в рамках настоящего Договора, согласовываются Заказчиком и Исполнителем в форме Уточнения к Заданию на оценку, подписанного Сторонами, или в иной письменной форме и указываются в Отчете об оценке.

1.8 Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (ФСО IV п. 3 п.п. 8)

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать, распространять и публиковать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке, за исключением случаев, установленных нормативными актами Российской Федерации.



1.9 Указание на форму составления отчета об оценке (ФСО IV п. 3 п.п. 9):

На бумажном носителе, в форме электронного документа.



2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ, О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

2.1 Сведения об оценщике, проводившем оценку

Фамилия имя отчество Оценщика	Стенькина Екатерина Васильевна
Место нахождения Оценщика	630089, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Кошурникова, д. 23/1, кв. 21
Почтовый адрес	630089, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Кошурникова, д. 23/1, кв. 21
Контактная информация	Тел.: 8-(913) 240-59-52 Адрес электронной почты: price-group@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД») Место нахождения: 620075, Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 26, бизнес-центр «Деловой дом на Набережной», этаж 3, офис 303/1, тел. +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-87-38, www.srosvod.ru Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация СРОО «СВОД» от 05.03.2019 г., дата включения в реестр членов 30.03.2018 г., регистрационный номер в реестре 953. Член Экспертного совета Ассоциации СРОО «СВОД». Состав Экспертного совета Ассоциации СРОО «СВОД» утвержден Решением Общего собрания членов, Протокол №2/2021 от 18 октября 2021 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке, ПП №846040 от 20 июня 2007 г., выданный Новосибирским государственным университетом экономики и управления – НИИХ по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис № 922/2286277993, выдан САО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 27.12.2022 г. по 26.12.2023 г. Страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
Сведения о наличии квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат №020766-3 от 04.06.2021 г. «Оценка бизнеса» Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр», срок действия до 04.06.2024 г.



	<p>Квалификационный аттестат №020765-1 от 04.06.2021 г. «Оценка недвижимости» Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр», срок действия до 04.06.2024 г.</p> <p>Квалификационный аттестат №031100-2 от 22.10.2021 г. «Оценка движимого имущества» Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр», срок действия до 22.10.2024 г.</p>
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 2004 г.

2.2 Сведения о Заказчике оценки

Наименование	ООО «Инвестбилдинг Групп»
Адрес	108836, г. Москва, поселение Десеновское, 3-я Нововатутинская ул., д. 7, этаж 1 офис 7.2
Реквизиты	ИНН 7751006104, КПП 775101001, ОГРН 1157746513869 от 8 июня 2015 г.

2.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Прайс Групп» (ООО «Прайс Групп»)
ИНН / КПП	5407240799 / 540501001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1025403208082
Дата присвоения ОГРН	02.12.2002 г.
Место нахождения	630089, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Кошурникова, д. 23/1, кв. 21
Телефон	Тел.: 8-913-240-59-52
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховой полис №011-073-008919/22 страхования гражданской ответственности юридического лица и юридического лица, с которым оценщик заключил договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц от 20 августа 2022 года, общая страховая сумма 30 000 000 рублей, выдан на срок с 21.08.2022 по 20.08.2023 гг., выдан ООО «Абсолют Страхование».



3 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

В соответствии со ст. 16. закона № 135-ФЗ «Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор»:

Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации.

Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту.



5 СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящая оценка производилась в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 г. № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей на дату оценки редакции, согласно статье 1 данного закона.

При выполнении работы Оценщиком были использованы и соблюдены следующие федеральные стандарты, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в РФ:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года №326.

Также, на основании ст. 22 «Саморегулируемая организация оценщиков» ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.:

«Саморегулируемой организацией оценщиков признается некоммерческая организация, созданная в целях регулирования оценочной деятельности и контроля за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков.».

и ст. 22.1 «Функции саморегулируемой организации оценщиков» ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.:

«Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

... разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности ...»

в настоящем Отчете, Оценщиком при проведении работ по определению соответствующего вида стоимости объекта оценки, были использованы стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»):

1. СТАНДАРТ 1 «Общие положения», утвержден Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года, изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» Протокол №12/2019 от «11» марта 2019 года.



2. СТАНДАРТ 2 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Решением Совета Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», Протокол №55-1/2022 от «01 декабря 2022 года.
3. СТАНДАРТ 3 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден Решением Совета Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», Протокол №55-1/2022 от «01 декабря 2022 года.
4. СТАНДАРТ 4 «Требования к отчету об оценке», утвержден Решением Совета Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», Протокол №55-1/2022 от «01 декабря 2022 года.
5. СТАНДАРТ 8 «Оценка бизнеса», утвержден Решением Совета НП СРО «СВОД» Протокол № 101/2014 от «28» октября 2014 года, изменения и дополнения внесены: Решением Совета Ассоциации Протокол №12/2019 от «11» марта 2019 года.



6 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является 51% доля в уставном капитале ООО «Инвестбилдинг Групп», расположенного по адресу: 108836, г. Москва, поселение Десеновское, 3-я Нововатутинская ул., д. 7, этаж 1 офис 7.2, ОГРН 1157746513869 от 8 июня 2015 г., далее по тексту настоящего Отчета ООО «Инвестбилдинг Групп» или «Инвестбилдинг Групп» или Компания или Общество.

6.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При проведении работ по определению стоимости Объекта оценки, Оценщик использовал информацию, содержащую количественные и качественные характеристики имущества, предоставленную Заказчиком в виде копий документов на бумажных и/или электронных носителях, а также полученную из открытых источников (представлено в Приложении к настоящему Отчету):

1. Копия Устава ООО «Инвестбилдинг Групп», утвержден Протоколом №03/15 Внеочередного Общего собрания акционеров Закрытого акционерного общества «Инвестбилдинг Групп» от 20 апреля 2015 года;
2. Копия Бухгалтерского баланса ООО «Инвестбилдинг Групп» на 31.12.2021 г.;
3. Копия Отчета о финансовых результатах деятельности ООО «Инвестбилдинг Групп» за 2021 г.;
4. Копия Бухгалтерского баланса ООО «Инвестбилдинг Групп» на 31.12.2022 г.;
5. Копия Отчета о финансовых результатах деятельности ООО «Инвестбилдинг Групп» за 2022 г.;
6. Копия Выписки из Единого государственного реестра юридических лиц ООО «Инвестбилдинг Групп» на 08.04.2023 г. № ЮЭ9965-23-49908304;
7. Копия Отчета конкурсного управляющего ООО «Инвестбилдинг Групп» о своей деятельности по состоянию на 23 марта 2023 г.;
8. Копия Анализа финансового состояния должника ООО «Инвестбилдинг Групп» за период с 31.12.2015 г. по 21.12.2020 г.
9. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 05.08.2022 г. № КУВИ-001/2022-133564000;
10. Копия Инвентаризационной описи №1 основных средств ООО «Инвестбилдинг Групп» по состоянию на 30.05.2022 г.;
11. Копия Акта инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами № 1 по состоянию на 30.05.2022 г.
12. Копия Инвентаризационной описи №7 ценных бумаг и бланков документов строгой отчетности – финансовые вложения (доли в уставной капитал) по состоянию на 29.03.2023 г.
13. Прочие документы.



Помимо информации, предоставленной Заказчиком оценки, Оценщик основывался и на иных данных, полученных им из общедоступных источников информации, а также в ходе собственных исследований.

В соответствии с ФСО III, Раздел IV. «Работа с информацией», п. 10. В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При этом оценщик учитывает:

- допущения оценки;
- компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

В соответствии с ФСО III п. 11. Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.

В соответствии с ФСО III п.12. В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

- если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);
- если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

В соответствии с ФСО III п. 13. Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку. Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:

- путем заверения заказчиком копий документов и материалов;
- путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.



6.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

6.2.1 Информация, характеризующая деятельность организации, ведущей бизнес

6.2.1.1. Информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестбилдинг Групп» (сокращенное наименование ООО «Инвестбилдинг Групп») зарегистрировано 08.06.2015 г. регистратором Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за ОГРН 1157746513869. Способ образования организации: Создание юридического лица путем реорганизации в форме преобразования. Правопредшественник ЗАО «Инвестбилдинг Групп» (ОГРН 1055011351856 от 2 декабря 2005 г., организация ликвидирована 8 июня 2015 г.

Адрес местонахождения Компании: 108836, г. Москва, поселение Десеновское, 3-я Нововатутинская ул., д. 7, этаж 1 офис 7.2. Компания постановлена на учет по месту нахождения Межрайонной инспекции ФНС России № 51 по г. Москве с 08 июня 2015 г., присвоен КПП 775101001. Регистрационный номер ПФР 087714009819, ФСС 771605339377011

Виды деятельности

Согласно данным Выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, Общество имеет следующий код (ОКВЭД) и наименования вида основной деятельности:

- Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (68.32)

Дополнительными видами деятельности являются:

- 64.99.1 Вложения в ценные бумаги и деятельность дилерская
- 68.10.23 Покупка и продажа земельных участков
- 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

Согласно п. 1 ст. 3 Устава ООО «Инвестбилдинг Групп»: Общество создается для осуществления хозяйственной деятельности в целях удовлетворения общественных потребностей в его продукции, товарах, работах, услугах и реализации на основе полученной прибыли экономических интересов участников и членов трудового коллектива Общества.

Согласно п. 2 ст. 3 Устава ООО «Инвестбилдинг Групп»: Для реализации целей и задач Общество осуществляет следующие виды деятельности:

- Управление недвижимым имуществом;
- Покупка и продажа земельных участков;
- Сдача внаем собственного недвижимого имущества;
- Капиталовложения в ценные бумаги;
- Иные виды деятельности, осуществление которых не запрещено действующим законодательством Российской Федерации.

Согласно п. 3 ст. 3 Устава ООО «Инвестбилдинг Групп»: Деятельность Общества не ограничивается видами деятельности, оговоренными в Уставе. Общество осуществляет любые иные виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством. Сделки, выходящие за пределы уставной деятельности, но не противоречащие действующему законодательству, признаются действительными.



Согласно п. 3 ст. 3 Устава ООО «Инвестбилдинг Групп»: Виды деятельности, требующие специального разрешения или подлежащие лицензированию, осуществляются после получения специального разрешения или лицензии.

Руководитель организации

Руководитель организации: конкурсный управляющий Боклин Вячеслав Андреевич. Юридическое лицо признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство 19 января 2021 г.

Сведения о филиалах и дочерних обществах

По состоянию на дату оценки ООО «Инвестбилдинг Групп» не имеет филиалов и дочерних обществ.

Организационная структура управления и персонал предприятия

Сведения об организационной структуре управления ООО «Инвестбилдинг Групп» не предоставлены.

Среднесписочная численность - 0 сотрудников в 2022 году по данным Реестра «Сведения о среднесписочной численности работников организации» ФНС РФ. Данные за 2023 год.

В соответствии с данным «Анализа финансового состояния должника ООО «Инвестбилдинг Групп» за период с 31.12.2015 г. по 21.12.2020 г.» согласно расчетам по страховым взносам и расчетам сумм налога на доходы физических лиц, исчисленных и удержанных налоговым агентом за период с 2016 года по 2019 года представлены сведения о численности и фонде оплаты труда ООО «Инвестбилдинг Групп»:

Период	ФОТ, рублей	Среднесписочная численность, чел.	Средняя зарплата, рублей в месяц
2016 год	16 924 918,00	12	117 534,15
1 квартал	4 140 625,00	12	115 017,36
2 квартал	4 037 145,00	12	112 142,92
3 квартал	4 037 145,00	12	112 142,92
4 квартал	4 710 003,00	12	130 833,42
2017 год	15 591 980,00	12	112 985,36
1 квартал	4 037 145,00	12	112 142,92
2 квартал	4 037 145,00	12	112 142,92
3 квартал	3 897 995,00	12	108 277,64
4 квартал	3 619 695,00	10	120 656,50
2018 год	15 618 651,41	12	113 178,63
1 квартал	3 619 695,00	10	120 656,50
2 квартал	4 847 485,34	12	134 652,37
3 квартал	3 768 249,68	12	104 673,60
4 квартал	3 383 221,39	12	93 978,37
2019 год	224 000,00	9	8 296,30
1 квартал	224 000,00	9	8 296,30
2 квартал	0,00	0	0,00
3 квартал	0,00	0	0,00
4 квартал	0,00	0	0,00

Источник: Анализа финансового состояния должника ООО «Инвестбилдинг Групп» за период с 31.12.2015 г. по 21.12.2020 г.

Согласно сведениям, представленным выше, в 2016 году среднесписочная численность ООО «Инвестбилдинг Групп» составила 12 человек, общая сумма дохода составила 16 924 918,00 рублей, средняя заработная плата составила 117 534,15 рублей в месяц.



В 2017 году среднесписочная численность ООО «Инвестбилдинг Групп» составила 12 человек, общая сумма дохода составила 15 591 980,00 рублей, средняя заработная плата составила 112 985,36 рублей в месяц.

В 2018 году среднесписочная численность ООО «Инвестбилдинг Групп» составила 12 человек, общая сумма дохода составила 15 618 651,41 рублей, средняя заработная плата составила 113 178,63 рублей в месяц.

В 1 квартале 2019 года среднесписочная численность ООО «Инвестбилдинг Групп» составила 9 человек, общая сумма дохода составила 224 000,00 рублей, средняя заработная плата составила 8 296,30 рублей в месяц.

Согласно сведениям о среднесписочной численности работников за предшествующий календарный год, среднесписочная численность ООО «Инвестбилдинг Групп» по состоянию на 01.01.2016 года составила 7 человек.

Согласно сведениям о среднесписочной численности работников за предшествующий календарный год, среднесписочная численность ООО «Инвестбилдинг Групп» по состоянию на 01.01.2017 года составила 12 человек.

Согласно сведениям о среднесписочной численности работников за предшествующий календарный год, среднесписочная численность ООО «Инвестбилдинг Групп» по состоянию на 01.01.2018 года составила 11 человек.

Согласно сведениям о среднесписочной численности работников за предшествующий календарный год, среднесписочная численность ООО «Инвестбилдинг Групп» по состоянию на 01.01.2019 года составила 11 человек.

Согласно сведениям о среднесписочной численности работников за предшествующий календарный год, среднесписочная численность ООО «Инвестбилдинг Групп» по состоянию на 01.01.2020 года составила 2 человека.

6.2.1.2. Информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах, информация о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период

ООО «Инвестбилдинг Групп» не ведет деятельность, связанную с выпуском товаров/оказании услуг. По состоянию на дату оценки Организация находится в процессе банкротства.

6.2.2 Финансовая информация за репрезентативный период

Согласно бухгалтерской отчетности ООО «Инвестбилдинг Групп», предоставленной Заказчиком в виде копии, а также данных открытых источников, баланс Компании 2019 – 2022 гг. имеет следующий вид:

Таблица 1. Бухгалтерский баланс ООО «Инвестбилдинг Групп» (тыс. руб.).

Наименование статьи	Баланс			
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
АКТИВ				
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	0	0	0	0
Основные средства	0	0	0	731 284
Долгосрочные финансовые вложения	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	0	0	0	0
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0
Итого внеоборотных активов	0	0	0	731 284
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				



Наименование статьи	Баланс			
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Запасы	0	0	0	0
Краткосрочная дебиторская задолженность	0	0	0	3 575
Финансовые вложения и денежные средства	0	0	3	1 464
Прочие оборотные активы	0	0	0	0
Итого оборотных активов	0	0	3	5 039
ИМУЩЕСТВО ВСЕГО	0	0	3	736 323
ПАССИВ				
СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА				
Уставный капитал	0	0	195 000	195 000
Переоценка внеоборотных активов	0	0	0	0
Нераспределенная прибыль	0	0	-864 435	-134 415
Итого собственных средств	0	0	-669 435	60 585
ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА				
Долгосрочные обязательства	0	0	669 179	669 179
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0
Итого долгосрочных пассивов	0	0	669 179	669 179
Краткосрочные обязательства	0	0	0	0
Кредиторская задолженность	0	0	259	6 559
Доходы будущих периодов	0	0	0	0
Прочие текущие пассивы	0	0	0	0
Итого текущих пассивов	0	0	259	6 559
Итого заемных средств	0	0	669 438	675 738
ИСТОЧНИКИ ИМУЩЕСТВА ВСЕГО	0	0	3	736 323

Источник: Бухгалтерский баланс ООО «Инвестбилдинг Групп» на 31.12.2021 г. и на 31.12.2022 г.

Согласно информации, представленной в инвентаризационных описях, ООО «Инвестбилдинг Групп» располагает следующим имуществом:

Основные средства

ООО «Инвестбилдинг Групп» на праве собственности принадлежат следующие земельные участки:

- Земельные участки – 2 ед., расположенные в КП «Антоновка» по адресу: г. Москва, поселение Сосенское, д. Зименки, уч.№76/105 и уч.164, категория земель: земли населённых пунктов, для индивидуального жилищного строительства и под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения.
- Земельные участки – 43 ед., расположенные в Московской области, р-н Ступинский, СПК (колхоз) «Новая жизнь», категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, для производства сельхозпродукции.

Подробное описание представлено в Разделе 10 настоящего Отчета.

Дебиторская задолженность

По данным Акта инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами № 1 по состоянию на 30.05.2022 г. установлена следующая дебиторская задолженность:

Таблица 2. Дебиторская задолженность ООО «Инвестбилдинг Групп»

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Номер дела
1	ООО «Правист», ИНН 7723528853	158 594 931	№А40-212807/2020



№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Номер дела
2	ООО «Профигрупп», ИНН 7713655203	15 550 000	№А40-118750/2021
	Итого	174 144 931	

Источник: Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами № 1 по состоянию на 30.05.2022 г.

Финансовые вложения

По данным Инвентаризационной описи №7 ценных бумаг и бланков документов строгой отчетности – финансовые вложения (доли в уставной капитал) по состоянию на 29.03.2023 г., установлены следующие финансовые вложения:

Таблица 3. Финансовые вложения ООО «Инвестбилдинг Групп»

№ п/п	Наименование	Номинальная стоимость, руб.
1	Доля в уставном капитале в размере 51% ООО «Инвестбилдинг Групп»	99 450 000
	Итого	99 450 000

Источник: Инвентаризационная опись №7 ценных бумаг и бланков документов строгой отчетности – финансовые вложения (доли в уставной капитал) по состоянию на 29.03.2023 г.

Горизонтальный и вертикальный анализ баланса Компании

Горизонтальный и вертикальный анализ баланса Компании позволяет сделать вывод о том, что основными активами компании по состоянию на дату оценки являются Внеоборотные активы, а именно Основные средства (более 99%).

Таблица 4. Горизонтальный анализ баланса ООО «Инвестбилдинг Групп»

Наименование статьи	Горизонтальный анализ			
	31.12.20 / 31.12.19	31.12.21 / 31.12.20	31.12.22 / 31.12.21	31.12.22 / 31.12.19
АКТИВ				
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	-	-	-	-
Основные средства	-	-	-	-
Долгосрочные финансовые вложения	-	-	-	-
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	-	-	-	-
Итого внеоборотных активов	-	-	-	-
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность	-	-	-	-
Финансовые вложения и денежные средства	-	-	48700,0%	-
Прочие оборотные активы	-	-	-	-
Итого оборотных активов	-	-	167866,7%	-
ИМУЩЕСТВО ВСЕГО	-	-	24544000,0%	-
ПАССИВ				
СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА				
Уставный капитал	-	-	0,0%	-
Переоценка внеоборотных активов	-	-	-	-
Нераспределенная прибыль	-	-	-	-
Итого собственных средств	-	-	-109,1%	-



Наименование статьи	Горизонтальный анализ			
	31.12.20 / 31.12.19	31.12.21 / 31.12.20	31.12.22 / 31.12.21	31.12.22 / 31.12.19
ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА				
Долгосрочные обязательства	-	-	0,0%	-
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-
Итого долгосрочных пассивов	-	-	0,0%	-
Краткосрочные обязательства	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	-	-	2432,4%	-
Доходы будущих периодов	-	-	-	-
Прочие текущие пассивы	-	-	-	-
Итого текущих пассивов	-	-	2432,4%	-
Итого заемных средств	-	-	0,9%	-
ИСТОЧНИКИ ИМУЩЕСТВА ВСЕГО	-	-	24544000,0%	-

Источник: Бухгалтерский баланс ООО «Инвестбилдинг Групп» на 31.12.2021 г. и на 31.12.2022 г., анализ Оценщика

Таблица 5. Вертикальный анализ баланса ООО «Инвестбилдинг Групп»

Наименование статьи	Вертикальный анализ			
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
АКТИВ				
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	-	-	0,0%	0,0%
Основные средства	-	-	0,0%	99,3%
Долгосрочные финансовые вложения	-	-	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые активы	-	-	0,0%	0,0%
Прочие внеоборотные активы	-	-	0,0%	0,0%
Итого внеоборотных активов	-	-	0,0%	99,3%
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	-	-	0,0%	0,0%
Краткосрочная дебиторская задолженность	-	-	0,0%	0,5%
Финансовые вложения и денежные средства	-	-	100,0%	0,2%
Прочие оборотные активы	-	-	0,0%	0,0%
Итого оборотных активов	-	-	100,0%	0,7%
ИМУЩЕСТВО ВСЕГО	-	-	100,0%	100,0%
ПАССИВ				
СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА				
Уставный капитал	-	-	6500000,0%	26,5%
Переоценка внеоборотных активов	-	-	0,0%	0,0%
Нераспределенная прибыль	-	-	-28814500,0%	-18,3%
Итого собственных средств	-	-	-22314500,0%	8,2%
ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА				
Долгосрочные обязательства	-	-	22305966,7%	90,9%
Отложенные налоговые обязательства	-	-	0,0%	0,0%
Итого долгосрочных пассивов	-	-	22305966,7%	90,9%
Краткосрочные обязательства	-	-	0,0%	0,0%
Кредиторская задолженность	-	-	8633,3%	0,9%
Доходы будущих периодов	-	-	0,0%	0,0%
Прочие текущие пассивы	-	-	0,0%	0,0%
Итого текущих пассивов	-	-	8633,3%	0,9%



Наименование статьи	Вертикальный анализ			
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Итого заемных средств	-	-	22314600,0%	91,8%
ИСТОЧНИКИ ИМУЩЕСТВА ВСЕГО	-	-	100,0%	100,0%

Источник: Бухгалтерский баланс ООО «Инвестбилдинг Групп» на 31.12.2021 г. и на 31.12.2022 г., анализ Оценщика

Чистые активы

По состоянию на дату оценки Чистые активы ООО «Инвестбилдинг Групп» составили 60 585 тыс. рублей.

Анализ отчета о финансовых результатах

По данным бухгалтерской отчетности, Компания не генерировала выручку в 2019 - 2021 г, несла расходы и была убыточной. По результатам 2022 г. был получен положительный результат деятельности за счет прочих доходов (возврат на баланс Компании земельных участков).

Таблица 6. Анализ отчета о финансовых результатах ООО «Инвестбилдинг Групп»

Наименование показателя	2018	2019	2020	2021	2022
Выручка	721 768	0	0	0	2 903
Себестоимость продаж	678 269	0	0	0	2 333
Валовая прибыль	43 499	0	0	0	570
Коммерческие расходы	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	21 701	0	0	0	0
Прибыль от продаж	21 798	0	0	0	570
Проценты к получению	61 586	0	0	0	0
Проценты к уплате	65 884	0	0	0	0
Прочие доходы	9 909	0	0	3	731 284
Прочие расходы	27 680	0	0	864 438	1 803
Прибыль (убыток) до налогообложения	-271	0	0	-864 435	730 051
Налог на прибыль	50	0	0	0	31
Прочее	0	0	0	0	0
Чистая прибыль	-321	0	0	-864 435	730 020

Источник: Бухгалтерский баланс ООО «Инвестбилдинг Групп» на 31.12.2021 г. и на 31.12.2022 г., данные открытых источников

Анализ финансовых результатов свидетельствует об факте отсутствия операционной деятельности рассматриваемой Компании.

6.2.3 Прогнозные данные, включая бюджеты, бизнес-планы и иные внутренние документы

Прогнозные данные, включая бюджеты, бизнес-планы и иные внутренние документы ООО «Инвестбилдинг Групп», устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки не предоставлены Заказчиком, соответственно, не анализировались Оценщиком. При этом, учитывая факт того, что по состоянию на дату оценки Компания находится в процессе банкротства, Оценщик полагает, что такие данные не окажут влияние на стоимость объекта оценки.



6.3 Информация об объекте оценки

6.3.1 *Информация о величине и структуре уставного капитала*

По состоянию на дату оценки размер уставного капитала ООО «Инвестбилдинг Групп» составляет 195 000 000 рублей.

Структура собственного капитала имеет следующий вид:

- 49% доля, номинальной стоимостью 95 550 000 руб. ГИСЛЕРИО ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД с 25.06.2015. ХРИСАНТУ МИЛОНА, 2, ДАЛИ, А.Я. 2540, НИКОСИЯ, КИПР, РЕГ №: HE 270706.
- 51% доля, номинальной стоимостью 99 450 000 руб., принадлежит самому Обществу - ООО «Инвестбилдинг Групп».

6.3.2 *Информация о правах, предусмотренных учредительными документами в отношении участников Общества*

Согласно ст. 10 Устава ООО «Инвестбилдинг Групп» участники Общества вправе:

- участвовать в управлении делами Общества;
- получать информацию о деятельности Общества и знакомиться с его бухгалтерскими книгами и иной документацией;
- принимать участие в распределении прибыли;
- продать или осуществить отчуждение иным образом своей Доли в уставном капитале Общества одному или нескольким участникам данного Общества либо другому лицу в порядке, предусмотренном Уставом Общества;
- выйти из Общества путем отчуждения своей доли Обществу, или потребовать приобретения Обществом доли в случаях, предусмотренных Уставом Общества;
- получить в случае ликвидации Общества часть имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость;

Дополнительные права могут быть предоставлены участнику (участникам) Общества по решению общего собрания участников Общества, принятому всеми участниками Общества единогласно.

Участники Общества, доли которых в совокупности составляют не менее чем десять процентов уставного капитала Общества, вправе требовать в судебном порядке исключения из Общества участника, который грубо нарушает свои обязанности либо своими действиями (бездействием) делает невозможной деятельность Общества или существенно ее затрудняет.

Учредители (участники) Общества вправе заключить договор об осуществлении прав участников Общества, по которому они обязуются осуществлять определенным образом свои права и (или) воздерживаться от осуществления указанных прав. Такой договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Согласно ст. 10 Устава ООО «Инвестбилдинг Групп» участники Общества обязаны:

- оплачивать доли в уставном капитале Общества в порядке, в размерах и в сроки, которые предусмотрены уставом и договором об учреждении Общества;
- выполнять обязательства перед Обществом, установленным законодательством и уставом;
- не причинять ущерб Обществу;



- подчиняться решениям общего собрания участников Общества;
- не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Общества;
- следовать требованиям Устава, соблюдать положения Договора об учреждении Общества.

6.3.3 Информация о распределении прибыли

Согласно ст. 8 Устава ООО «Инвестбилдинг Групп»: Общество вправе раз в квартал принимать решение о распределении своей чистой прибыли между участниками Общества. Решение об определении части прибыли Общества, распределяемой между участниками Общества, принимается общим собранием участников Общества.

Часть прибыли Общества, предназначенная для распределения между его участниками, распределяется пропорционально их долям в уставном капитале Общества.

Общество не вправе принимать решение о распределении своей прибыли между участниками Общества:

- до полной оплаты всего уставного капитала Общества;
- до выплаты действительной стоимости доли участника Общества в случаях, предусмотренных действующим законодательством;
- если на момент принятия такого решения Общество отвечает признакам несостоятельности (банкротства) в соответствии с федеральным законом о несостоятельности (банкротстве) или если указанные признаки появятся у Общества в результате принятия такого решения;
- если на момент принятия такого решения стоимость чистых активов Общества меньше его уставного капитала или станет меньше его размера в результате принятия такого решения;
- в иных случаях, предусмотренных федеральными законами.

Информации о распределении прибыли ООО «Инвестбилдинг Групп» не предоставлено.

6.3.4 Информация о наличии и условиях корпоративного договора

Сведений о наличии и условиях корпоративного договора, который определяет объем правомочий участников Общества, отличный от объема правомочий, присущих его доле согласно законодательству и Уставу Заказчиком не предоставлялось, таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик исходит из предположения об отсутствии дополнительных прав у участников ООО «Инвестбилдинг Групп».

6.3.5 Переход доли участника Общества в уставном капитале к другим участникам и третьим лицам

Согласно ст. 5 Устава ООО «Инвестбилдинг Групп»: Переход доли или части доли в уставном капитале Общества (далее - Доли) к одному или нескольким участникам Общества либо к третьим лицам осуществляется на основании сделки, в порядке правопреемства или на ином законном основании.

Участник Общества вправе продать или осуществить отчуждение своей Доли иным образом одному или нескольким участникам Общества. Согласие других участников Общества или Общества на совершение такой сделки не требуется.

Продажа либо отчуждение иным образом Доли третьим лицам допускается только с согласия участников Общества и Общества, с соблюдением требований, предусмотренных законодательством об обществах с ограниченной ответственностью.

Участники Общества пользуются преимущественным правом покупки Доли участника Общества по цене предложения третьему лицу как пропорционально, так и непропорционально размерам своих долей. Если участники Общества не использовали



свое преимущественное право покупки Доли преимущественное право на приобретение Доли имеет Общество.

Участники Общества или Общество могут воспользоваться преимущественным правом покупки не всей Доли, предлагаемой для продажи. При этом оставшаяся доля или часть доли может быть продана третьему лицу после частичной реализации указанного права Обществом или его участниками по цене и на условиях, которые были сообщены Обществу и его участникам. Уступка указанных преимущественных прав покупки Доли не допускается.

При продаже Доли в уставном капитале Общества с публичных торгов права и обязанности участника Общества по такой Доле переходят с согласия участников Общества.

Согласно ст. 6 Устава ООО «Инвестбилдинг Групп»: Общество не вправе приобретать Доли в своем уставном капитале, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом об обществах с ограниченной ответственностью и настоящим Уставом.

Доли, принадлежащие Обществу, не учитываются при определении результатов голосования на общем собрании участников Общества, при распределении прибыли, а также при распределении имущества Общества в случае его ликвидации.

Общество обязано приобрести по требованию участника принадлежащую ему Долю, если участники Общества отказались от приобретения Доли и согласие на отчуждение Доли третьему лицу не получено.

В течение одного года со дня перехода Доли к Обществу она должна быть распределена между всеми участниками Общества пропорционально их долям в уставном капитале Общества или предложена для приобретения всем либо некоторым участникам Общества или третьим лицам.

Продажа Доли участникам общества, в результате которой изменяются размеры долей его участников, а также продажа Доли третьим лицам и определение цены на продаваемую Долю осуществляются по решению общего собрания участников Общества, принятому всеми участниками общества единогласно.

Не распределенная или не проданная в установленный срок Доля должна быть погашена, и размер уставного капитала Общества должен быть уменьшен на величину номинальной стоимости этой Доли.



7 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. Отдельные части Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в назначении оценки, указанной в отчете.
2. Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемого права, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество.
3. От Оценщика и Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как в случае официального вызова суда.
4. За исключением случаев умышленных неправомерных действий или грубой небрежности со стороны Исполнителя или Оценщика, Заказчик соглашается освободить Исполнителя в максимально разрешаемой законом степени от всяких обязательств, потерь, претензий, требований и обоснованных расходов, включая (но не ограничиваясь): судебные издержки и расходы, внутренние издержки управленческого времени и административные издержки, представленные Исполнителю какой-либо стороной или лицом, кроме Заказчика, и возникшие в связи с данным Отчетом или вытекающим из него.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. В соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
9. В случае, если объект оценки выступает в качестве объекта сделки, в зависимости от обстоятельств (например, в связи с конкурсными торгами) или характера сделки (например, в связи с представлениями покупателя о потенциальной синергии), фактическая цена может быть больше или меньше стоимости объекта оценки, определенной в настоящем Отчете. На фактическую цену сделки могут оказывать влияние такие факторы как информированность и мотивы покупателя и продавца, их



способность вести переговоры и т.п. Таким образом, рыночная стоимость, определённая в рамках настоящего Отчета, может не соответствовать цене, по которой будет возможно осуществить сделку. Необходимо подчеркнуть, что настоящий Отчет является лишь одним из факторов, которые сторонам следует учитывать при достижении соглашения о цене сделки.

10. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.

11. Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента, а также внешних условий.

12. Более частные допущения и ограничительные условия приведены по тексту Отчета.

8 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО VI п. 7 Раздел II. «Содержание отчета об оценке», в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:

з) анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

В соответствии с ФСО №8 п. 6 Раздел III. «Общие требования к проведению оценки»:

Оценщик анализирует и представляет в отчете об оценке информацию о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует организация, ведущая бизнес, в том числе информацию о положении организации, ведущей бизнес, в отрасли и другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки.

8.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

24 февраля 2022 г. Россия объявила о начале военной операции и ввела на территорию Украины свои войска. Это спровоцировало гуманитарный кризис в регионе и поставило под угрозу стабильность геополитических отношений. Военный конфликт между Россией и Украиной стал причиной экономического спада в Европе и Центральной Азии, а также усилил опасения аналитиков по поводу резкого роста инфляции, замедления глобального экономического роста, а также скачка уровня бедности. В отношении России были введены финансовые санкции, а ряд зарубежных компаний объявил об уходе с российского рынка. Санкции серьезно ограничивают доступ к международным рынкам капитала, возможность проведения международных операций, импорт определенных товаров и доступ к международным и фискальным резервам. Аналитическими и рейтинговыми структурами были пересмотрены макроэкономические прогнозы в отношении России на предмет разработки кризисных сценариев, подразумевающих рецессию российской экономики в 2022-2023 гг.

Первые санкции в отношении России были введены в 2014 г., после присоединения Крыма. Наиболее масштабным это явление стало, начиная с конца февраля 2022 г., после начала военного конфликта с Украиной. Согласно данным сервиса Castellum.AI, начиная с 22.02.2022 в отношении России было введено более 7,8 тыс. новых санкций.



По данным сервиса Castellum.AI основными участниками санкционной кампании являются: Великобритания, Швейцария, США, Канада, Евросоюз, Австралия, Япония.

По состоянию на конец февраля 2023 г. было принято 10 пакетов санкций, включающих:

- Санкции в отношении крупных российских банков и компаний, в число которых попали: ВЭБ.РФ, Банк ВТБ (ПАО), ПАО «Промсвязьбанк», ПАО Сбербанк, ПАО «НК «РОСНЕФТЬ», ПАО «Газпром», ПАО «Ростелеком», ОАО «РЖД», концерн «Калашников», АО «Компания «Сухой» и ряд других компаний. Указанные санкции предполагают запрет на кредитование, заморозку активов и запрет проведения транзакций и иных операций. Были заморожены активы Центробанка РФ, размещенные за рубежом, из-за чего Россия технически лишилась возможности расплачиваться с нерезидентами.
- Персональные санкции в отношении ограниченного круга лиц – политических деятелей, представителей государственных медиа и бизнеса, имеющих непосредственное отношение к ключевым секторам экономики России, а также в отношении членов их семей. Эти ограничительные меры включают в себя заморозку иностранных активов этих лиц, запрет на предоставление им денежных средств, а также запрет на поездки и транзит через страны, наложившие их, и не касаются лиц, не указанных в списке.
- Санкции в банковском секторе: ряд крупных российских банков были отключены от системы межбанковских платежей SWIFT, деятельность платежных систем MasterCard и Visa была приостановлена на территории РФ. Кроме того, США объявили о полной блокировке Банка ВТБ (ПАО), позднее были наложены блокирующие санкции также на ПАО Банк «ФК Открытие», АО АКБ «НОВИКОМБАНК» и ПАО «Совкомбанк».
- Санкции в отношении энергоресурсов: вводится запрет на российскую нефть, Евросоюз разрабатывает стратегию отказа от зависимости от российского газа. Страны ЕС, Великобритания, США и Япония ввели эмбарго на импорт российского угля.
- Санкции в области высоких технологий: включают в себя запрет экспорта высоких технологий, нацеленный на российский оборонный, авиационный и морской секторы. Евросоюз ввел ограничения на экспорт в Россию техники морской навигации и радиосвязи, а также ужесточил существующий экспортный контроль в отношении товаров двойного назначения.
- Закрытие портов и неба: Евросоюз, США, Великобритания, Канада, Норвегия, Швейцария и другие запретили полеты авиакомпаний РФ над своей территорией. Кроме того, ряд стран объявили о закрытии морских портов для российских судов.
- Политические санкции: различными международными организациями было принято решение об исключении России или о приостановке ее членства в составе организаций, среди которых ОЭСР, Совет Европы, ВТО, Европейская организация по ядерным исследованиям (CERN), Европейское космическое агентство, ЕБРР и другие. Также страны, участвующие в санкционной кампании, систематически объявляют о высылке части российских дипломатов.

Кроме того, из России ушли многие иностранные компании, были прекращены инвестиции, поставки продукции и оборудования.

Таким образом, на текущий момент, политическая ситуация характеризуется высокой неопределенностью, что не позволяет с разумной степенью достоверности прогнозировать ее развитие в краткосрочной / среднесрочной / долгосрочной перспективах.



8.2 Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

8.2.1 Социально-экономические показатели Российской Федерации^{1 2}

Номинальный **объем ВВП** в 2022 году составил 151 455,6 млрд. руб. Индекс его физического объема относительно 2021 года – 97,9%, индекс-дефлятор – 114,3%.

На снижение ВВП (-2,1%) сказалось сокращение индекса физического объема добавленной стоимости в следующих отраслях:

- оптовая и розничная торговля;
- водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений;
- обрабатывающие производства;
- транспортировка и хранение.

Вместе с тем часть отраслей показала рост индекса физического объема добавленной стоимости:

- сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство;
- строительство;
- гостиницы и рестораны;
- государственное управление;
- информация и связь;
- добыча полезных ископаемых.

Рост индекса-дефлятора ВВП (+14,3%) обусловлен:

- ростом мировых цен на энергоресурсы, в частности: увеличением индексов-дефляторов валовой добавленной стоимости в добывающих производствах, обрабатывающих производствах;
- ростом цен на жилую недвижимость на вторичном рынке, что привело к увеличению индекса-дефлятора валовой добавленной стоимости отрасли «Деятельность по операциям с недвижимым имуществом»;
- увеличением индекса-дефлятора валовой добавленной стоимости отрасли «Оптовая и розничная торговля» – сложилось преимущественно за счет роста цен оптовой торговли, в частности, торговли твердым, жидким и газообразным топливом;
- ростом цен на строительные материалы;
- ростом средней заработной платы на одного работника, в частности: увеличением индексов-дефляторов валовой добавленной стоимости в здравоохранении и образовании;

¹ О динамике промышленного производства. Январь 2023 года, https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_yanvar_2023_goda.html

² О текущей ситуации в российской экономике, Декабрь 2022 – январь 2023 года, https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_dekabr_2022_yanvar_2023_goda.html



- ростом тарифов на грузовые и пассажирские перевозки.

Источник: Росстат, <https://rosstat.gov.ru/folder/313/document/198546>

Индекс промышленного производства в январе с устранением сезонного фактора показал рост к предыдущему месяцу на +0,2% м/м SA. В годовом выражении спад замедлился до -2,4% г/г после -4,3% г/г в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с ростом выпуска в обрабатывающем секторе.

Рост **обрабатывающих производств** в январе 2023 года с учётом фактора сезонности рост составил +0,8% м/м SA к предыдущему месяцу. В годовом выражении падение замедлилось вдвое до -2,3% г/г после -5,7% г/г месяцем ранее.

Кардинально изменилась динамика в **машиностроительном комплексе**. Рост по итогам января составил +8,1% м/м SA к декабрю 2022 года. В годовом выражении отставание от прошлого года сократилось на порядок: -2,6% г/г после -15,4% г/г месяцем ранее. При этом опережающими темпами росли производства компьютеров, электроники и оптики (+5,5% г/г после -8,2% г/г), а также электрического оборудования (+0,7% г/г после -5,8% г/г). Двухзначные темпы роста демонстрирует производство прочих транспортных средств и оборудования (+27,4% г/г).

В январе были зафиксирован рост в **пищевой промышленности** (+3,9% г/г), благодаря росту производства пищевых продуктов и напитков (+4,4% г/г и +7,1% г/г соответственно). Сокращение выпуска наблюдалось только в производстве табачных изделий (-16,6% г/г).

Производство **кокса и нефтепродуктов** в январе демонстрировало околонулевую динамику как в годовом выражении (+0,0% г/г), так и в месячном с учётом фактора сезонности (-0,1% м/м SA.)

Экспортно ориентированные отрасли показали неравномерную динамику. Так, сдерживающее влияние на темпы роста промышленного производства в январе продолжает оказывать деревообрабатывающий комплекс (-12,7% г/г после -12,2% г/г месяцем ранее).

В то же время показатели **металлургического комплекса** в январе сохранились на уровне декабря 2022 г. (-2,0% г/г), в том числе за счёт роста производства готовых металлических изделий (+3,6% г/г). С учётом фактора сезонности динамика металлургического комплекса показывает рост +1,6% м/м SA.

В **химическом комплексе** в январе ситуация улучшилась – рост к предыдущему месяцу с учётом сезонности +2,0% м/м SA, в годовом – заметное сокращение падения до -4,6% г/г после -8,9% г/г месяцем ранее, в первую очередь, за счёт улучшения динамики в фармацевтической промышленности (-5,0% г/г после -30,7% г/г).

Добывающая промышленность по итогам января показала спад с учётом фактора сезонности -0,4 м/м SA к декабрю прошлого года. В годовом выражение -3,1% г/г после -2,6% г/г месяцем ранее. Рост показывает добыча полезных ископаемых для строительного комплекса (+14,2% г/г).

Объём работ в **строительстве** за 2022 г. составил +5,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении ускорился: +6,9% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее.

В **сельском хозяйстве** по итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении составил +6,1% г/г после +8,2% г/г в ноябре. По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса за 2022 г. выросло на +2,9%, молока – на +2,0% г/г, яиц – на +2,7% г/г.

В 2022 г. **грузооборот транспорта** снизился на -2,6% г/г, прежде всего, за счёт трубопроводного (-5,2% г/г) и воздушного (-69,3% г/г). Без учёта трубопроводного транспорта динамика по итогам года лучше: -0,3% г/г. Железнодорожный транспорт показал околонулевую динамику (-0,1% г/г). Рост грузооборота в 2022 г. был по автомобильному и морскому видам транспорта: +1,8% г/г каждый.



По итогам 2022 г. наблюдалось снижение **потребительской активности**. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения составил -4,1% г/г от уровня прошлого года. Однако основное снижение приходится на оборот розничной торговли: -6,7% г/г. Остальные компоненты показали рост по итогам года. Оборот **общественного питания** составил +4,7% г/г, а объём **платных услуг населению** увеличился на +3,2% г/г.

Индекс потребительских цен по итогам 2022 г. составил +11,9%, что ниже инфляционных ожиданий в течение года.

Сводный индекс **цен производителей обрабатывающей промышленности** по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2022 г. составил +11,3% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г месяцем ранее (цены снижались в металлургии, химии, бумажно-беловой промышленности, деревообработке, производстве мебели). В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +11,4% (в декабре снижение на -3,3% г/г после -1,9% г/г месяцем ранее).

Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам 2022 г. **среднегодовой уровень безработицы** составил 3,9% (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы.

Несмотря на то, что **реальные денежные доходы населения** в 2022 г. снизились на -1,4% г/г из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 квартале 2022 г. +0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: сокращение по итогам года на -1,0% г/г и рост в 4 квартале 2022 г. на +0,9% г/г.

Таблица 1. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Промышленное производство	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-3,5	-0,8	0,9	5,8	-0,8	-2,3	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-3,2	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,1	-4,5	-7,3	-8,6	-6,5	-6,8	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	14,2	5,6	5,6	11,2	-4,3	9,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,5	5,6	-3,1	-8,7	-0,5	2,0	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	3,9	0,5	0,6	1,1	0,9	-0,1	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.										
пищевые продукты	4,4	0,4	0,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	7,1	3,1	-0,9	-1,8	-1,0	0,0	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-16,6	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	1,3	-2,0	1,0	-0,5	1,4	2,3	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.										
текстильные изделия	-8,8	-8,3	-9,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,5	2,1	10,5	10,4	8,8	12,2	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	9,1	-1,7	-5,9	-5,5	-4,6	-7,6	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-12,7	-3,7	-9,4	-12,2	-8,5	-7,1	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из неё	-22,1	-12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-9,4	0,0	-3,7	-9,1	-0,5	-1,4	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	1,4	7,8	1,2	-4,1	0,0	8,8	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	0,0	-0,4	0,1	1,1	-0,9	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-4,6	-1,5	-7,2	-8,9	-6,1	-5,9	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	-5,0	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-6,2	8,6	-19,2	-30,7	-14,6	-7,9	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,7	-0,8	-2,5	-4,6	-1,0	-1,8	-3,5	-3,6	7,4	10,5



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-9,0	-0,2	-8,0	-10,3	-8,6	-5,7	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	-2,0	1,1	-0,2	-2,0	2,4	-0,6	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.										
металлургия	-3,8	-0,8	-2,5	-3,0	-2,1	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	3,6	7,0	6,8	1,1	16,2	5,1	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	-2,6	-8,6	-11,6	-15,4	-7,4	-7,3	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	5,5	1,7	-2,4	-8,2	-9,0	18,1	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	0,7	-3,7	-2,0	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-22,0	1,9	-5,2	-3,9	-5,3	-7,0	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-54,6	-44,7	-48,5	-47,4	-52,6	-45,3	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	27,4	-4,2	-5,5	-12,9	13,6	-9,1	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-3,7	-4,2	-5,1	-8,0	-0,8	-4,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.										
мебель	0,5	-2,6	0,2	3,8	0,8	-4,5	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-5,6	-2,5	-5,4	-6,2	-3,5	-6,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,3	-4,8	-6,2	-10,9	-0,7	-3,6	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,7	0,1	-0,2	0,0	1,5	-2,4	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,5	-6,1	-8,9	-8,2	-10,7	-8,0	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник:

https://economy.gov.ru/material/file/1d61a99ed739c5f7c538d4eee289ce14/2023_02_22.pdf

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
Экономическая активность																		
Сельское хозяйство	10,2	9,0	6,1	8,2	10,9	12,7	13,6	15,4	7,7	8,4	8,2	8,1	8,9	5,4	7,4	3,9	3,4	-0,4
Строительство	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	2,8	6,7	6,5	3,5	0,0	2,6	9,6	4,5	5,4	5,1	0,3	7,0
Розничная торговля	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,2	1,6	1,2	2,4	1,5	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,6	-5,6	-4,6	-5,6	-6,7	-5,4	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-3,1	0,0	-0,5	-2,6	-2,5	-2,5	-2,7	5,1	2,3	5,5	8,0	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,7	1,0	1,0	-1,1	1,5	-2,0	-2,7	7,4	6,7	7,5	7,9	4,2
Обрабатывающие производства	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	-0,4	-1,0	-3,9	-4,8	-3,7	-3,2	4,9	-0,7	6,5	10,2	7,4
Индекс потребительских цен	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения																		
Реальная заработная плата																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,1 ²	-	-	0,3	0,4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 ²	-	-	12,3	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-	-	-	-2,2	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-	-	-	-0,6	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,2



в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январ.22	2021
Численность рабочей силы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	74,6	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,3	75,3	-
Численность занятых																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	71,7	72,0	71,9	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-
Численность безработных																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
млн чел.	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
Уровень занятости																		
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	60,2	60,1	60,3	60,2	60,1	60,0	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
Уровень безработицы																		
в % к рабочей силе SA	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
SA	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

² Данные за январь–ноябрь 2022 г.

Источник:

https://economy.gov.ru/material/file/c5eae890fdea17276c86004981bd51f2/2023_02_08.pdf

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	январ.22	2021
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	77,5	63,2	50,2	66,7	71,9	76,2	68,6	75,9	84,2	80,6	90,2	80,0	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1
Курс доллара (в среднем за период)	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	59,8	60,3	58,1	66,0	57,2	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	8,0	8,0	9,5	9,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50
Процентные ставки (в % годовых)																		
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)				8,6	9,1	9,0	8,8	8,5	9,8	11,5	9,7	12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8
По рублёвым жилищным кредитам	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,4	6,2	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)				7,3	7,3	7,1	7,1	6,8	7,4	8,7	8,5	8,2	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3
Кредитование экономики (в % ГП с исключением валютной переоценки)																		
Кредит экономике	13,5	13,5	14,2	13,4	12,8	11,5	12,5	11,5	10,4	12,0	10,9	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,9
Кредиты организациям	13,1	15,7	16,9	15,4	14,7	11,9	13,8	12,1	9,8	10,5	10,0	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6
Жилищные кредиты	20,3	17,4	17,6	18,1	16,5	17,0	16,8	16,6	17,6	20,8	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7
Потребительские кредиты	8,6	2,9	2,5	2,7	3,4	5,1	4,3	5,0	6,0	9,3	7,0	9,1	12,0	18,4	15,5	20,0	19,6	14,3
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % ГП)	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	8,6	4,3	-21,1	-63,7	-53,5	-67,7	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,8	28,1

Источник:

https://economy.gov.ru/material/file/c5eae890fdea17276c86004981bd51f2/2023_02_08.pdf



8.2.2 Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации³

Базовый вариант

В рамках прогноза социально-экономического развития на 2023–2025 годы Минэкономразвития России был скорректирован ряд ключевых макропараметров по сравнению со сценарными условиями прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, подготовленными в апреле.

В частности, в прогнозе учтены следующие тенденции последних месяцев:

- существенное укрепление рубля по отношению к иностранным валютам;
- дефляция на потребительском рынке, наблюдающаяся с июня;
- более позитивные, чем ожидалось ранее, экономические итоги 2 квартала текущего года.

Как следствие, были улучшены оценки спада ВВП и ряда его компонентов в 2022 г., а также оценка максимальной глубины спада.

Платежный баланс и курс рубля

Со второй половины 2022 г. давление на платежный баланс и курс рубля постепенно ослабевает. С июня наметился разворот конъюнктуры мировых товарно-сырьевых рынков. Так, цены на нефть марки «Брент» опустились с уровней выше 120 долл. США за баррель в начале июня до уровней ниже 100 долл. США за баррель в начале августа, а в начале сентября нефтяные котировки опустились ниже 95 долл. США за баррель. Снижение либо стабилизация мировых цен также наблюдались на продовольственные товары, удобрения, черные и цветные металлы.

В среднесрочной перспективе снижение мировых цен продолжится. Давление на конъюнктуру мировых рынков будет оказывать замедление роста мировой экономики. Вместе с тем по мере переориентации экспортных поставок в нейтральные страны дисконт нефти «Юралс» к «Брент» на прогнозном горизонте будет сокращаться. В результате ожидается постепенное снижение цены на нефть «Юралс» до 65 долл. США за баррель в 2025 году.

Спад физических объемов российского экспорта в 2023 г. замедлится, а с 2024 г. начнется восстановление. Основным драйвером роста на среднесрочном горизонте станет ненефтегазовый экспорт, в то время как объемы нефтегазового экспорта стабилизируются.

В то же время импорт товаров с учетом крепкого рубля и снятия ряда ограничений (в частности, на параллельный импорт) перешел к восстановлению уже со второй половины 2022 года (в первую очередь за счет потребительского импорта). С 2023 г. восстановительная тенденция активизируется за счет возобновления роста инвестиционного и промежуточного импорта. Это приведет к сокращению профицита торгового баланса (с 14,1% ВВП в 2022 г. до 8,5% ВВП в 2025 г.) и счета текущих операций (с 11,5% ВВП в 2022 г. до 5,3% ВВП в 2025 году).

В свою очередь сокращение притока иностранной валюты по счету текущих операций, наряду с диверсификацией его валютной структуры, а также постепенная переориентация потоков капитала в нейтральные страны будут способствовать снижению давления на курс рубля. На среднесрочном горизонте в прогноз заложено постепенное ослабление российской валюты в соответствии с инфляционным дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального

³ Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, 28 сентября 2022, https://economy.gov.ru/material/file/ea2fd3ce38f2e28d51c312acf2be0917/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2023-2025.pdf



эффективного курса рубля после его укрепления в 2022 году. При этом на всем прогнозном горизонте реальный эффективный курс рубля будет оставаться крепче средних уровней 2016–2021 годов.

Инфляция

По итогам 2023 г. темпы роста потребительских цен ожидаются на уровне 5,5% г/г (на конец года) с учетом продолжения восстановления потребительской активности, умеренного ослабления рубля, а также удорожания потребительского импорта из-за повышенной мировой инфляции и дополнительных транспортно-логистических издержек импортеров. В 2024–2025 годах инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4,0% г/г (на конец года).

Экономический рост

Основными факторами снижения ВВП во второй половине 2022 г. и 2023 г. станут внешний спрос (как из-за санкций на российский экспорт, так и из-за замедления мировой экономики) и ограничений на стороне предложения (как следствие санкций на импортные поставки и нарушения производственно-логистических цепочек).

С точки зрения компонентов спроса основной вклад в ухудшение динамики ВВП в краткосрочной перспективе будут вносить инвестиционный спрос и чистый экспорт.

Негативное влияние на инвестиционную активность окажут «узкие места» в предложении оборудования и комплектующих (как импортных, так и отечественных). Кроме того, из-за изменения внешних условий будут постепенно сворачиваться либо сдвигаться «вправо» крупные экспортно ориентированные проекты.

С учетом опережающего восстановления импорта по сравнению с экспортом вклад чистого экспорта в годовые темпы роста ВВП с 4 кв. 2022 г. станет отрицательным (что нехарактерно для кризисных периодов в российской экономике, которые традиционно сопровождаются ослаблением рубля и опережающим падением импорта).

Вместе с тем потребительский спрос, по оценке, прошел нижнюю точку спада во 2 квартале. Дальнейшее восстановление в краткосрочной перспективе будет поддерживаться возобновлением роста потребительского кредитования и оттоком средств с депозитов по мере снижения процентных ставок в экономике, а с 2023 г. – восстановлением реальных располагаемых денежных доходов населения.

В результате уже с 1 кв. 2023 г. начнется восстановительный рост ВВП (к уровню 2021 г. с устранением сезонности). Отрицательная динамика по итогам 2023 г. (-0,8%) будет обусловлена преимущественно эффектом высокой базы 1 кв. 2022 года.

Траектория развития в 2024–2025 гг. будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, направленных на содействие адаптации экономики к новым условиям и структурной перестройке. В прогноз закладываются следующие предпосылки:

- сбалансированная бюджетная политика, подразумевающая достаточный для поддержания внутреннего спроса уровень государственных расходов при обеспечении долгосрочной бюджетной устойчивости;
- денежно-кредитная политика, учитывающая, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость подстройки структуры цен в экономике к новым условиям;
- реализация мер структурной экономической политики, направленных на переориентацию российских экспортных поставок (в том числе, через развитие транспортно-логических коридоров), замыкание производственных цепочек внутри страны и импортозамещение, обеспечение технологического суверенитета, стимулирование предпринимательской деятельности и инвестиционной активности, развитие финансовой системы.

С учетом реализации указанных мер в 2024–2025 годах прогнозируется рост ВВП на уровне 2,6% в год. В 2025 г. ВВП превысит уровень 2021 г. на 1,2 процента. При этом



на среднесрочном горизонте ожидаются значимые структурные сдвиги с точки зрения компонентов спроса. Основным драйвером восстановления и последующего роста экономики станет потребительский спрос: показатели розничной торговли, платных услуг, доходов населения, реальных заработных плат к 2025 г. превысят уровень 2021 г. на 3–6 процентов.

Уровень безработицы на прогнозном горизонте будет последовательно снижаться (до 4,1% в 2025 году) в силу как демографических ограничений, так и увеличения доли затрат на труд в производственных затратах. Вместе с тем при снижении общего уровня безработицы будут сохраняться локальные региональные и отраслевые дисбалансы на рынке труда, обусловленные структурной перестройкой экономики.

Инвестиции в основной капитал в 2024–2025 годах также будут демонстрировать восстановительный рост опережающими темпами по сравнению с ВВП и к концу прогнозного периода превысят уровень 2021 г. на 4,5%, что создаст основу для структурной перестройки российской экономики.

Чистый экспорт в 2024–2025 годах будет вносить околонулевой вклад в динамику ВВП.

Риски прогноза

С учетом перехода крупнейших центральных банков к ужесточению денежно-кредитной политики, а также накопленных в предыдущие годы структурных дисбалансов повышается вероятность рецессии в развитых странах. При реализации данного риска произойдет более существенное, чем заложено в текущем прогнозе, снижение цен на мировых товарных рынках. Кроме того, глобальный экономический спад затруднит переориентацию российского экспорта в нейтральные страны.

Дополнительным источником рисков для российской экономики является ужесточение действующего санкционного режима (де-юре либо де-факто).

Таблица 7. Основные показатели базового варианта прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2021	2022	2023	2024	2025
Цена на нефть марки «Юралс», долл. США за баррель	69,1	80,0	70,1	67,5	65,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США	73,6	68,1	68,3	70,9	72,2
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю	8,4	12,4	5,5	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %	4,7	-2,9	-0,8	2,6	2,6
	2021	2022	2023	2024	2025
Инвестиции в основной капитал, %	7,7	-2,0	-1,0	3,9	3,7
Промышленное производство, %	6,4	-1,8	-1,3	2,2	2,3
Реальные располагаемые доходы населения, %	3,0	-2,2	1,6	2,8	2,5
Реальная заработная плата, %	4,5	-2,0	2,6	2,9	2,8
Оборот розничной торговли, %	7,8	-6,1	2,7	3,7	3,1
Экспорт товаров, млрд долл. США	494,4	578,6	529,0	522,0	530,4
Импорт товаров, млрд долл. США	304,0	276,2	303,3	317,5	330,3

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

Источник:

https://economy.gov.ru/material/file/ea2fd3ce38f2e28d51c312acf2be0917/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2023-2025.pdf



Поскольку, оцениваемая Компания является балансодержателем основных средств, а именно земельных участков, расположенных в Московском регионе, Оценщик далее приводит обзор соответствующего рынка недвижимости.

8.3 Обзор рынка загородной недвижимости Московского региона за 2022 г.⁴

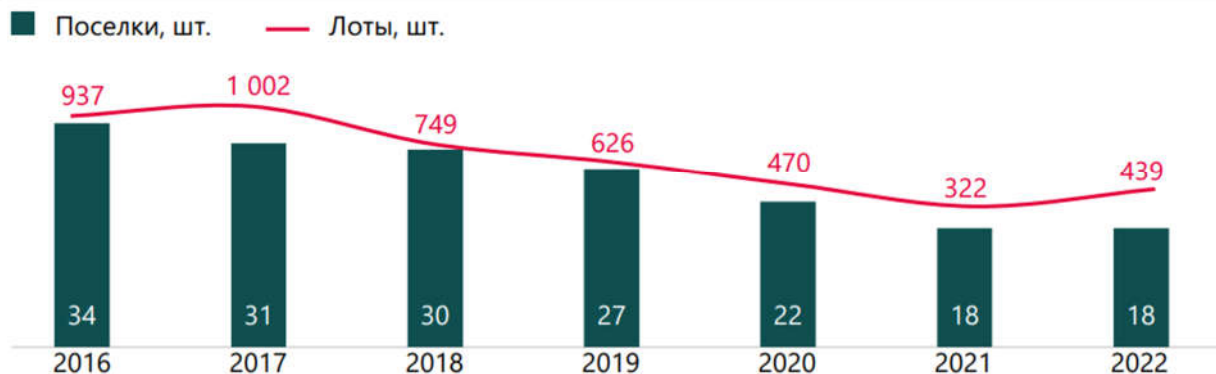
8.3.1 Предложение

По итогам 2022 г. на рынке элитной загородной недвижимости Московского региона экспонировалось порядка 2 290 лотов (+14% за год). Большая часть предложения, 81% всех лотов, приходилась на вторичный сегмент. Общая стоимость предложения была зафиксирована на уровне 595 млрд руб. (+2% за год), из которых 535 млрд руб. приходилось на вторичный рынок (+4% за год), а 60,2 млрд руб. – на первичный (-8% за год).

За прошедший год количество высокобюджетных лотов (таунхаусы от 30 млн руб., коттеджи от 50 млн. руб., участки без подряда от 600 тыс. руб./ сот.) в экспозиции от собственников загородной недвижимости увеличилось на 10% – до 1 850 шт. На первичном рынке за 2022 г. также отмечался рост объема предложения: +36% (до 439 коттеджей, таунхаусов и участков в 18 поселках, относящихся к элитному классу).

На первичном рынке сохраняется дефицит качественного предложения: объем лотов в экспозиции находится на минимальном уровне. В 2023 г. ожидаются дальнейший рост девелоперской активности и выход новых проектов, что позволит оживить загородный элитный рынок Московского региона. Интерес к загородному девелопменту по-прежнему остается на высоком уровне.

Объем предложения на первичном загородном элитном рынке



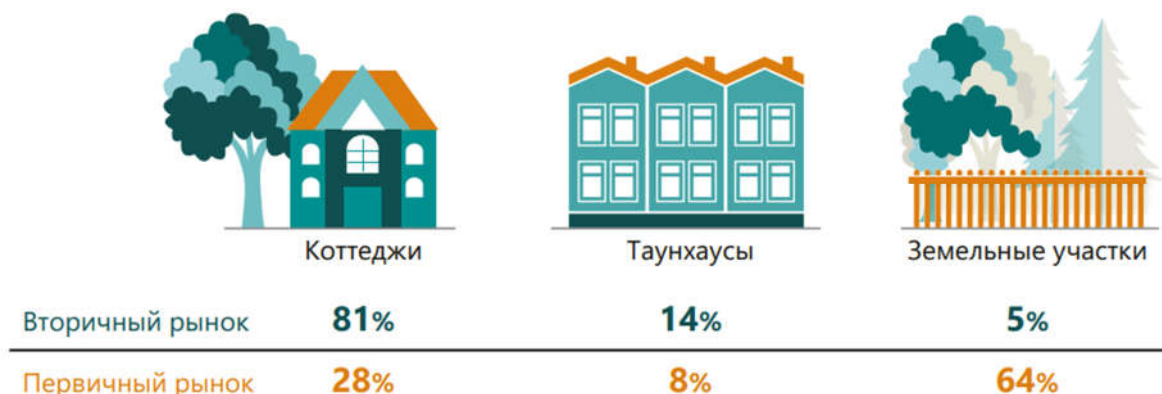
Источник: NF Group Research, 2023

По формату предложения первичный рынок в большей степени представлен земельными участками без обязательного подряда на строительство, вторичный – коттеджами: 64% и 81% соответственно.

⁴ Рынок загородной элитной недвижимости Московского региона 4 квартал 2022 г., <https://kf.expert/publish/rynok-zagorodnoj-ndvizhivosti-moskovskogo-regiona-4-kvartal-2022>



Структура предложения по форматам

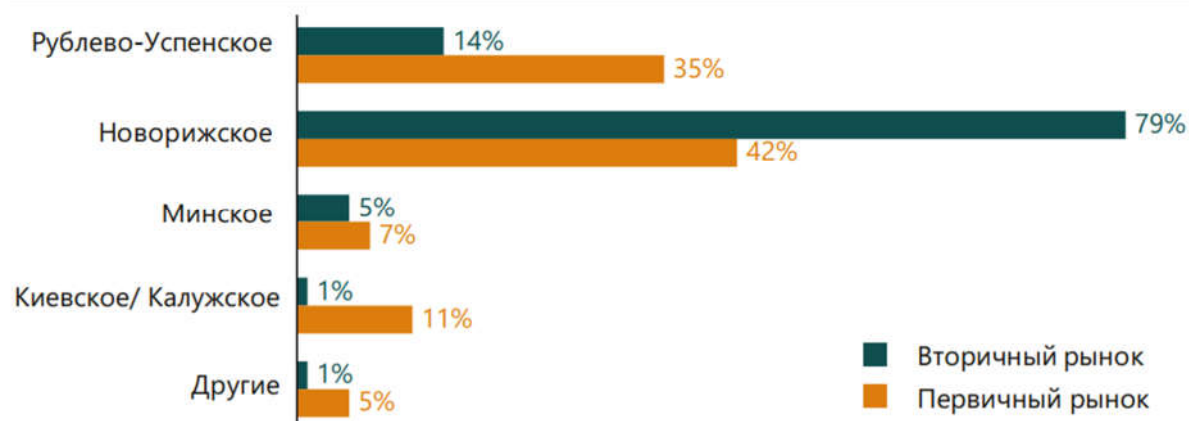


Источник: NF Group Research, 2023

На вторичном рынке 70% лотов экспонируется в рублях и 30% – в иностранной валюте (29% в долларах и 1% в евро). На первичном рынке основная валюта номинирования также рубли (78%). В долларах представлено 22% лотов.

Основной объем предложения элитного загородного жилья традиционно сосредоточен на двух направлениях – Новая Рига и «Рублевка». Лидирующую позицию по объему предложения на вторичном рынке удерживает Новорижское шоссе: здесь предлагается 42% всех лотов. На Рублево-Успенское приходится 35% лотов.

Структура предложения по направлениям, шт.



Источник: NF Group Research, 2023

На первичном рынке Новорижское направление также занимает лидирующую позицию – 79% лотов. Второе место на первичном рынке занимает Рублево-Успенское шоссе – 14% лотов.



Структура предложения по расстоянию от МКАД



Источник: NF Group Research, 2023

На вторичном рынке большая часть предложения представлена на удалении 20–30 км от МКАД (38% лотов). Также значительная доля предложения находится в 10–20 км от МКАД (30%). На первичном рынке основное предложение сосредоточено в зоне 20–30 км от МКАД (60%).

Доля предложений с отделкой на вторичном рынке составляет 81% от общего числа выставленных на продажу коттеджей и таунхаусов. На первичном рынке доля объектов с отделкой минимальна и составляет 12%.

Коттеджи

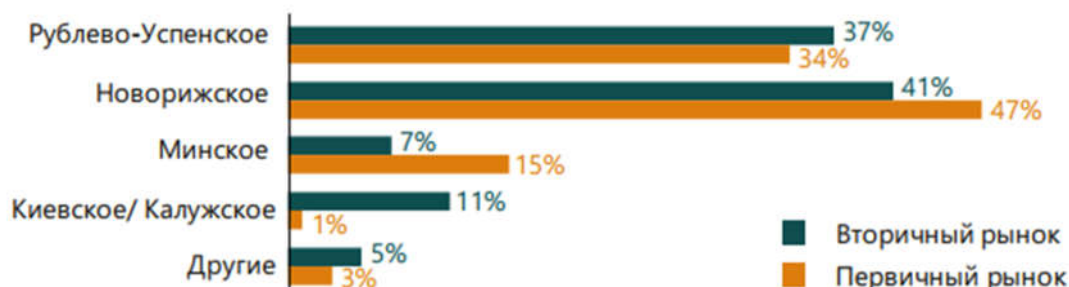
Объем предложения коттеджей по итогам 2022 г. составил 1 499 шт. на вторичном рынке (+10% за год) и 121 шт. на первичном рынке (-11% за год).

Средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке составлял 317 млн руб., что на 8% ниже уровня 2021 г. Рост обусловлен динамикой курсов валют и выходом на рынок новых, более доступных по бюджету, коттеджей.

На первичном рынке коттеджи экспонировались в среднем по 264 млн руб. (-8% за год). Снижение связано с динамикой курсов валют и изменением цен на пул лотов в поселках.

Больше всего предложений коттеджей первичного рынка сосредоточено на Новорижском направлении – 47% лотов, на вторичном рынке также преобладает Новорижское направление – 41%.

Структура предложения коттеджей по направлениям, шт.



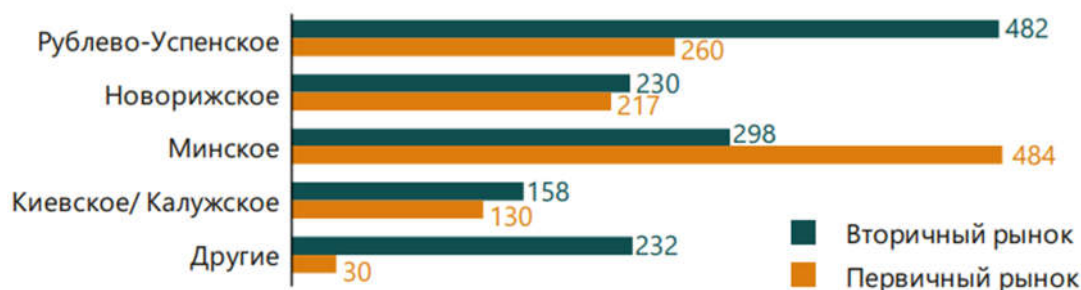
Источник: NF Group Research, 2023

Самый высокий средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке зафиксирован на Рублево-Успенском шоссе – 481 млн руб. (+5% за год из-за ухода с рынка более дешевого предложения). На первичном рынке наиболее дорогие поселки представлены на Рублево-Успенском и Новорижском направлениях. Самый высокий показатель средней цены отмечен на Минском шоссе, где первичные продажи ведутся всего в двух дорогих поселках. Средний бюджет на Новой Риге по итогам 2022 года



составлял 217 млн руб.: уменьшение за год на 43% произошло за счет изменения курса валют и выхода более дешевого предложения. Коттеджи от застройщиков на Рублевке в среднем экспонировались за 260 млн руб. (+21% за год), на Минском шоссе – за 483 млн руб. (+9% за год) за счет роста цен на некоторые лоты.

Средний бюджет предложения коттеджей по направлениям, млн руб.



Источник: NF Group Research, 2023

По итогам 2022 г. средняя площадь коттеджей, экспонируемых на вторичном рынке, составила 780 м² (-4% за год), на первичном рынке – 771 м² (-6% за год).

Наибольший объем вторичного предложения представлен коттеджами площадью 400–700 м² с бюджетом 50–200 млн. руб. (30,1%).

На первичном рынке экспонируется больше всего коттеджей площадью до 400 м² с бюджетом от 50 до 100 млн руб. – 20,7%.

Таунхаусы

По итогам 2022 г. на вторичном рынке элитной загородной недвижимости было представлено 99 таунхаусов в 34 поселках, что выше уровня прошлого года на 18%.

На первичном рынке таунхаусы были представлены в 3 поселках – всего 35 лотов. За год объем предложения сократился на 61%.

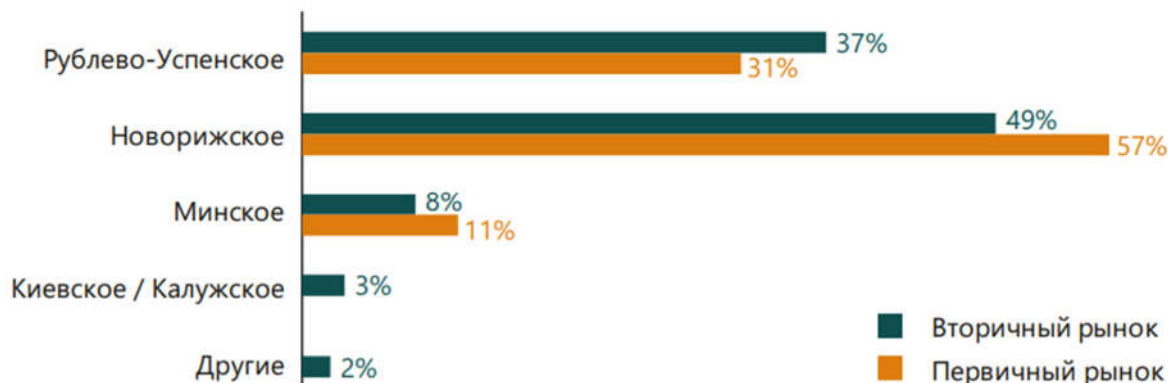
Средняя площадь таунхауса на вторичном рынке по итогам 2022 г. составляла 390 м² (-4% за год). Средний бюджет составил 89 млн руб. (+3 % за год).

Средняя площадь таунхауса на первичном рынке составляла 355 м² (-4% за год). Средний бюджет за год вырос на 11% – до 68 млн руб.

Половина таунхаусов от собственников представлена на Новорижском направлении (49%). Средний бюджет предложения здесь составляет 95 млн руб. На Рублево-Успенском направлении экспонируется 37% вторичных лотов, средний бюджет – 82 млн руб.



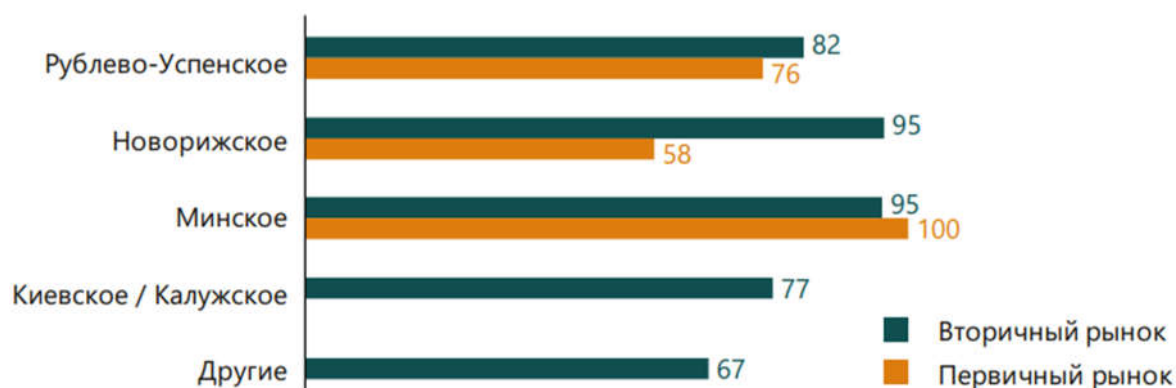
Структура предложения таунхаусов по направлениям, шт.



Источник: NF Group Research, 2023

Наибольший объем предложения таунхаусов от застройщиков сосредоточен на Новорижском направлении (57%). Здесь же самый низкий средний бюджет предложения – 58 млн руб. Самые дорогие таунхаусы от застройщиков предлагаются на Рублево-Успенском и Минском шоссе – в среднем 76 и 100 млн руб. за лот соответственно.

Средний бюджет предложения таунхаусов, млн руб.



Источник: NF Group Research, 2023

Земельные участки

По итогам 2022 г. на вторичном элитном загородном рынке было представлено 252 земельных участка (+8% за год). Средняя цена 1 сотки земли на вторичном рынке выросла на 4% – до 2,9 млн руб.

На первичном рынке экспонировалось 283 земельных участка, за год количество лотов выросло в 2 раза. Средняя цена 1 сотки земли за год снизилась на 47% – до 3,4 млн руб. Это обусловлено динамикой курсов валют и появлением новых лотов в КП «Миллениум Парк» и КП Vision.



Средние показатели предложения земельных участков



Вторичный рынок

2,9 млн руб./сотка
+4% ↑
75 соток
+15% ↑



Первичный рынок

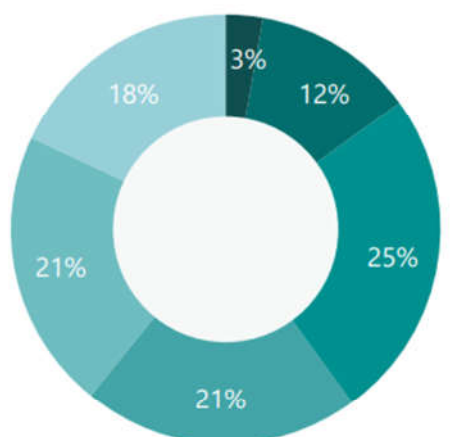
3,4 млн руб./сотка
-29% ↓
22 сотки
-47% ↓

Источник: NF Group Research, 2023

В целом на вторичном рынке представлены более крупные участки. Средняя площадь участка по итогам 2022 г. составила 75 соток, это на 15% выше показателя прошлого года. Средняя площадь участков от застройщиков составляет 22 сотки (-47% за год).

Больше всего участков от собственников сосредоточено в группе от 20 до 30 соток (25% лотов). На первичном рынке больше всего участков представлено в группе до 15 соток (48%).

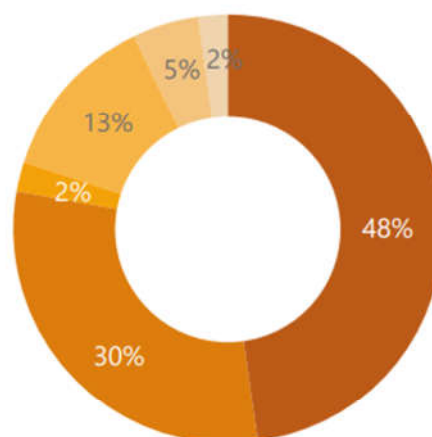
Структура вторичного предложения участков по площади, шт. 2022



■ До 15 соток ■ 30–50 соток
■ 15–20 соток ■ 50–100 соток
■ 20–30 соток ■ Более 100 соток

Источник: NF Group Research, 2023

Структура первичного предложения участков по площади, шт. 2022



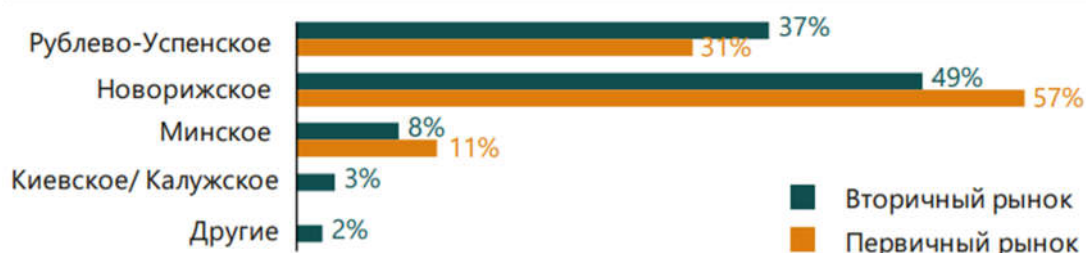
■ До 15 соток ■ 30–50 соток
■ 15–20 соток ■ 50–100 соток
■ 20–30 соток ■ Более 100 соток

Источник: NF Group Research, 2023

Половина предложения земельных участков вторичного сегмента представлена на Новорижском направлении (49%), где средняя цена сотки составляет 2,9 млн руб.



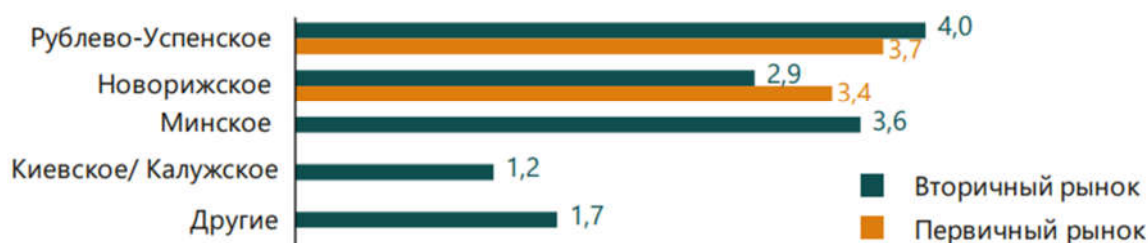
Структура предложения участков по направлениям



Источник: NF Group Research, 2023

На первичном рынке основное предложение земельных участков также представлено на Новорижском направлении – 57% лотов. Средняя цена 1 сотки земли здесь составляет 3,4 млн руб.

Средняя цена 1 сотки земли, млн руб.

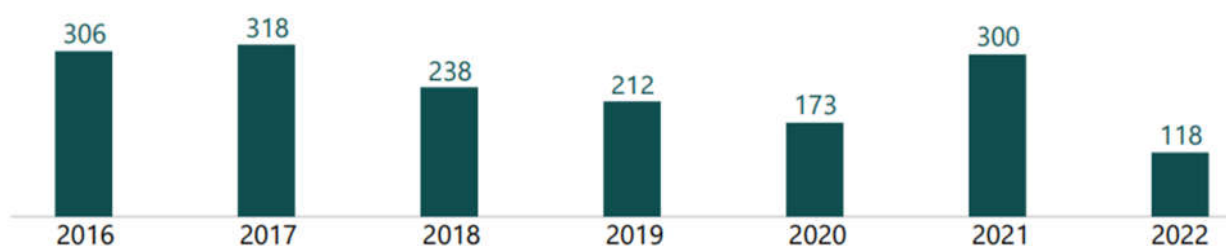


Источник: NF Group Research, 2023

8.3.2 Спрос

Объем сделок за 12 месяцев 2022 г. на первичном загородном элитном рынке составил порядка 118 лотов, что на 50% ниже, чем в 2021 г. Ограниченное предложение на первичном рынке, а также нестабильная экономическая ситуация стали следствием снижения общего количества сделок.

Количество сделок на первичном загородном элитном рынке, шт.



На вторичном рынке количество ушедших лотов по итогам 2022 г. оказалось на 4% ниже показателя 2021 г. Как на первичном, так и на вторичном рынках большая часть сделок пришлась на вторую половину года.

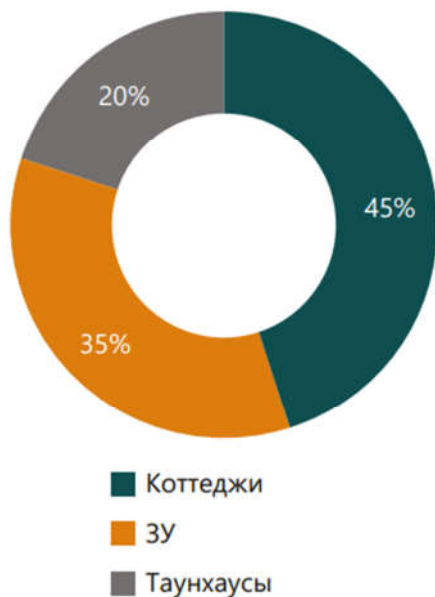
Сделки на первичном рынке проходили преимущественно на Новорижском направлении – 68%. На РублевоУспенское направление в 2022 г. приходилось 7% сделок, на Минское – 25%.

Лидерами по спросу на первичном загородном рынке в сегменте коттеджей стали проекты «Довиль», «Трувиль», «Маслово Forest Club»; в сегменте таунхаусов – «Парк Фонте», «Азарово», «Довиль»; в сегменте участков без подряда – «Миллениум парк», Cristal Istra, «Николино».



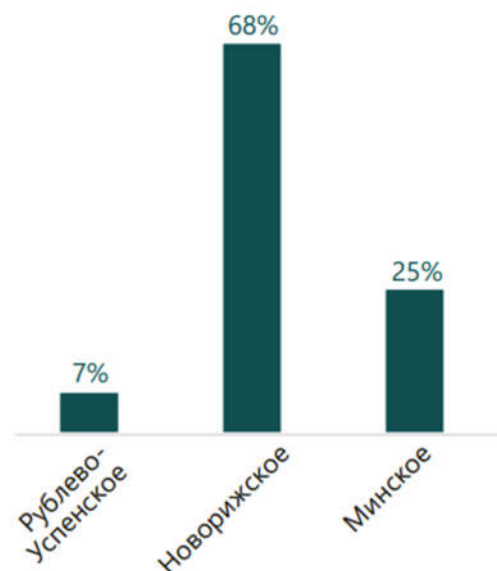
Основная доля сделок на первичном рынке была сосредоточена в формате коттеджей – 45% от общего объема спроса. На таунхаусы и земельные участки приходилось по 20% и 35% сделок соответственно.

Структура сделок на первичном рынке по форматам.



Источник: NF Group Research, 2023

Структура сделок на первичном рынке по направлениям, шт.



Источник: NF Group Research, 2023

В целом основной спрос на первичном рынке в 2022 г. был направлен на коттеджи площадью до 400 м² и бюджетом 50–100 млн руб. (34% проданных коттеджей).

Наибольшим спросом у покупателей на вторичном элитном загородном рынке пользуются дома площадью 400–700 м² с бюджетом 50–200 млн руб. (34% ушедших лотов). Основной спрос в 2022 г. был направлен на Новорижское направление – 48% ушедших лотов

8.3.3 Выводы

Ключевыми событиями элитного загородного рынка 2022 г. стали выход и анонсирование новых проектов, а также продолжающийся рост интереса к загородной недвижимости как со стороны покупателей, так и со стороны девелоперов. В начале года в предложение поступили лоты в новых очередях проекта «Миллениум Парк» (участки без подряда), стартовали продажи в КП Vision, в III квартале девелопер «Галс» открыл продажи в новом поселке на Рублево-Успенском направлении – «Маслово Forest Club».

При этом в 2022 г. первичные продажи завершились в двух загородных поселках. В перспективе ожидается дальнейший рост девелоперской активности на загородном рынке.

Переход на рубли: на конец 2022 только 30% предложений от собственников экспонировались в иностранной валюте против 50% в конце 2021 г.



Основные показатели

Предложение	Вторичный рынок		Первичный рынок	
	Значение	Изменение за год*	Значение	Изменение за год*
Общий объем предложения, шт.	1 850	10%	439	36%
Коттеджи				
Объем предложения, шт.	1 499	10%	121	-13%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	317	-8%	264	-8%
Средняя площадь коттеджа, м ²	780	-4%	771	-6%
Таунхаусы				
Объем предложения, шт.	99	18%	35	-61%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	89	3%	68	11%
Средняя площадь таунхауса, м ²	390	-4%	355	-4%
Земельные участки				
Объем предложения, шт.	252	8%	283	201%
Средняя цена сотки, млн руб.	2,9	4%	3,4	-29%
Средняя площадь участка, сотки	75	15%	22	-47%

*IV кв. 2022 г. / IV кв. 2021 г.

Источник: NF Group Research, 2023



9 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

9.1 Определение вида оцениваемой стоимости

В настоящем Отчете оценке подлежит **рыночная** стоимость объекта оценки.

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральном стандарте оценки II п. 13.:

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

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

9.2 Терминология

Понятие	Определение	Источник
Оценочная деятельность	Профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости	ст. 3 Федерального закона № 135- ФЗ
Субъекты оценочной деятельности	Физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - оценщики). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.	ст. 4 Федерального закона № 135- ФЗ
Саморегулируемая организация оценщиков	Некоммерческая организация, созданная в целях регулирования оценочной деятельности и контроля за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил	ст. 22 Федерального закона № 135- ФЗ



Понятие	Определение	Источник
	деловой и профессиональной этики, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков	
Отчет об оценке	Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.	п. 1 ФСО VI
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; - иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.	ст. 5 Федерального закона № 135- ФЗ
Дата оценки	Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.	п. 5 ФСО II
Стоимость	Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.	п. 7 ФСО I
Цена	Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.	п. 8 ФСО I
Цель оценки	Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.	п. 9 ФСО I
Допущение	Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.	п. 10 ФСО I
Подход к оценке	Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.	п. 11 ФСО I
Метод оценки	Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.	п. 12 ФСО I



Понятие	Определение	Источник
Методические рекомендации по оценке	Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.	п. 13 ФСО I
Результат оценки	Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.	п. 14 ФСО I
Существенность	Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.	п. 16 ФСО I
Сравнительный подход	Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.	п. 4 ФСО V
Доходный подход	Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.	п. 11 ФСО V
Затратный подход	Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.	п. 24 ФСО V

9.3 Подходы к оценке

В соответствии с ФСО V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В соответствии с ФСО V п. 4. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В соответствии с ФСО V п. 11. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

В соответствии с ФСО V п. 24. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства



или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 Федерального стандарта оценки V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

9.3.1 Доходный подход

В соответствии с ФСО №8 «Оценка бизнеса» Раздел IV. «Подходы к оценке» п. 9:

В рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объектов оценки доходного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

а) выбрать метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес. Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности, ожидающиеся в расчете на вложения собственников (собственный капитал). Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности в расчете на вложения всех инвесторов, связанных на дату проведения оценки с организацией, ведущей бизнес (инвестированный капитал), стоимость собственного капитала определяется далее путем вычитания из полученной стоимости величины обязательств такой организации (не учтенных ранее при формировании денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес);

б) определить продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период). Продолжительность прогнозного периода зависит от ожидаемого времени достижения организацией, ведущей бизнес, стабилизации результатов деятельности или ее прекращения. В отчете об оценке должно содержаться обоснование продолжительности периода прогнозирования;

в) на основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода, рассмотреть макроэкономические и отраслевые тенденции и провести прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности такой организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки;

г) определить ставку дисконтирования и (или) ставку капитализации, соответствующую



выбранному методу проведения оценки объекта оценки.

Расчет ставки капитализации, ставки дисконтирования должен соответствовать выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах), а также учитывать особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих;

д) если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование, определить постпрогнозную (терминальную) стоимость.

Постпрогнозная (терминальная) стоимость – это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода;

е) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, с учетом рыночной стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, выбранных в рамках применения доходного подхода;

ж) провести расчет стоимости объекта оценки.

9.3.2 Сравнительный подход

В соответствии с ФСО №8 «Оценка бизнеса» Раздел IV. «Подходы к оценке» п. 10:

В рамках сравнительного подхода оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес.

Организацией-аналогом признается:

а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;

б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки сравнительного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

а) рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составить список организаций-аналогов;

б) выбрать мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки. Выбор мультипликаторов должен быть обоснован;

в) провести расчет базы (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок;

г) рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;

д) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый



или производственный показатель организации, ведущей бизнес. Если расчет производится с использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;

е) в случае наличия информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес, оценщик может произвести расчет на основе указанной информации без учета мультипликаторов.

При оценке акций в рамках сравнительного подхода помимо информации о ценах сделок может быть использована информация о котировках акций организации, ведущей бизнес, и организаций-аналогов.

Оценщик при применении сравнительного подхода также может применять математические и иные методы моделирования стоимости. Выбор моделей для определения стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован.

9.3.3 Затратный подход

В соответствии с ФСО №8 «Оценка бизнеса» Раздел IV. «Подходы к оценке» п. 11:

В рамках затратного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. Применение затратного подхода носит ограниченный характер и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

При использовании затратного подхода конкретный метод проведения оценки объекта оценки применяется с учетом ожиданий относительно перспектив деятельности организации (как действующая или как ликвидируемая).

В случае наличия предпосылки ликвидации организации, ведущей бизнес, стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности организации, ведущей бизнес.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки затратного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

а) изучить и представить в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес;

б) выявить специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. Специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива. Оценщику необходимо проанализировать специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания;

в) рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета;

г) провести расчет стоимости объекта оценки.

9.3.4 Выбор подходов и методов оценки

По результатам проведенного анализа, а также с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

Согласно вышеприведенного раздела настоящего Отчета агрегированными условиями



корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

1. Имеется адекватное число организаций-аналогов, по которым известна цена сделки / предложения, совершенной с их акциями (долями). При этом рынок акций аналогичных предприятий характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки / предложения рыночными.
2. По организациям-аналогам известна достаточная и достоверная информация по количественным и качественным характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности предприятия.
3. Имеется достаточно информации (достоверной и достаточной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между организациями-аналогами и оцениваемым предприятием.

Для получения базы расчета (100% собственного или 100% инвестированного капитала) Оценщику необходимо проанализировать состояние фондового рынка (рынка акционерного капитала) и сделать вывод о возможности реализации сравнительного подхода – существует ли достоверная и достаточная 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 мультипликаторов 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., Московская Биржа, СПАРК и т.д.). Для обоснованной и достоверной реализации сравнительного подхода необходим доступ к внутренней финансовой и производственной информации предприятий-аналогов за продолжительный период времени (как минимум три года). 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 предприятия невозможна, так как:

- В условиях нестабильного состояния экономики РФ в 2020-2022 гг., в том числе фондового рынка, и спада на рынке M&A, невозможно получить адекватный (рыночный) ценовой измеритель по аналогичным предприятиям.
- Невозможно получить достаточную и достоверную информацию по ценам сделок, финансовой и производственной деятельности организаций-аналогов, которая отвечала бы требованиям Федеральных стандартов оценки.
- Использование значений готовых оценочных мультипликаторов, содержащихся в базах данных (Bloomberg, Damodaran 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, учитывая невозможность должного соблюдения положений Федеральных стандартов оценки в отношении сравнительного подхода, в том числе отсутствие достоверной и достаточной для анализа информации о ценах и характеристиках организаций-аналогов (существенной для определения стоимости объекта оценки), Оценщик отказался от расчетов в рамках сравнительного подхода, т.е. Сравнительный подход не применялся.

Доходный подход

Оценщиком рассмотрена возможность использования методов доходного подхода для оценки рыночной стоимости собственного капитала Общества. В соответствии с ФСО №8 в рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).

Доходный подход к оценке считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов. Поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете, покупает не набор активов, состоящий из зданий, сооружений, машин, оборудования, нематериальных активов и т.д., а поток будущих доходов, позволяющий ему окупить вложенные средства и получить прибыль.

Оцениваемая компания исторически (с 2019 г.) не генерировала выручку, а также признана несостоятельной (банкротом) и в отношении нее открыто конкурсное производство 25 января 2021 г.

Таким образом, Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к оценке Объекта оценки.



Затратный подход

Затратный подход может реализовываться двумя методами:

- методом чистых активов;
- методом ликвидационной стоимости.

Суть метода чистых активов заключается в следующем: Балансовая стоимость активов и обязательств компании вследствие инфляции, изменения конъюнктуры рынка, используемых методов учета, как правило, не соответствует рыночной. Следовательно, для определения рыночной стоимости компании статьи баланса должны быть скорректированы и отражены в реальных рыночных ценах. После чего, скорректированный актив баланса уменьшается на текущую стоимость обязательств, что и дает рыночную стоимость собственного капитала компании.

Метод стоимости чистых активов целесообразно использовать, если: компания обладает значительными активами; ожидается, что компания по-прежнему будет действующей.

Метод ликвидационной стоимости применяется, если компания находится на стадии банкротства, или вероятность этого очень велика. В этом случае, рыночная стоимость предприятия рассчитывается по методу ликвидационной стоимости. Данный метод отличается от метода чистых активов тем, что учитывает затраты на ликвидацию, т.е. комиссионные оценочным и юридическим фирмам, налоги и сборы, которые платятся при продаже, а также, PV-фактор (с учетом календарного графика ликвидации активов) и др.

Порядок расчета стоимости чистых активов определяется в соответствии с Порядком оценки стоимости чистых активов, утвержденным Приказом Минфина России от 28.08.2014 №84н «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов».

В рамках затратного подхода, поскольку оцениваемая Компания находится в стадии банкротства, рыночная стоимость Объекта оценки рассчитывается на базе метода ликвидационной стоимости.

9.4 Последовательность определения стоимости объекта оценки

Согласно п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).



10 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

10.1 Описание метода ликвидационной стоимости

Затратный подход определяется как общий способ определения стоимости предприятия или его собственного капитала, в рамках которого используется один или более методов, основанных непосредственно на исчислении стоимости активов предприятия за вычетом обязательств.

Методика оценки стоимости предприятия методом чистых активов утверждена законодательно⁵. В соответствии с этим документом стоимость чистых активов определяется как разность между величиной принимаемых к расчету активов организации и величиной принимаемых к расчету обязательств организации. Объекты бухгалтерского учета, учитываемые организацией на забалансовых счетах, при определении стоимости чистых активов к расчету не принимаются.

В состав активов, принимаемых к расчету, включаются все активы организации, за исключением дебиторской задолженности учредителей (участников, акционеров, собственников, членов) по взносам (вкладам) в уставный капитал (уставный фонд, паевой фонд, складочный капитал), по оплате акций. Таким образом, к расчету принимаются:

- внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе бухгалтерского баланса (нематериальные активы, основные средства, незавершенное строительство, доходные вложения в материальные ценности, долгосрочные финансовые вложения, прочие внеоборотные активы);
- оборотные активы, отражаемые во втором разделе бухгалтерского баланса (запасы, налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства, прочие оборотные активы), за исключением стоимости в сумме фактических затрат на выкуп собственных акций, выкупленных акционерным обществом у акционеров для их последующей перепродажи или аннулирования, и задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

В состав пассивов, принимаемых к расчету, включаются все обязательства организации, за исключением доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества. Таким образом, к расчету принимаются:

- долгосрочные обязательства по займам и кредитам и прочие долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства по займам и кредитам;
- кредиторская задолженность;
- задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов;
- резервы предстоящих расходов;
- прочие краткосрочные обязательства.

В случае если стоимость актива, права, обязательства или обязанности является незначительной, Оценщик считает возможным не осуществлять их переоценку. Бухгалтерская отчетность проходит аудиторскую проверку, целью которой является установление достоверности бухгалтерской отчетности экономических субъектов и соответствия совершенных ими финансовых и хозяйственных операций нормативным

⁵ ПРИКАЗ от 28 августа 2014 г. N 84н «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ», утвержденный Министерства финансов РФ.



актам, действующим в Российской Федерации, во всех существенных отношениях. Под достоверностью бухгалтерской отчетности во всех существенных отношениях понимается такая степень точности показателей бухгалтерской отчетности, при которой квалифицированный пользователь этой отчетности оказывается в состоянии делать на ее основе правильные выводы и принимать правильные экономические решения. Существенность информации — это ее свойство, которое делает ее способной влиять на экономические решения разумного пользователя такой информации. Уровень существенности — это то предельное значение ошибки бухгалтерской отчетности, начиная с которой квалифицированный пользователь этой отчетности с большой степенью вероятности перестанет быть в состоянии делать на ее основе правильные выводы и принимать правильные экономические решения. Критерии для определения уровня существенности устанавливаются в процентах от величины базовых показателей бухгалтерской отчетности. При этом для валюты баланса для определения уровня существенности устанавливается критерий, имеющий рекомендательный характер, равный 2%⁶.

Вследствие этого активы, которые составляют малую часть (2% и менее) в структуре активов, не подлежат корректировке ввиду ничтожной степени влияния корректировки на итог активов. Остальные статьи оцениваются по рыночной стоимости.

Метод ликвидационной стоимости применяется, если компания находится в стадии банкротства, или вероятность этого очень велика. В этом случае, рыночная стоимость предприятия рассчитывается по методу ликвидационной стоимости. Данный метод отличается от метода чистых активов тем, что учитывает затраты на ликвидацию, т.е. комиссионные оценочным и юридическим фирмам, налоги и сборы, которые платятся при продаже, а также, PV-фактор (с учетом календарного графика ликвидации активов) и др.

Согласно данной методике стоимость активов определяется на основе принципа изменения стоимости денег во времени по формуле:

$$PV = \frac{F}{(1 + R)^N}, \text{ где:}$$

PV — текущая стоимость актива;

F — стоимость актива, которая должна быть получена к определенному сроку;

R — ставка дисконтирования;

N — количество периодов (лет) с момента оценки до момента реализации актива.

Для оценки стоимости чистых активов Компании использовалась информация, содержащаяся в Отчете конкурсного управляющего ООО «Инвестбилдинг Групп» о своей деятельности по состоянию на 23 марта 2023 г.

⁶Правило (стандарт) аудиторской деятельности «Существенность и аудиторский риск», Одобрено Комиссией по аудиторской деятельности при Президенте РФ 15 июля 1998 г. Протокол N 4, ст. 2, п. 2.



10.1.1 Рыночная стоимость активов

По состоянию на дату оценки в соответствии данными Отчета конкурсного управляющего ООО «Инвестбилдинг Групп» о своей деятельности по состоянию на 23 марта 2023 г. у Предприятия есть:

- Основные средства;
- Дебиторская задолженность;
- Денежные средства.

10.1.1.1 Определение рыночной стоимости основных средств

Определение рыночной стоимости основных средств

В составе объектов основных средств ООО «Инвестбилдинг Групп» отражены следующие объекты:

Таблица 8. Реестр основных средств ООО «Инвестбилдинг Групп»

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Кадастровая стоимость, руб.
1	Земельный участок, общей площадью 295 001 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020418:91.	295 001	802 402,72
2	Земельный участок, общей площадью 883 413 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020418:92.	883 413	5 079 624,75
3	Земельный участок, общей площадью 917 030 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020418:93.	917 030	4 365 062,80
4	Земельный участок, общей площадью 166 521 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020418:94.	166 521	957 495,75
5	Земельный участок, общей площадью 295 321 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:513.	295 321	1 249 207,83
6	Земельный участок, общей площадью 1 922 953 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:515.	1 922 953	9 210 944,87
7	Земельный участок, общей площадью 1 689 221 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:517.	1 689 221	9 510 314,23
8	Земельный участок, общей площадью 1 600 548 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:518.	1 600 548	9 203 151,00
9	Земельный участок, общей площадью 346 149 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес:	346 149	1 817 282,25



№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Кадастровая стоимость, руб.
	Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:519.		
10	Земельный участок, общей площадью 766 435 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:520.	766 435	4 407 001,25
11	Земельный участок, общей площадью 1 322 212 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:521.	1 322 212	7 602 719,00
12	Земельный участок, общей площадью 48 002 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:523.	48 002	276 011,50
13	Земельный участок, общей площадью 837 701 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:524.	837 701	3 744 523,47
14	Земельный участок, общей площадью 105 675 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:525.	105 675	60 763 125,00
15	Земельный участок, общей площадью 908 314 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:526.	908 314	5 222 805,50
16	Земельный участок, общей площадью 260 303 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:527.	260 303	1 239 042,28
17	Земельный участок, общей площадью 788 147 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:529.	788 147	4 531 845,25
18	Земельный участок, общей площадью 384 190 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:530.	384 190	1 325 455,50
19	Земельный участок, общей площадью 134 334 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:531.	134 334	256 577,94
20	Земельный участок, общей площадью 657 080 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:532.	657 080	3 778 210,00
21	Земельный участок, общей площадью 94 007 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:533.	94 007	189 894,14
22	Земельный участок, общей площадью 937 597 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение	937 597	3 590 996,51



№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Кадастровая стоимость, руб.
	объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:534.		
23	Земельный участок, общей площадью 297 617 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:535.	297 617	1 711 297,75
24	Земельный участок, общей площадью 147 420 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:536.	147 420	336 117,60
25	Земельный участок, общей площадью 71 150 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020528:21.	71 150	409 112,50
26	Земельный участок, общей площадью 241 643 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:440.	241 643	671 767,54
27	Земельный участок, общей площадью 1 566 619 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:441.	1 566 619	7 457 106,44
28	Земельный участок, общей площадью 46 220 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:442.	46 220	265 765,00
29	Земельный участок, общей площадью 677 072 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:443.	677 072	3 893 164,00
30	Земельный участок, общей площадью 1 027 685 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:444.	1 027 685	5 909 188,00
31	Земельный участок, общей площадью 592 877 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:445.	592 877	2 270 718,91
32	Земельный участок, общей площадью 295 659 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:446.	295 659	1 700 039,25
33	Земельный участок, общей площадью 63 418 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:447.	63 418	128 104,36
34	Земельный участок, общей площадью 89 671 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:448.	89 671	515 608,25



№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Кадастровая стоимость, руб.
35	Земельный участок, общей площадью 928 464 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:449.	928 464	4 967 282,40
36	Земельный участок, общей площадью 23 950 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:451.	23 950	122 384,50
37	Земельный участок, общей площадью 66 193 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:452.	66 193	133 709,86
38	Земельный участок, общей площадью 888 910 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:453.	888 910	3 546 750,90
39	Земельный участок, общей площадью 183 705 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:454.	183 705	938 732,55
40	Земельный участок, общей площадью 533 691 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:455.	533 691	2 855 246,85
41	Земельный участок, общей площадью 61 863 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:456.	61 863	355 712,25
42	Земельный участок, общей площадью 140 561 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:457.	140 561	268 471,51
43	Земельный участок, общей площадью 71 610 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020523:97.	71 610	411 757,50
44	Земельный участок, общей площадью 3 334 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, в районе д. Зименки, уч.№164. Кадастровый номер: 50:21:0120114:645	3 334	15 569 046,52
45	Земельный участок, общей площадью 3 200 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения. Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, д. Зименки, уч.№76/105. Кадастровый номер: 50:21:0120114:2906	3 200	14 659 232,00

Источник: данные Заказчика

Характеристики земельных участков ООО «Инвестбилдинг Групп» приведены в следующей таблице.

Таблица 9. Характеристики земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) «Новая жизнь»

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Имущественные права	Правоустанавливающие документы	Правоподтверждающие документы	Ограничение прав ⁷
1	Земельный участок, общей площадью 295 001 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020418:91.	295 001	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012. Решение Арбитражного суда города Москвы, № А40-28627/20-160-37, выдан 20.01.2021	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
2	Земельный участок, общей площадью 883 413 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020418:92.	883 413	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012. Решение Арбитражного суда города Москвы, № А40-28627/20-160-37, выдан 20.01.2021	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
3	Земельный участок, общей площадью 917 030 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020418:93.	917 030	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012. Решение Арбитражного суда города Москвы, № А40-28627/20-160-37, выдан 20.01.2021	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
4	Земельный участок, общей площадью 166 521 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020418:94.	166 521	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012. Решение Арбитражного суда города Москвы, № А40-28627/20-160-37, выдан 20.01.2021	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
5	Земельный участок, общей площадью 295 321 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения,	295 321	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, №	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах	не зарегистрировано

⁷ По данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.



№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Имущественные права	Правоустанавливающие документы	Правоподтверждающие документы	Ограничение прав ⁷
	назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:513.			02/03/2012, выдан 02.03.2012	отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	
6	Земельный участок, общей площадью 1 922 953 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:515.	1 922 953	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
7	Земельный участок, общей площадью 1 689 221 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:517.	1 689 221	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
8	Земельный участок, общей площадью 1 600 548 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:518.	1 600 548	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012. Решение Арбитражного суда города Москвы, № А40-28627/20-160-37, выдан 20.01.2021	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
9	Земельный участок, общей площадью 346 149 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:519.	346 149	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
10	Земельный участок, общей площадью 766 435 кв.м, категория земель: земли	766 435	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, №	Выписка из Единого государственного реестра	не зарегистрировано



№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Имущественные права	Правоустанавливающие документы	Правоподтверждающие документы	Ограничение прав ⁷
	сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:520.			02/03/2012, выдан 02.03.2012. Решение Арбитражного суда города Москвы, № А40-28627/20-160-37, выдан 20.01.2021	недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	
11	Земельный участок, общей площадью 1 322 212 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:521.	1 322 212	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012. Решение Арбитражного суда города Москвы, № А40-28627/20-160-37, выдан 20.01.2021	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
12	Земельный участок, общей площадью 48 002 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:523.	48 002	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
13	Земельный участок, общей площадью 837 701 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:524.	837 701	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012. Решение Арбитражного суда города Москвы, № А40-28627/20-160-37, выдан 20.01.2021	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
14	Земельный участок, общей площадью 105 675 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:525.	105 675	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
15	Земельный участок, общей площадью 908 314 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения,	908 314	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах	не зарегистрировано



№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Имущественные права	Правоустанавливающие документы	Правоподтверждающие документы	Ограничение прав ⁷
	назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:526.			02.03.2012. Решение Арбитражного суда города Москвы, № А40-28627/20-160-37, выдан 20.01.2021	отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	
16	Земельный участок, общей площадью 260 303 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:527.	260 303	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
17	Земельный участок, общей площадью 788 147 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:529.	788 147	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
18	Земельный участок, общей площадью 384 190 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:530.	384 190	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012. Решение Арбитражного суда города Москвы, № А40-28627/20-160-37, выдан 20.01.2021	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
19	Земельный участок, общей площадью 134 334 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:531.	134 334	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
20	Земельный участок, общей площадью 657 080 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская	657 080	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у	не зарегистрировано



№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Имущественные права	Правоустанавливающие документы	Правоподтверждающие документы	Ограничение прав ⁷
	область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:532.				него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	
21	Земельный участок, общей площадью 94 007 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:533.	94 007	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012. Решение Арбитражного суда города Москвы, № А40-28627/20-160-37, выдан 20.01.2021	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
22	Земельный участок, общей площадью 937 597 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:534.	937 597	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012. Решение Арбитражного суда города Москвы, № А40-28627/20-160-37, выдан 20.01.2021	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
23	Земельный участок, общей площадью 297 617 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:535.	297 617	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012. Решение Арбитражного суда города Москвы, № А40-28627/20-160-37, выдан 20.01.2021	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
24	Земельный участок, общей площадью 147 420 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:536.	147 420	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
25	Земельный участок, общей площадью 71 150 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз)	71 150	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012. Решение Арбитражного суда города Москвы, № А40-	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости	не зарегистрировано



№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Имущественные права	Правоустанавливающие документы	Правоподтверждающие документы	Ограничение прав ⁷
	"Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020528:21.			28627/20-160-37, выдан 20.01.2021	№ КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	
26	Земельный участок, общей площадью 241 643 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:440.	241 643	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012. Решение Арбитражного суда города Москвы, № А40-28627/20-160-37, выдан 20.01.2021	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
27	Земельный участок, общей площадью 1 566 619 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:441.	1 566 619	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012. Решение Арбитражного суда города Москвы, № А40-28627/20-160-37, выдан 20.01.2021	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
28	Земельный участок, общей площадью 46 220 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:442.	46 220	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012. Решение Арбитражного суда города Москвы, № А40-28627/20-160-37, выдан 20.01.2021	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
29	Земельный участок, общей площадью 677 072 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:443.	677 072	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
30	Земельный участок, общей площадью 1 027 685 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая	1 027 685	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости	не зарегистрировано



№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Имущественные права	Правоустанавливающие документы	Правоподтверждающие документы	Ограничение прав ⁷
	жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:444.				№ КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	
31	Земельный участок, общей площадью 592 877 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:445.	592 877	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
32	Земельный участок, общей площадью 295 659 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:446.	295 659	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
33	Земельный участок, общей площадью 63 418 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:447.	63 418	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
34	Земельный участок, общей площадью 89 671 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:448.	89 671	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
35	Земельный участок, общей площадью 928 464 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:449.	928 464	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012. Решение Арбитражного суда города Москвы, № А40-28627/20-160-37, выдан 20.01.2021	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано



№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Имущественные права	Правоустанавливающие документы	Правоподтверждающие документы	Ограничение прав ⁷
36	Земельный участок, общей площадью 23 950 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:451.	23 950	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012. Решение Арбитражного суда города Москвы, № А40-28627/20-160-37, выдан 20.01.2021	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
37	Земельный участок, общей площадью 66 193 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:452.	66 193	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
38	Земельный участок, общей площадью 888 910 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:453.	888 910	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
39	Земельный участок, общей площадью 183 705 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:454.	183 705	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012. Решение Арбитражного суда города Москвы, № А40-28627/20-160-37, выдан 20.01.2021	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
40	Земельный участок, общей площадью 533 691 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:455.	533 691	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
41	Земельный участок, общей площадью 61 863 кв.м, категория земель: земли	61 863	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, №	Выписка из Единого государственного реестра	не зарегистрировано



№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Имущественные права	Правоустанавливающие документы	Правоподтверждающие документы	Ограничение прав ⁷
	сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:456.			02/03/2012, выдан 02.03.2012. Решение Арбитражного суда города Москвы, № А40-28627/20-160-37, выдан 20.01.2021	недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	
42	Земельный участок, общей площадью 140 561 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:457.	140 561	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
43	Земельный участок, общей площадью 71 610 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020523:97.	71 610	Право собственности	Договор купли-продажи земельных участков, № 02/03/2012, выдан 02.03.2012. Решение Арбитражного суда города Москвы, № А40-28627/20-160-37, выдан 20.01.2021	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
	Итого	23 376 152				

Источник: данные Заказчика

Таблица 10. Характеристики земельных участков, расположенных по адресу: город Москва, поселение Сосенское, в районе д. Зименки

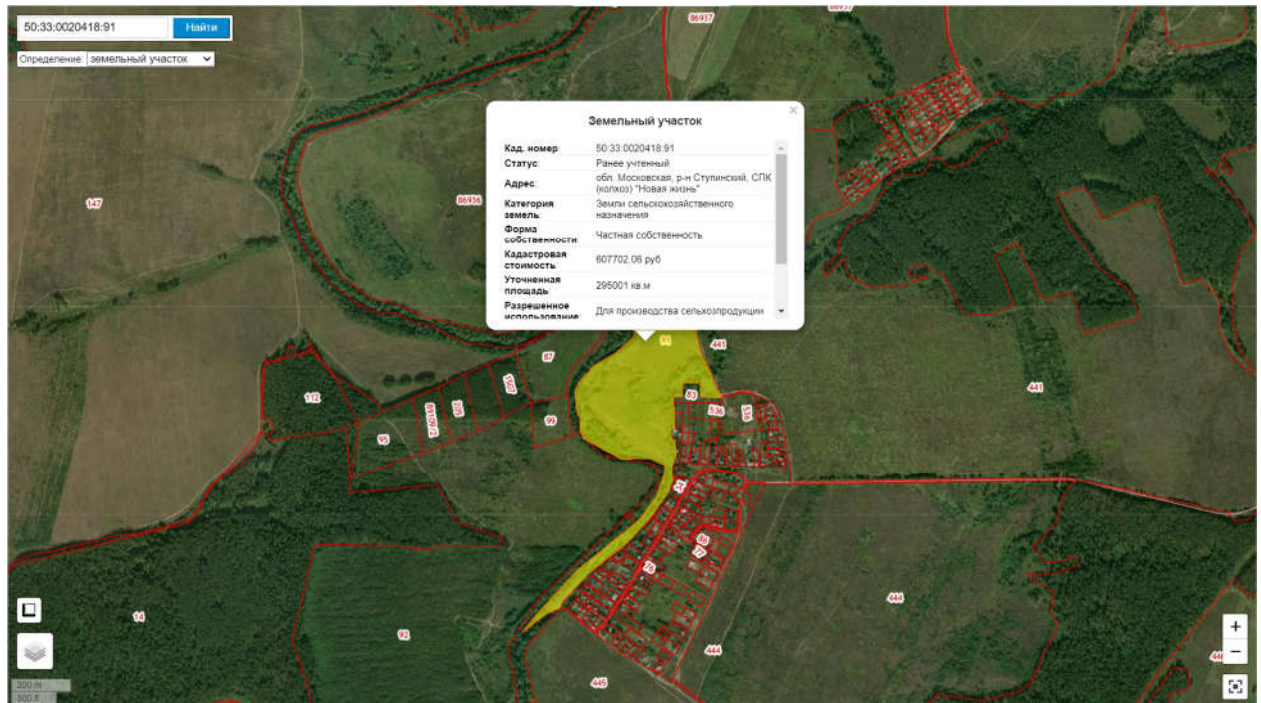
№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Имущественные права	Правоустанавливающие документы	Правоподтверждающие документы	Ограничение прав ⁸
1	Земельный участок, общей площадью 3 334 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, в районе д. Зименки, уч.№164. Кадастровый номер: 50:21:0120114:645	3 334	Право собственности	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 27.10.2017. Определение Арбитражного суда города Москвы по гражданскому делу А40-28627/20, дата вступления в законную силу: 29.02.2021, № А40-28627/20, выдан 25.01.2022	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
2	Земельный участок, общей площадью 3 200 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения. Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, д. Зименки, уч.№76/105. Кадастровый номер: 50:21:0120114:2906	3 200	Право собственности	Решение суда, выдан 20.01.2021, Арбитражный суд города Москвы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.	не зарегистрировано
	Итого	6 534				

Источник: данные Заказчика

⁸ По данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-133564000 от 05.08.2022 г.

**Характеристика земельных участков⁹:**

Земельный участок, общей площадью 295 001 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020418:91.



Земельный участок		ДЕЙСТВИЯ
Дата обновления информации: 31.12.2022		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	50:33:0020418:91	
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007	
Форма собственности	Частная	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"	
Площадь, кв.м	295001	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	607702.06	
Дата определения	01.01.2022	
Дата внесения	25.12.2022	

Ранее присвоенные номера	
Условный номер	50-50-33/019/2007-118
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020418:91-50/152/2022-3 от 13.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011 Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011 № 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 04.02.2020 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.03.2022

⁹ На основании кадастровых номеров и кадастровой карты ресурса <https://roscadastr.com/map>



Земельный участок, общей площадью 883 413 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020418:92.



Земельный участок
Дата обновления информации: 31.12.2022

[ДЕЙСТВИЯ ...](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020418:92
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	883413
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	5450658.21
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	25.12.2022

Ранее присвоенные номера

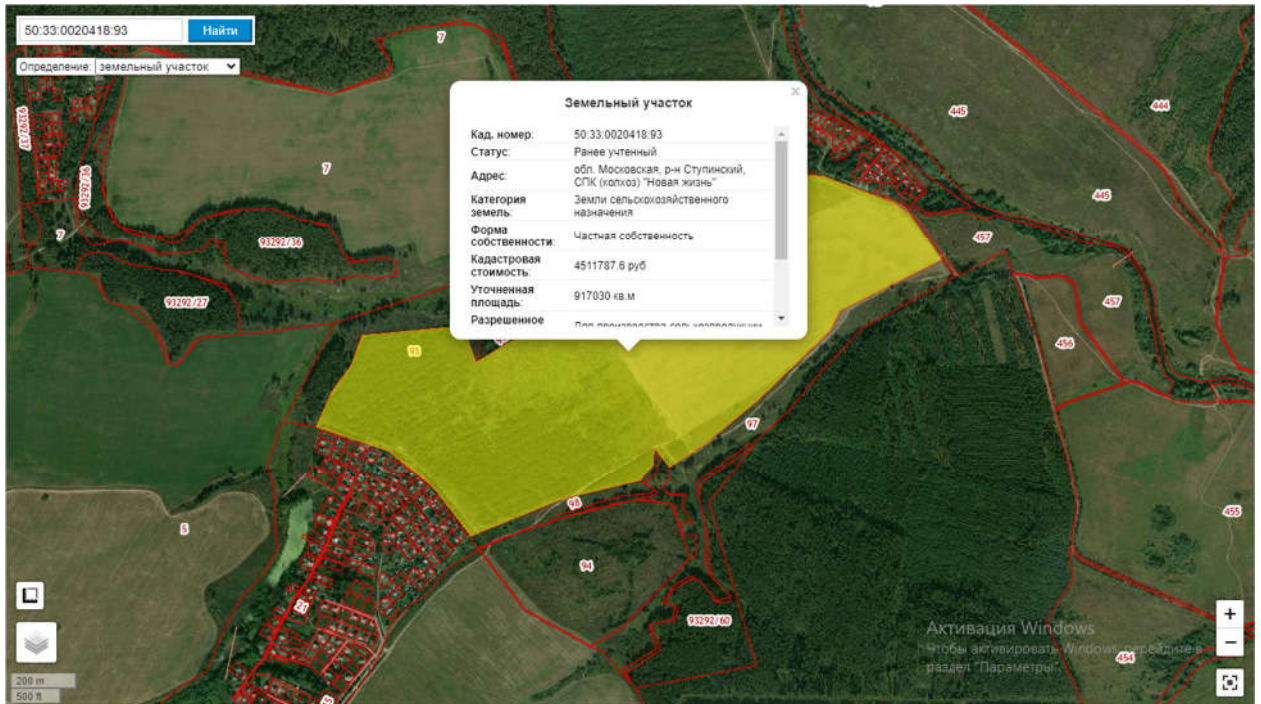
Условный номер	50-50-33/019/2007-117
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020418:92-50/152/2022-3 от 13.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011 № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует № 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 04.02.2020 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.03.2022



Земельный участок, общей площадью 917 030 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020418:93.



Земельный участок
Дата обновления информации: 31.12.2022

[действия ...](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020418:93
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	917030
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4511787.60
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	25.12.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50-50-33/019/2007-116
Кадастровый номер	50:330020418:0093

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020418:93-50/152/2022-3 от 13.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 01.03.2018



Земельный участок, общей площадью 166 521 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020418:94.



Земельный участок
Дата обновления информации: 31.12.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020418:94
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	166521
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1027434.57
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	25.12.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50-50-33/019/2007-115
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020418:94-50/152/2022-3 от 13.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.06.2015



Земельный участок, общей площадью 295 321 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:513.



Земельный участок
Дата обновления информации: 28.12.2022 [действия ...](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020564:513
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	295321
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1163564.74
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	21.12.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50-50-33/019/2007-094
Кадастровый номер	50:330020564:0513

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020564:513-50/152/2022-2 от 13.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует № 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.06.2015



Земельный участок, общей площадью 1 922 953 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:515.

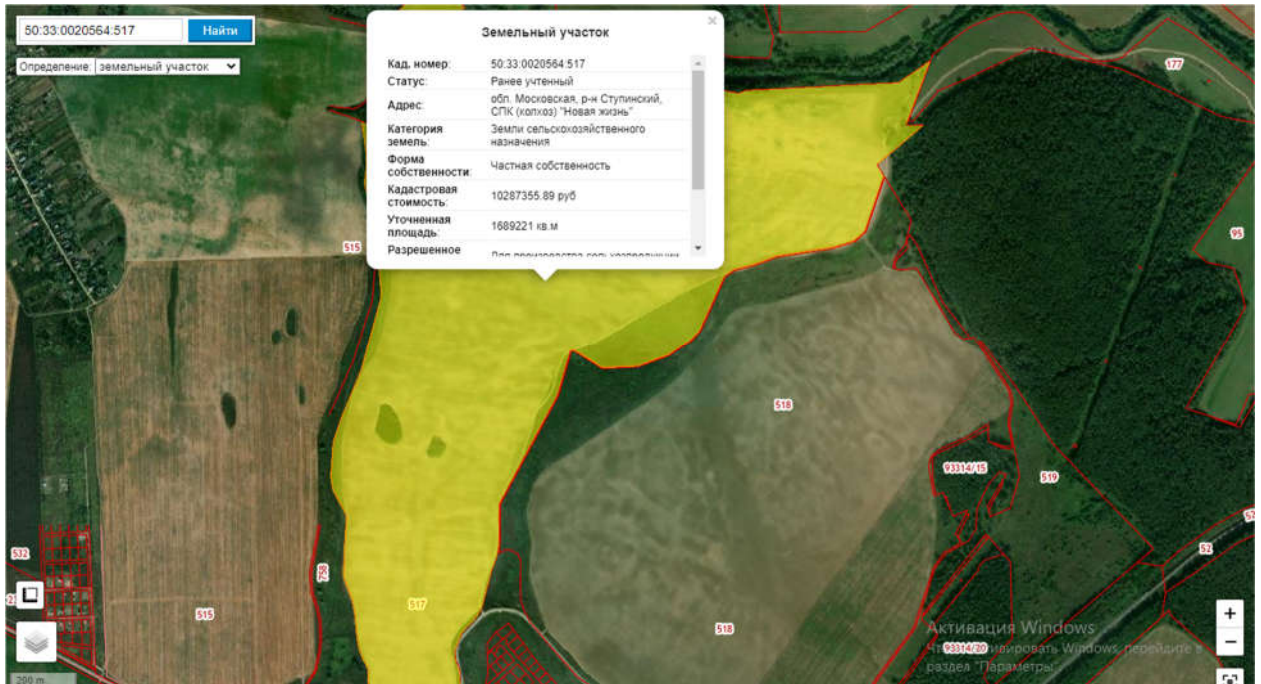


Земельный участок		действия ...
Дата обновления информации: 28.12.2022		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	50:33:0020564:515	
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007	
Форма собственности	Частная	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"	
Площадь, кв.м	1922953	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	9191715.34	
Дата определения	01.01.2022	
Дата внесения	21.12.2022	

Ранее присвоенные номера	
Условный номер	50-50-33/019/2007-092
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020564:515-50/152/2022-3 от 13.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011 № 50-50/033-50/033/002/2016-1865/1 отсутствует № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.06.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 12.09.2016 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 18.03.2019 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.02.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.03.2022



Земельный участок, общей площадью 1 689 221 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:517.



Земельный участок
Дата обновления информации: 28.12.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020564:517
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	1689221
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	10287355.89
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	21.12.2022

Ранее присвоенные номера

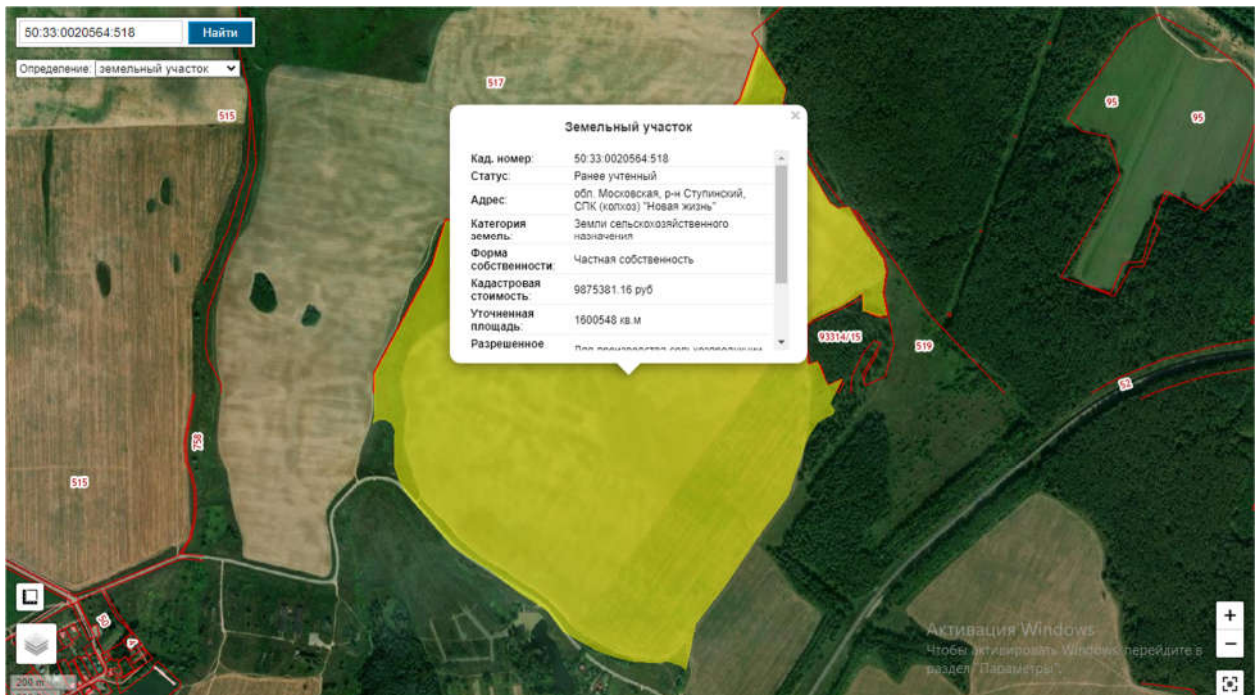
Условный номер	50-50-33/019/2007-090
Кадастровый номер	50:330020564:0517

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020564:517-50/152/2022-2 от 12.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011 № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует № 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 12.09.2016 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.03.2022



Земельный участок, общей площадью 1 600 548 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:518.



Земельный участок
Дата обновления информации: 28.12.2022

[ДЕЙСТВИЯ ...](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020564:518
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	1600548
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	9875381.16
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	21.12.2022

Ранее присвоенные номера

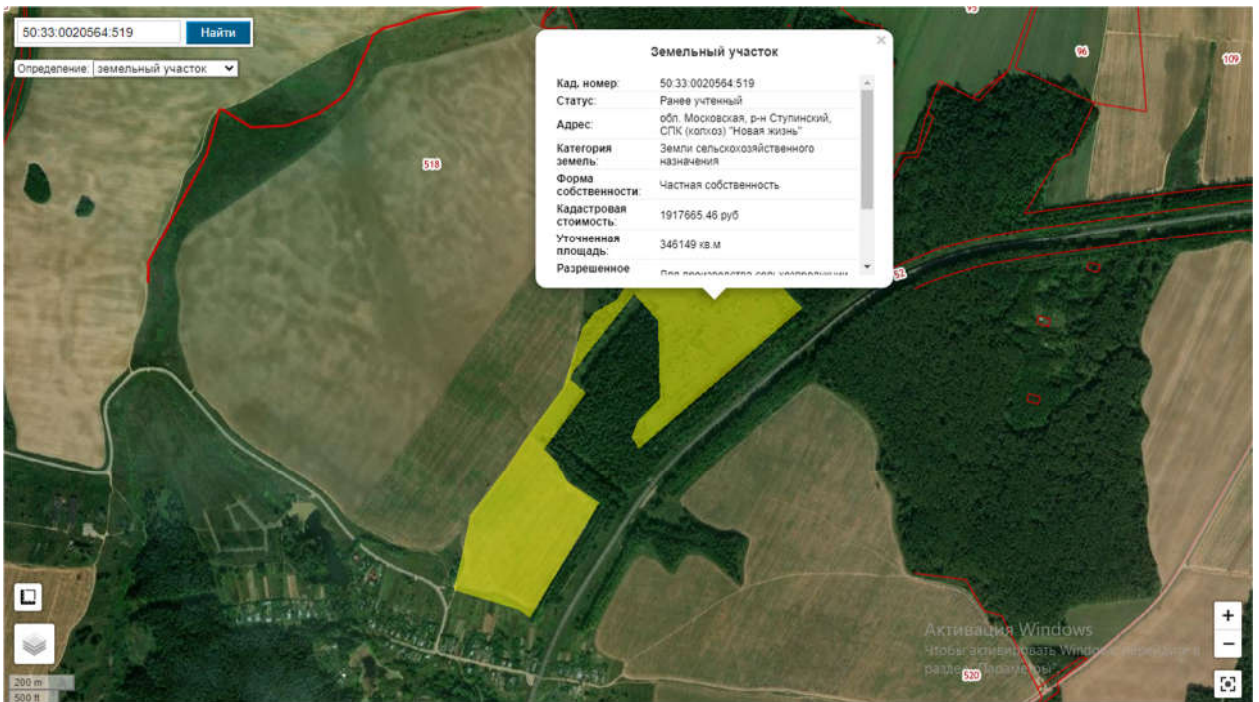
Условный номер	50-50-33/019/2007-089
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020564:518-50/152/2022-2 от 13.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011 № 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 27.04.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 12.09.2016 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 18.01.2022



Земельный участок, общей площадью 346 149 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:519.



Земельный участок
Дата обновления информации: 28.12.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020564:519
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	346149
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1917665.46
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	21.12.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50-50-33/019/2007-088
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020564:519-50/152/2022-3 от 12.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011 № 50-50/033-50/033/002/2016-1865/1 отсутствует № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует № 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 27.04.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 18.01.2022



Земельный участок, общей площадью 766 435 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:520.



Земельный участок
Дата обновления информации: 28.12.2022

[ДЕЙСТВИЯ ...](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020564:520
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	766435
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4728903.95
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	21.12.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50-50-33/019/2007-087
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020564:520-50/152/2022-4 от 13.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 50:33:0020564:520-50/033/2018-2 отсутствует № 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 27.04.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 18.03.2015



Земельный участок, общей площадью 1 322 212 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:521.



Земельный участок
Дата обновления информации: 28.12.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020564:521
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	1322212
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	8158048.04
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	21.12.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50-50-33/019/2007-086
Кадастровый номер	50:330020564:0521

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020564:521-50/152/2022-2 от 13.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует



Земельный участок, общей площадью 48 002 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:523.



Земельный участок
Дата обновления информации: 28.12.2022

[ДЕЙСТВИЯ ...](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020564:523
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	48002
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	296172.34
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	21.12.2022

Ранее присвоенные номера

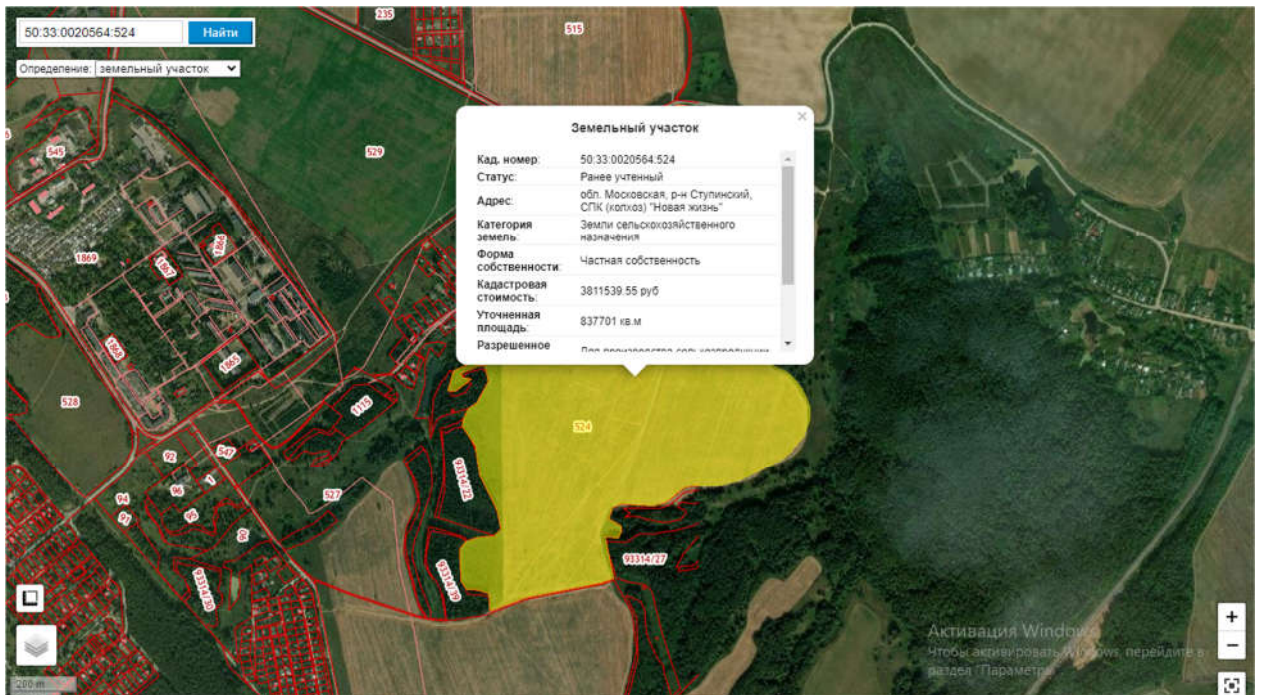
Условный номер	50-50-33/019/2007-084
Кадастровый номер	50:330020564:0523

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020564:523-50/152/2022-3 от 12.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011 № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует № 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 12.09.2016



Земельный участок, общей площадью 837 701 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:524.



Земельный участок
Дата обновления информации: 28.12.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020564:524
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	837701
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3811539.55
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	21.12.2022

Ранее присвоенные номера

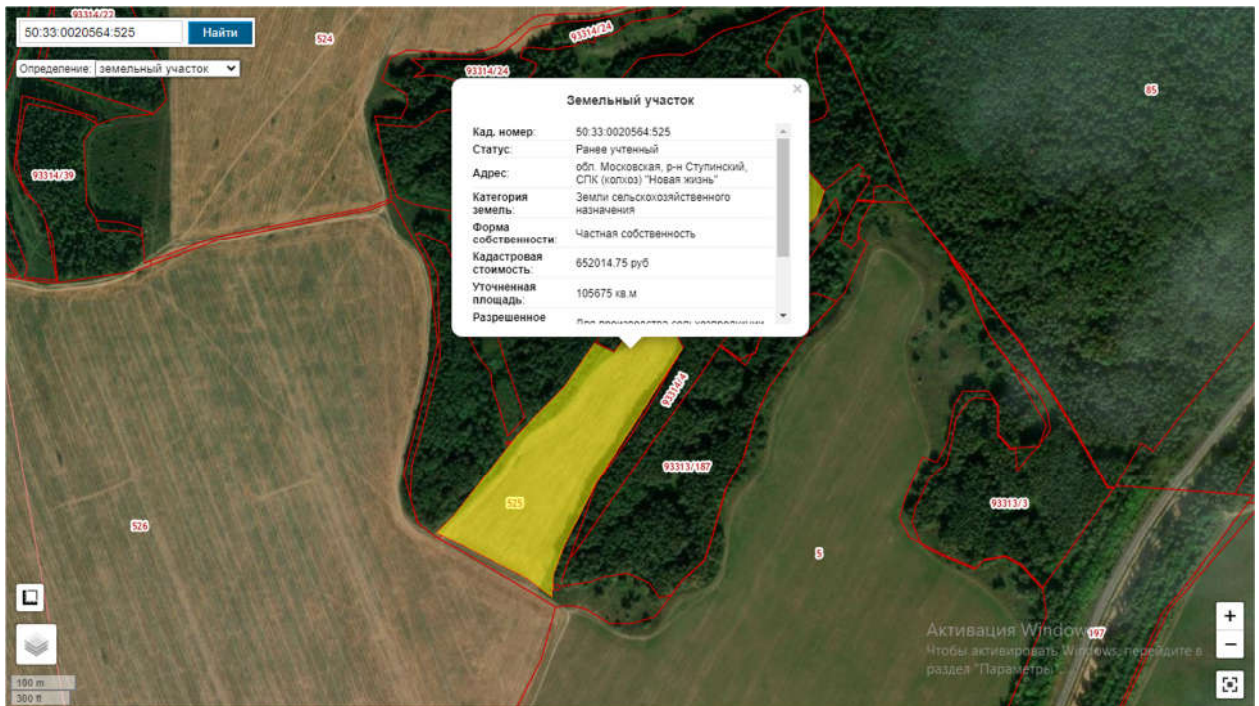
Условный номер	50-50-33/019/2007-083
Кадастровый номер	50:330020564:0524

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020564:524-50/152/2022-3 от 13.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011 № 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 27.04.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 12.09.2016 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.05.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 18.01.2022 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 15.03.2022



Земельный участок, общей площадью 105 675 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:525.



Земельный участок
Дата обновления информации: 28.12.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020564:525
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	105675
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	652014.75
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	21.12.2022

Ранне присвоенные номера

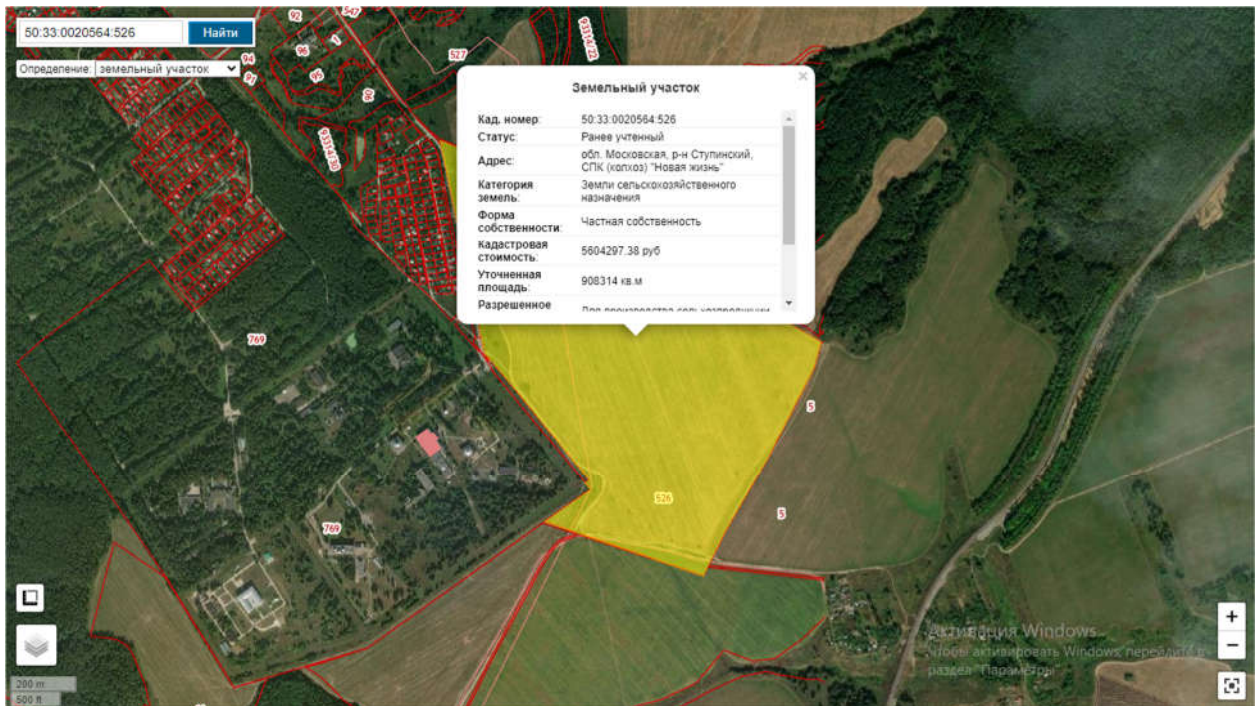
Условный номер	50-50-33/019/2007-082
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020564:525-50/152/2022-3 от 12.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011 № 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.05.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 15.03.2022



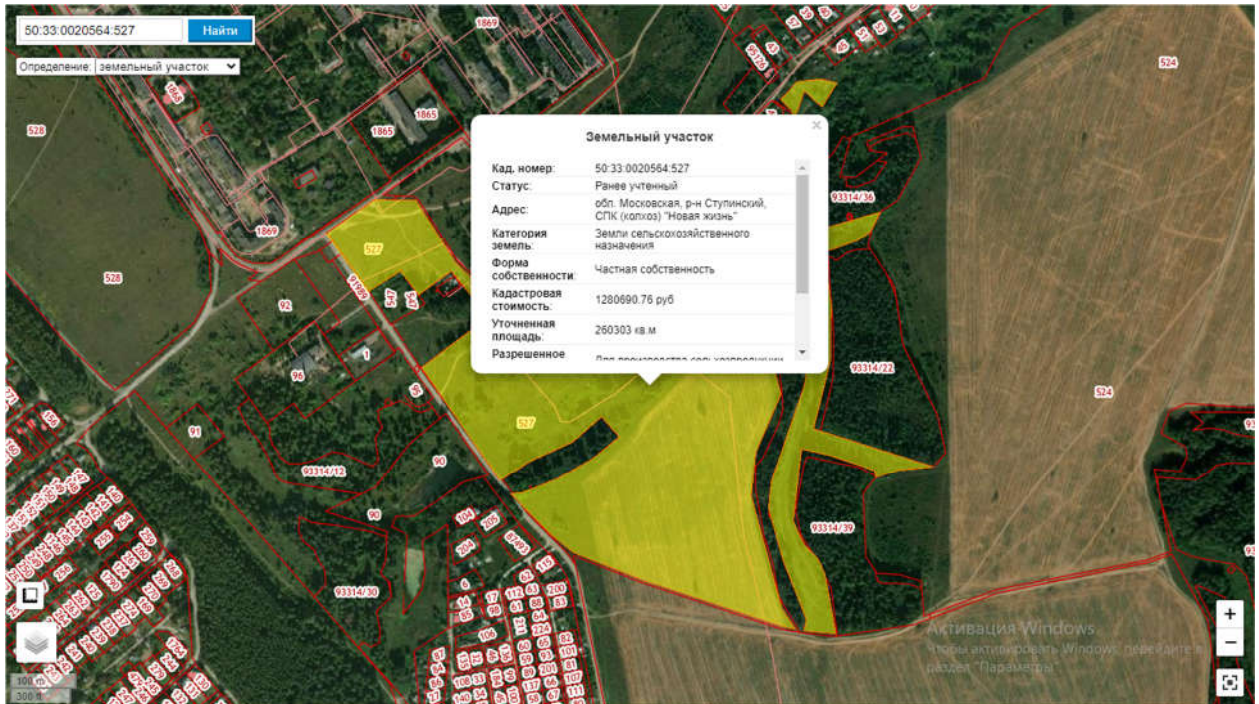
Земельный участок, общей площадью 908 314 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:526.



Земельный участок		Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Дата обновления информации: 28.12.2022		Действия ...	
Общая информация			
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020564:526-50/152/2022-9 от 19.01.2022
Статус объекта	Актуально	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50-50-03/062/2011-110 от 10.10.2011 № 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует
Кадастровый номер	50:33:0020564:526	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации	от 09.12.2015
Дата присоединения кадастрового номера	15.02.2007	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации	от 18.12.2015
Форма собственности	Частная	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации	от 12.09.2016
Характеристики объекта			
Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации	от 12.09.2016
Площадь, кв.м	908314	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации	от 09.11.2016
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации	от 26.05.2015
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации	от 11.05.2018
Сведения о кадастровой стоимости			
Кадастровая стоимость (руб)	5604297.38	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации	от 11.05.2018
Дата определения	01.01.2022	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации	от 19.09.2019
Дата внесения	21.12.2022	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации	от 19.09.2021
Ранее присвоенные номера			
Условный номер	50-50-03/019/2007-091	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации	от 15.03.2022
Кадастровый номер	50:33:0020564:0526		



Земельный участок, общей площадью 260 303 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:527.



Земельный участок
Дата обновления информации: 28.12.2022

[действия ...](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020564:527
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	260303
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1280690.76
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	21.12.2022

Ранее присвоенные номера

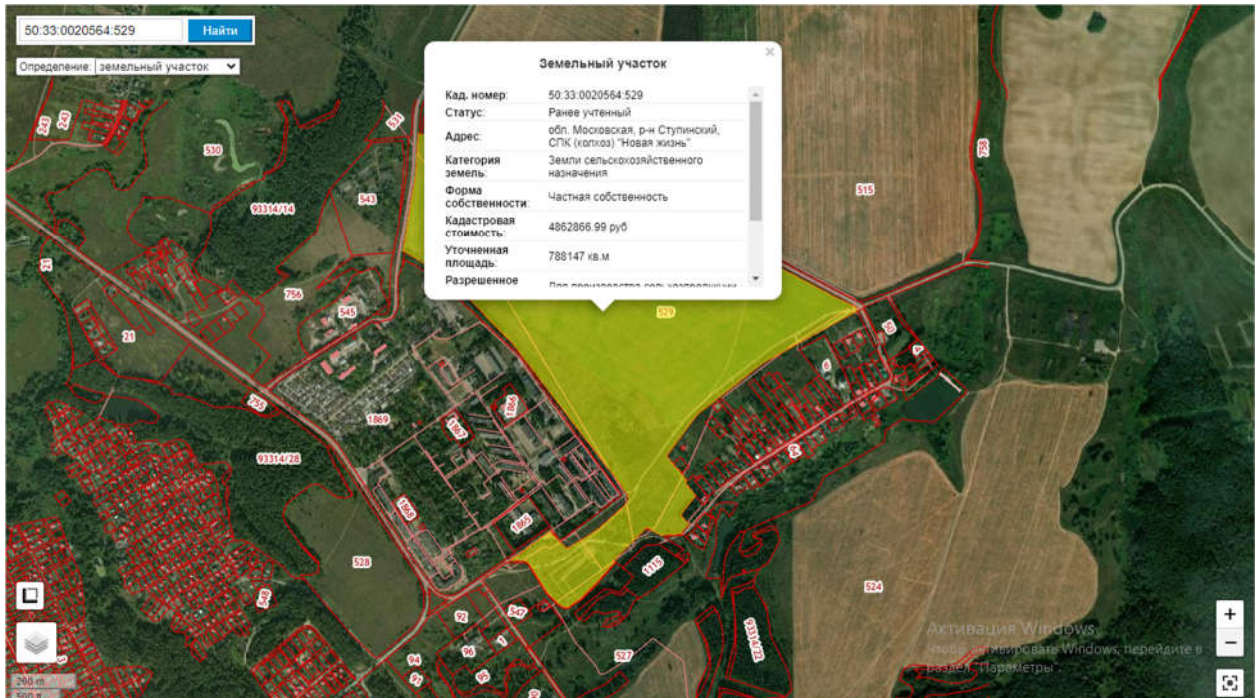
Условный номер	50-50-33/019/2007-080
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020564:527-50/152/2022-3 от 12.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011 № 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 27.04.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.06.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.06.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 09.12.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 18.12.2015



Земельный участок, общей площадью 788 147 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:529.



Земельный участок
Дата обновления информации: 28.12.2022

[ДЕЙСТВИЯ ...](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020564:529
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	788147
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4862866.99
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	21.12.2022

Ранее присвоенные номера

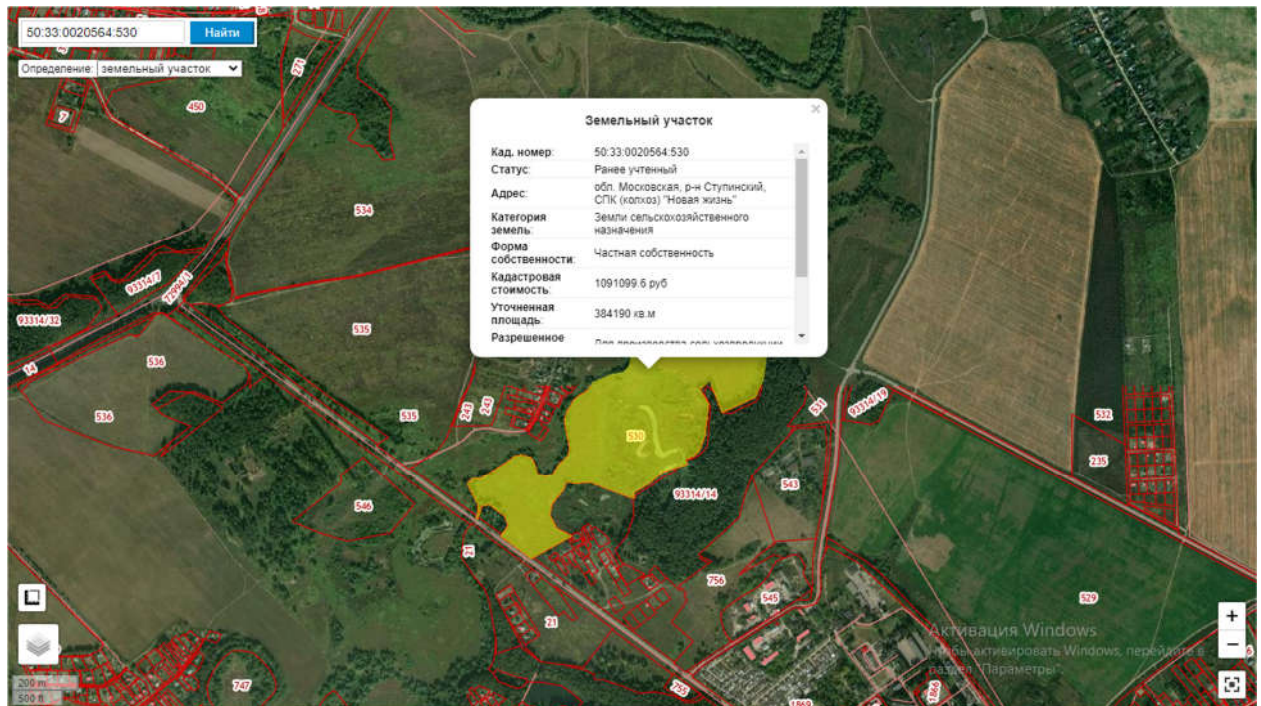
Условный номер	50-50-33/019/2007-079
Кадастровый номер	50:330020564:0529

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность
	Собственность № 50:33:0020564:529-50/152/2022-3 от 12.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011 № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует № 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.06.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.06.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 09.12.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 18.12.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 09.12.2015



Земельный участок, общей площадью 384 190 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:530.



Земельный участок
Дата обновления информации: 13.03.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020564:530
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	384190
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1091099.60
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	21.12.2022

Ранее присвоенные номера

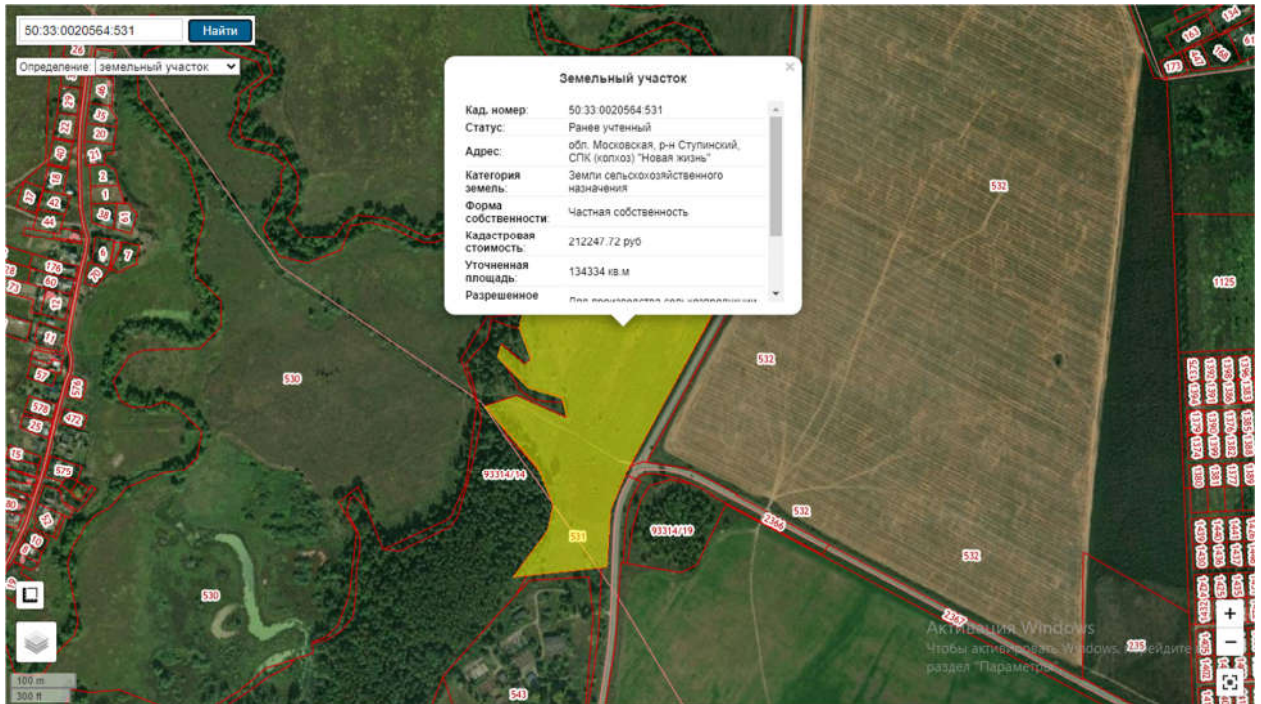
Условный номер	50-50-33/019/2007-078
Кадастровый номер	50:330020564:0530

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020564:530-50/152/2022-3 от 13.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.06.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 18.03.2019 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 29.12.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.08.2022



Земельный участок, общей площадью 134 334 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:531.



Земельный участок
Дата обновления информации: 28.12.2022

[действия ...](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020564:531
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	134334
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	212247,72
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	21.12.2022

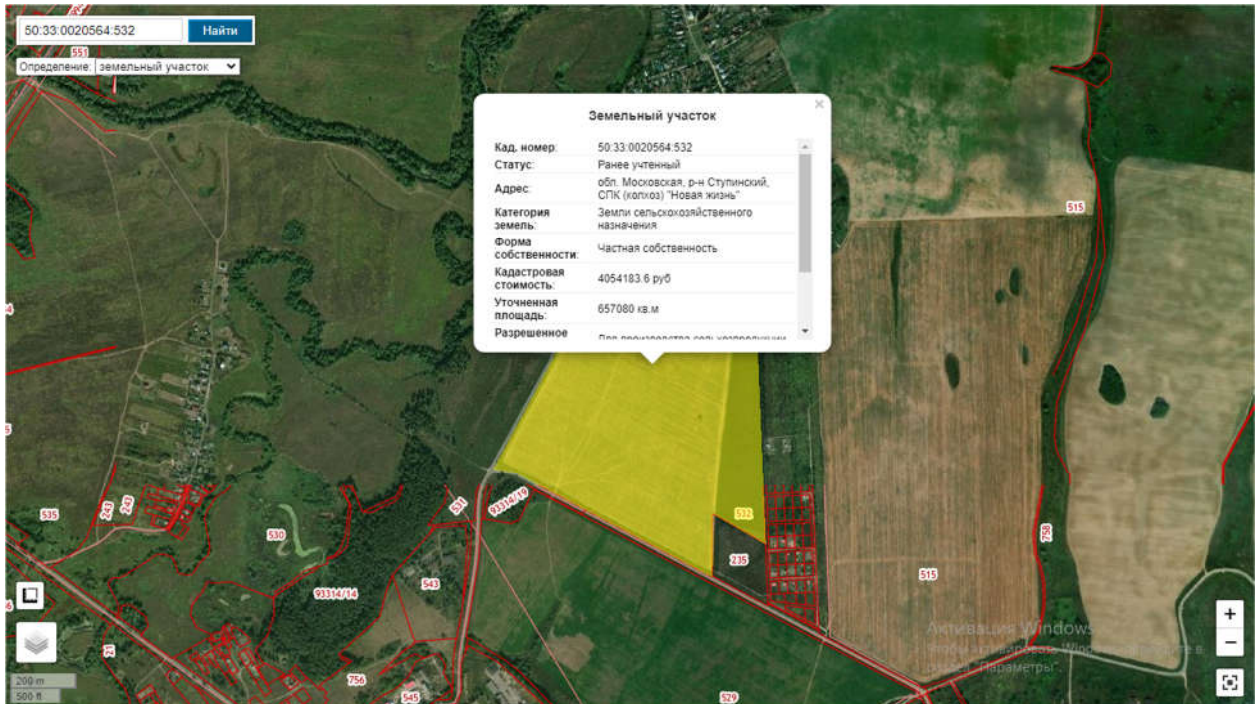
Ранее присвоенные номера
Условный номер 50-50-33/019/2007-077

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020564:531-50/152/2022-3 от 12.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011 № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует № 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.06.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.06.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 18.03.2019 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 29.12.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.08.2022



Земельный участок, общей площадью 657 080 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:532.



Земельный участок
Дата обновления информации: 28.12.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020564:532
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	657080
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4054183.60
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	21.12.2022

Ранее присвоенные номера

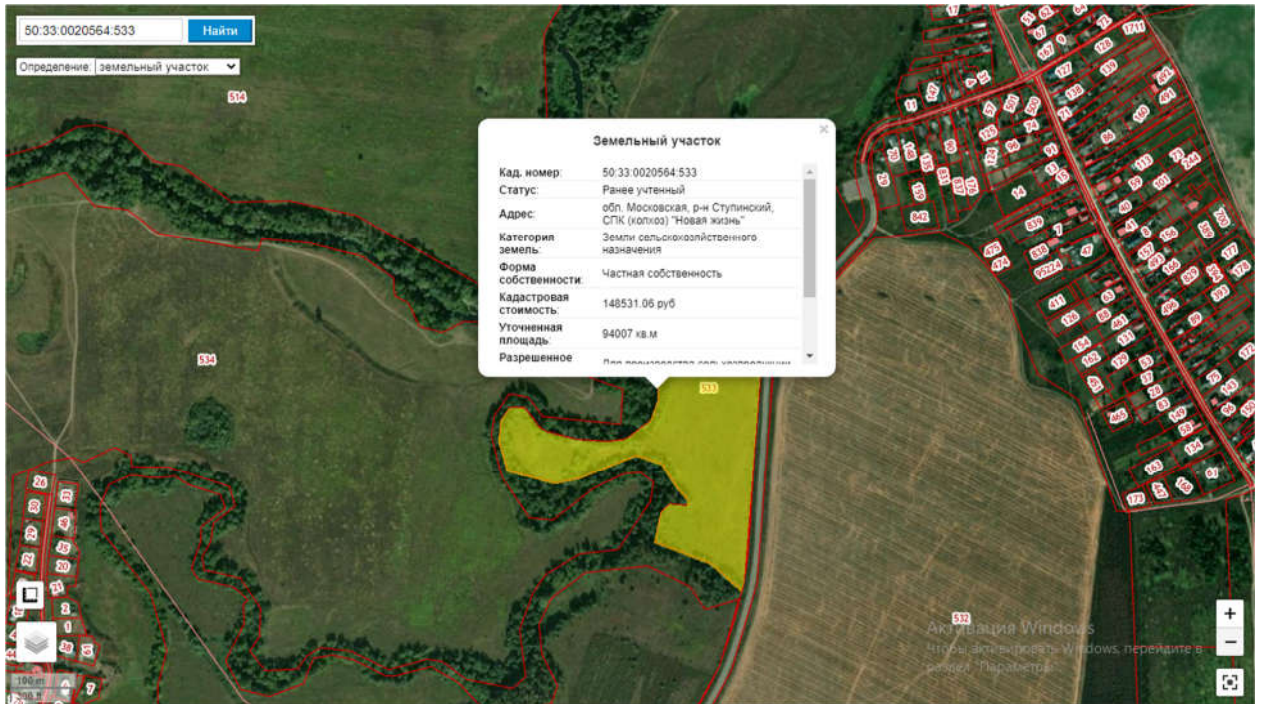
Условный номер	50-50-33/019/2007-076
Кадастровый номер	50.330020564.0532

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020564:532-50/152/2022-3 от 12.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011 № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует № 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.06.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.06.2015



Земельный участок, общей площадью 94 007 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:533.



Земельный участок
Дата обновления информации: 28.12.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020564:533
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	94007
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	148531.06
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	21.12.2022

Ранее присвоенные номера

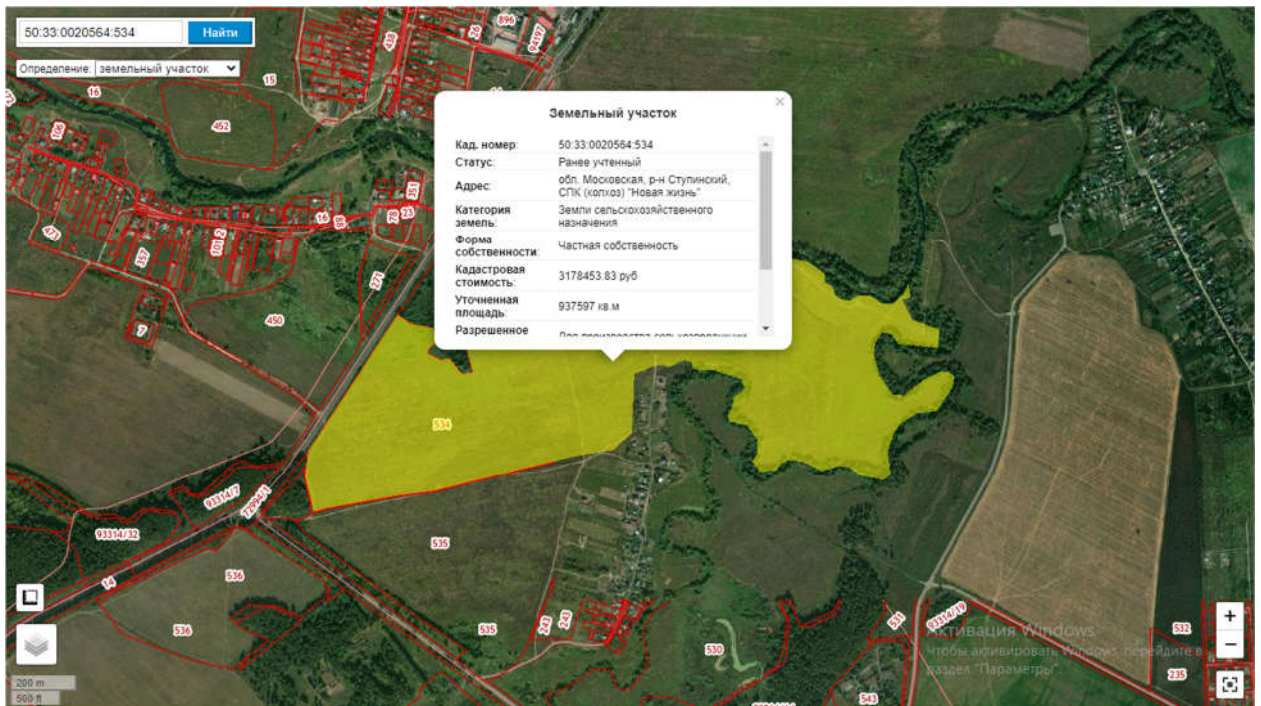
Условный номер	50-50-33/019/2007-075
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность
	№ 50:33:0020564:533-50/152/2022-3 от 13.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011 № 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.06.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 29.12.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.03.2022 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.08.2022



Земельный участок, общей площадью 937 597 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:534.



Земельный участок
Дата обновления информации: 28.12.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020564:534
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	937597
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3178453.83
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	21.12.2022

Ранее присвоенные номера

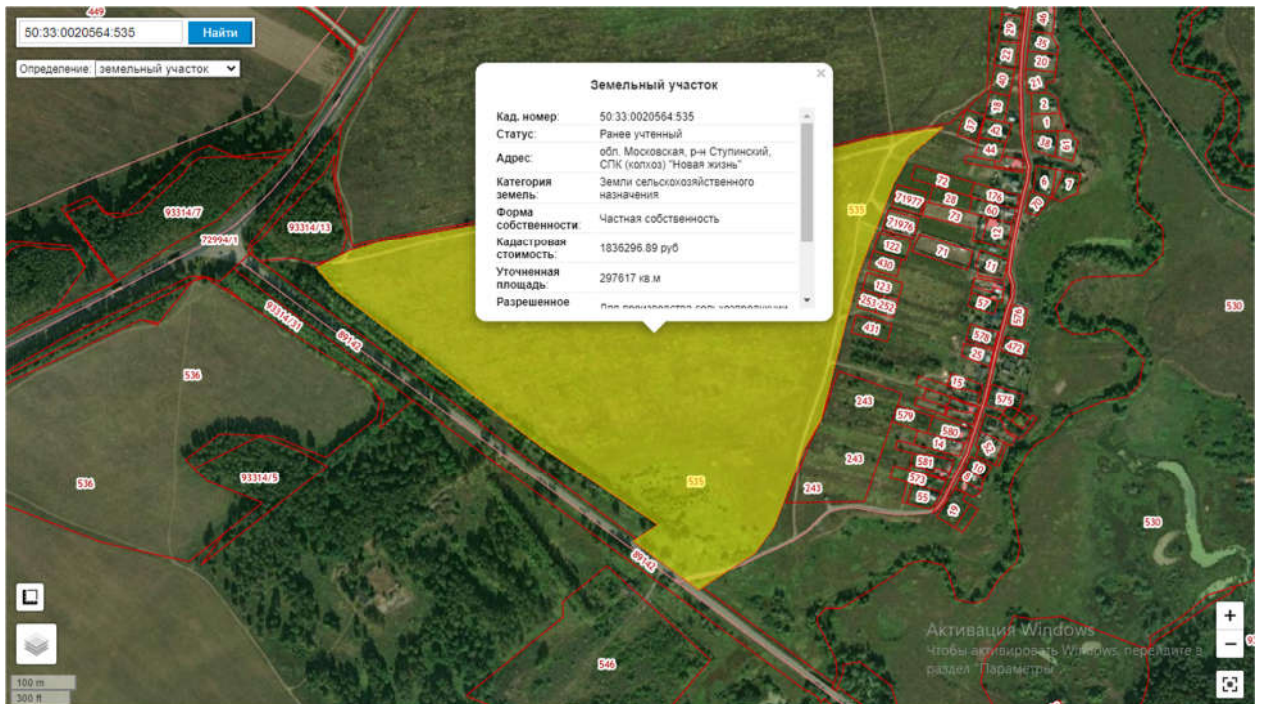
Условный номер	50-50-33/019/2007-074
Кадастровый номер	50:330020564:0534

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020564:534-50/152/2022-3 от 13.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.05.2015</p> <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.06.2015</p> <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.06.2015</p> <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 18.03.2019</p> <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 29.12.2021</p> <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.03.2022</p> <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации</p>



Земельный участок, общей площадью 297 617 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:535.



Земельный участок
Дата обновления информации: 28.12.2022

[ДЕЙСТВИЯ ...](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020564.535
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	297617
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1836296.89
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	21.12.2022

Ранее присвоенные номера

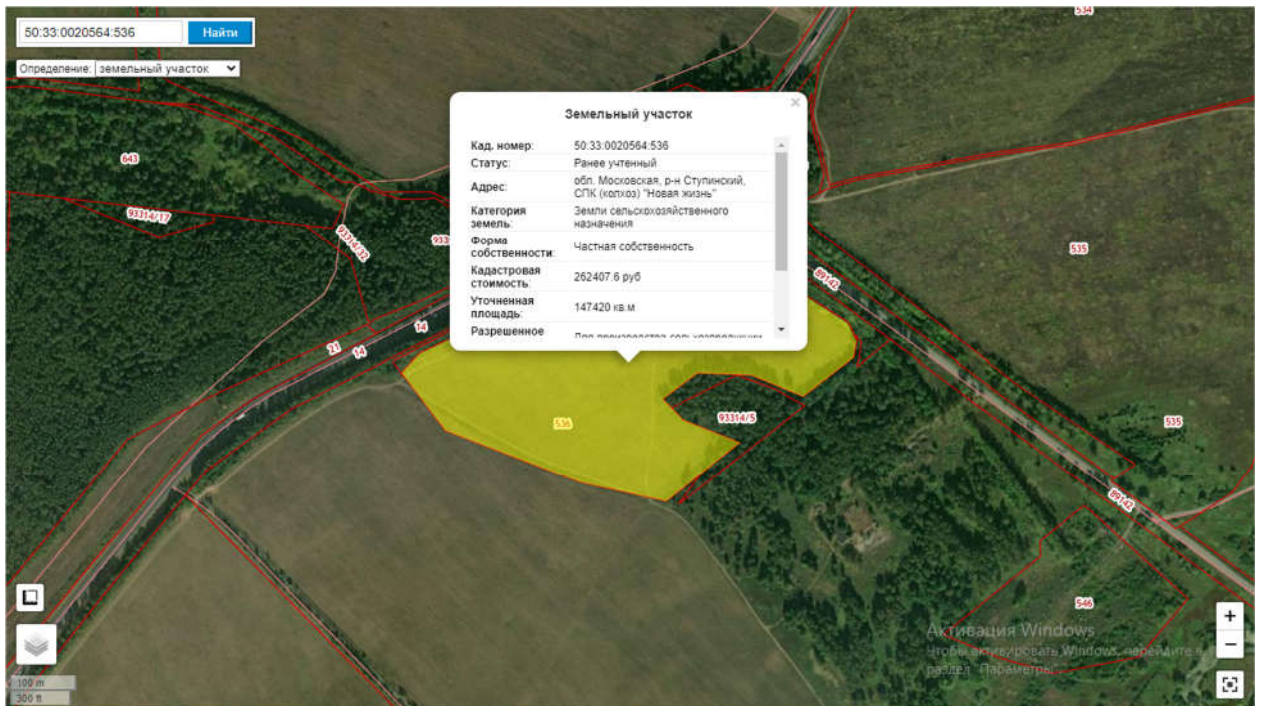
Условный номер	50-50-33/019/2007-073
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020564-535-50/152/2022-3 от 13.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.05.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.06.2015



Земельный участок, общей площадью 147 420 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:536.



Земельный участок
Дата обновления информации: 28.12.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020564:536
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	147420
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	262407.60
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	21.12.2022

Ранее присвоенные номера

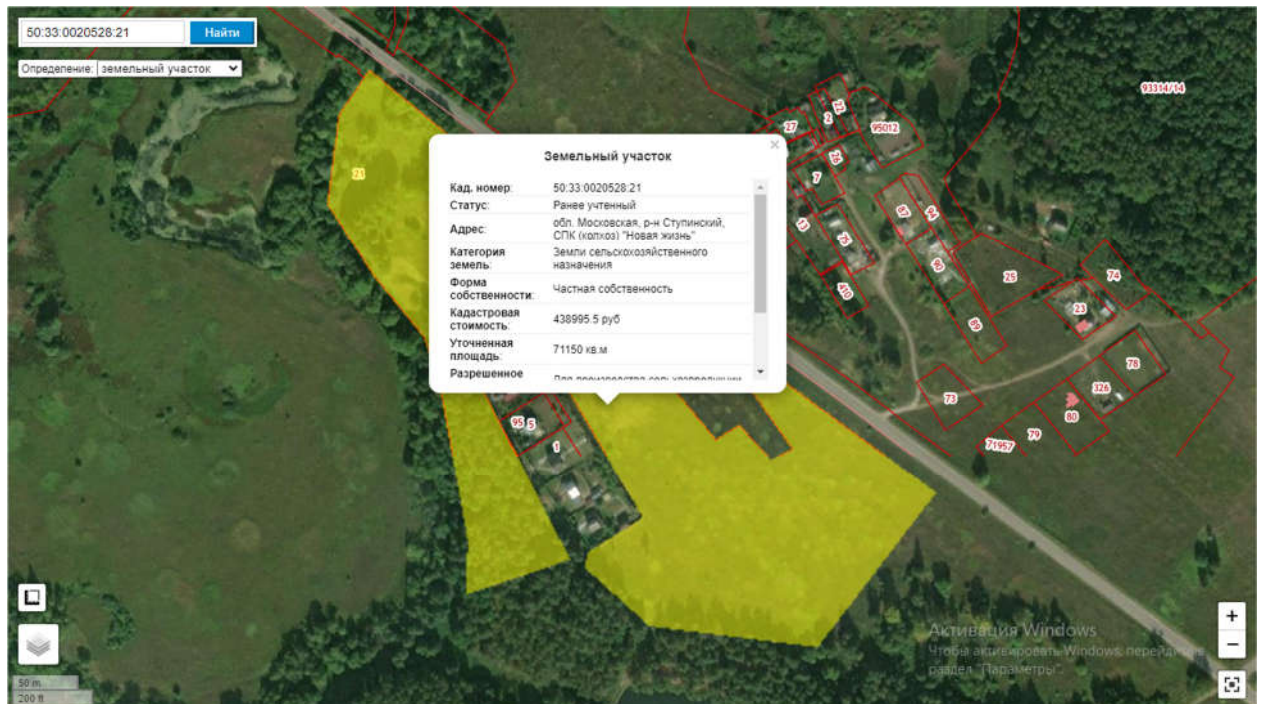
Условный номер	50-50-33/057/2007-089
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020564:536-50/152/2022-3 от 12.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011 № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует № 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 17.06.2015



Земельный участок, общей площадью 71 150 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020528:21.



Земельный участок
Дата обновления информации: 06.01.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020528:21
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	71150
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	438995.50
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	27.12.2022

Ранее присвоенные номера

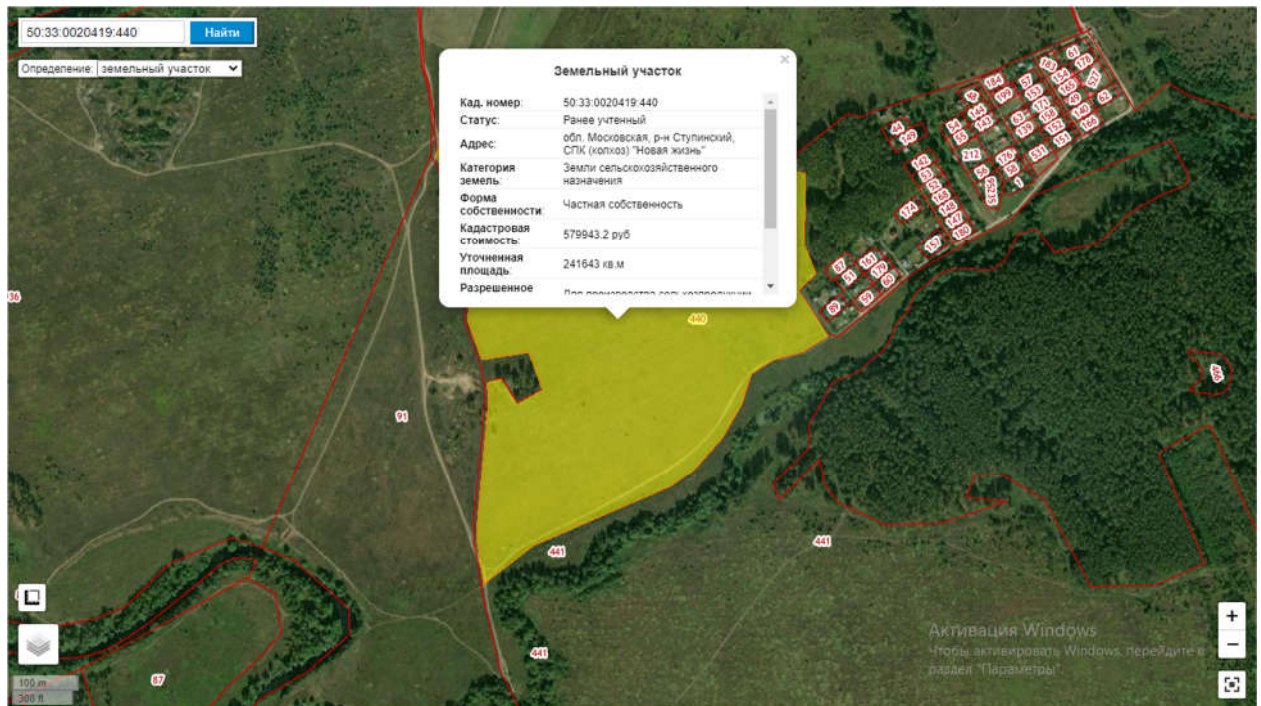
Условный номер	50-50-33/019/2007-095
Кадастровый номер	50:330020528:0021

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020528:21-50/152/2022-3 от 13.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.06.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 29.12.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.08.2022



Земельный участок, общей площадью 241 643 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:440.

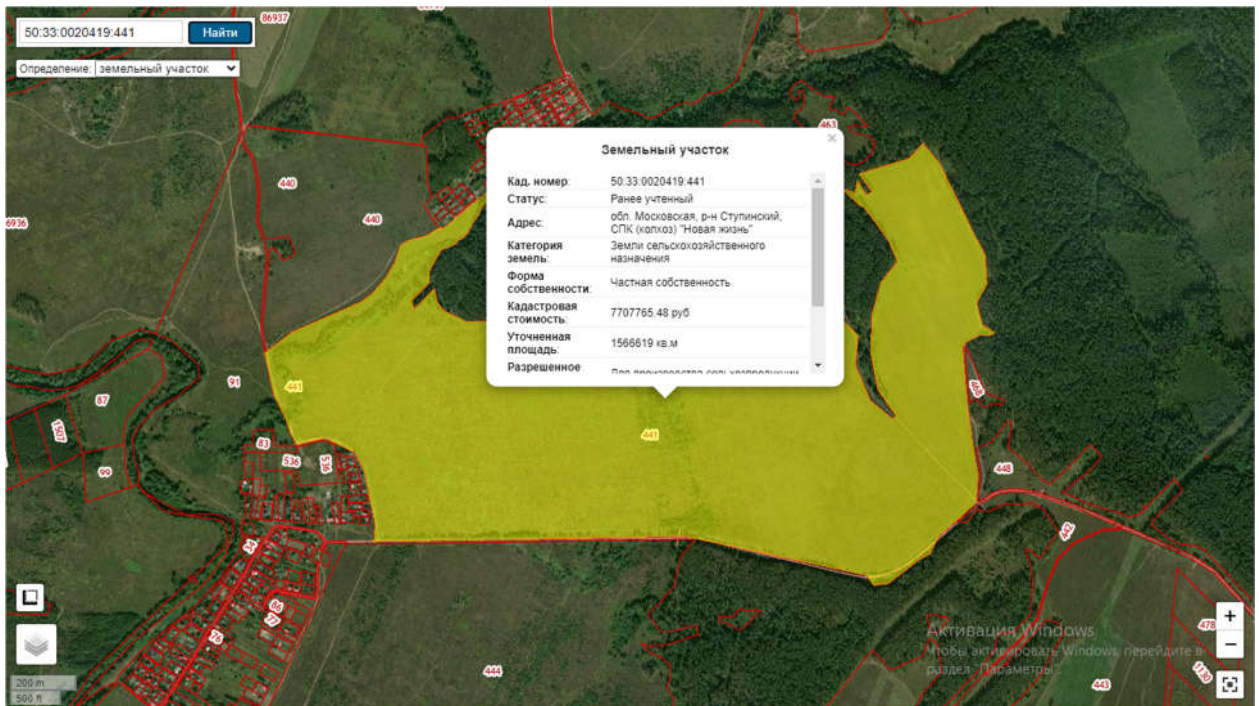


Земельный участок		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 31.12.2022		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	50:33:0020419:440	
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007	
Форма собственности	Частная	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"	
Площадь, кв.м	241643	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	579943.20	
Дата определения	01.01.2022	
Дата внесения	30.12.2022	

Ранее присвоенные номера	
Условный номер	50-50-33/019/2007-113
Кадастровый номер	50:330020419:0440
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020419:440-50/152/2022-3 от 13.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011 Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011 № 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 01.03.2018



Земельный участок, общей площадью 1 566 619 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:441.



Земельный участок
Дата обновления информации: 31.12.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020419:441
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	1566619
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	7707765.48
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	30.12.2022

Ранее присвоенные номера

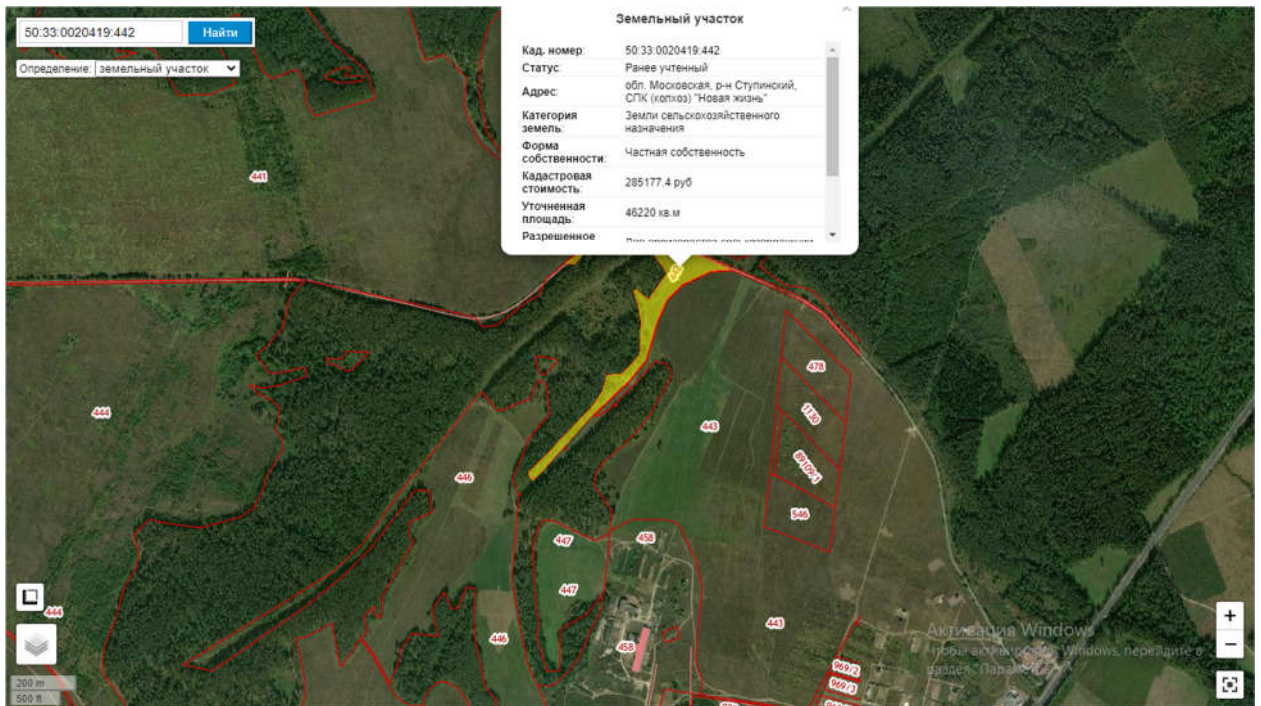
Условный номер	50-50-33/019/2007-112
Кадастровый номер	50:330020419:0441

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность
	№ 50:33:0020419:441-50/152/2022-2 от 13.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011
	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011
	№ 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует
	№ 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 01.03.2018



Земельный участок, общей площадью 46 220 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:442.



Земельный участок
Дата обновления информации: 31.12.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020419:442
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	46220
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	285177.40
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	30.12.2022

Ранее присвоенные номера

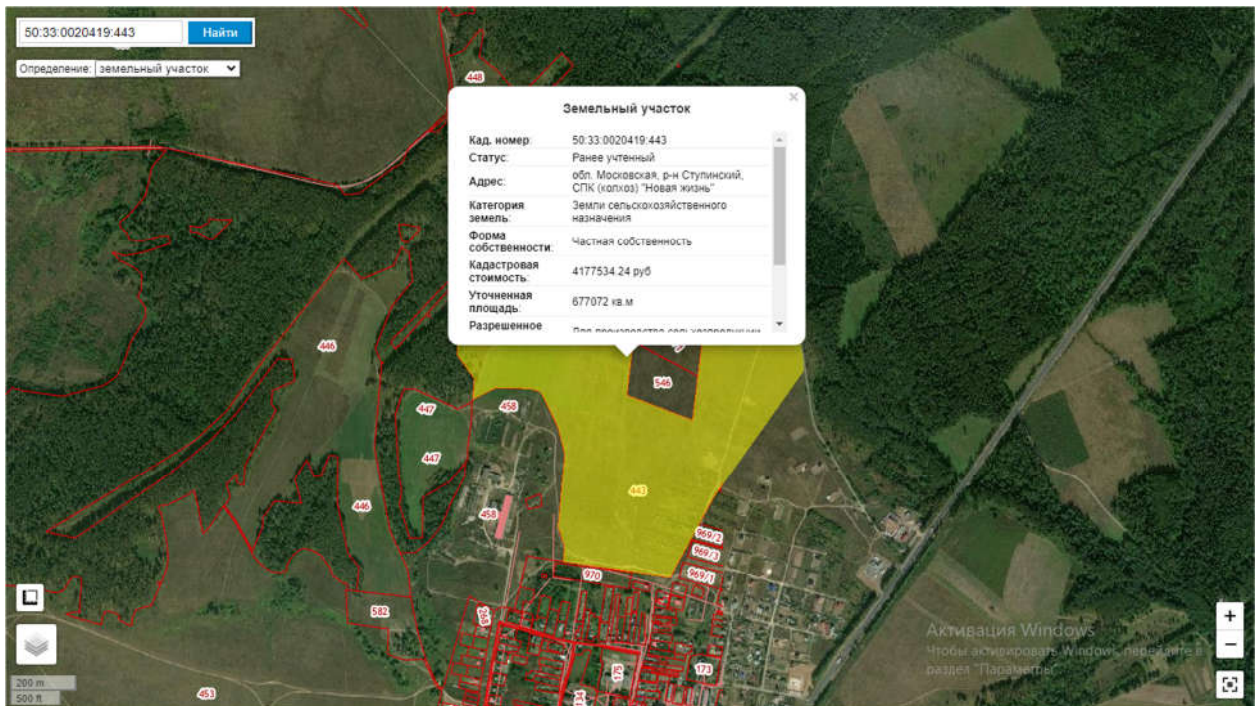
Условный номер	50-50-33/019/2007-111
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность
	№ 50:33:0020419:442-50/152/2022-4 от 13.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011
	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011
	№ 50-50-33/062/2011-110
	№ 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует
	№ 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 22.04.2015
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 01.03.2018



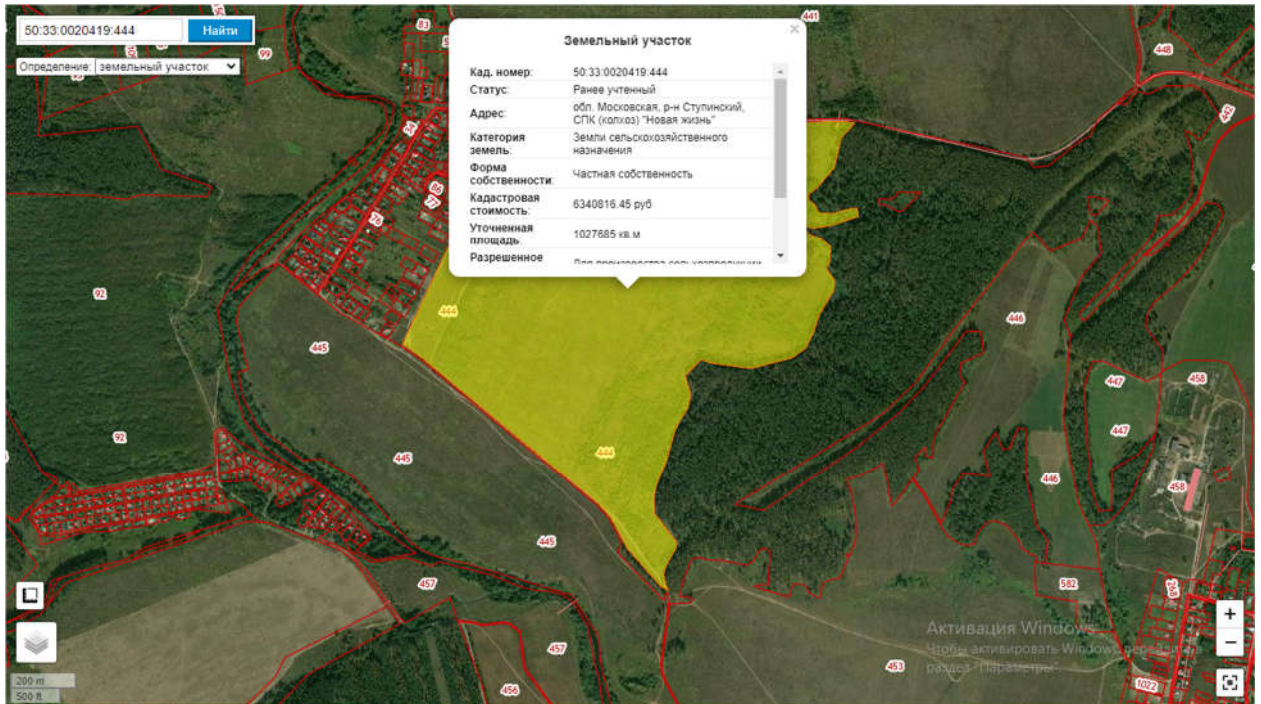
Земельный участок, общей площадью 677 072 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:443.



Земельный участок		Ранее присвоенные номера	
Дата обновления информации: 31.12.2022		Условный номер: 50-50-33/019/2007-110	
Общая информация		Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020419:443-50/152/2022-3 от 12.01.2022
Статус объекта	Актуально	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011 Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011 № 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 22.04.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.06.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 01.03.2018 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 16.05.2018
Кадастровый номер	50:33:0020419:443		
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007		
Форма собственности	Частная		
Характеристики объекта			
Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"		
Площадь, кв.м	677072		
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения		
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции		
Сведения о кадастровой стоимости			
Кадастровая стоимость (руб)	4177534,24		
Дата определения	01.01.2022		
Дата внесения	30.12.2022		



Земельный участок, общей площадью 1 027 685 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:444.



Земельный участок
Дата обновления информации: 31.12.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020419:444
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	1027685
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	6340816.45
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	30.12.2022

Ранее присвоенные номера

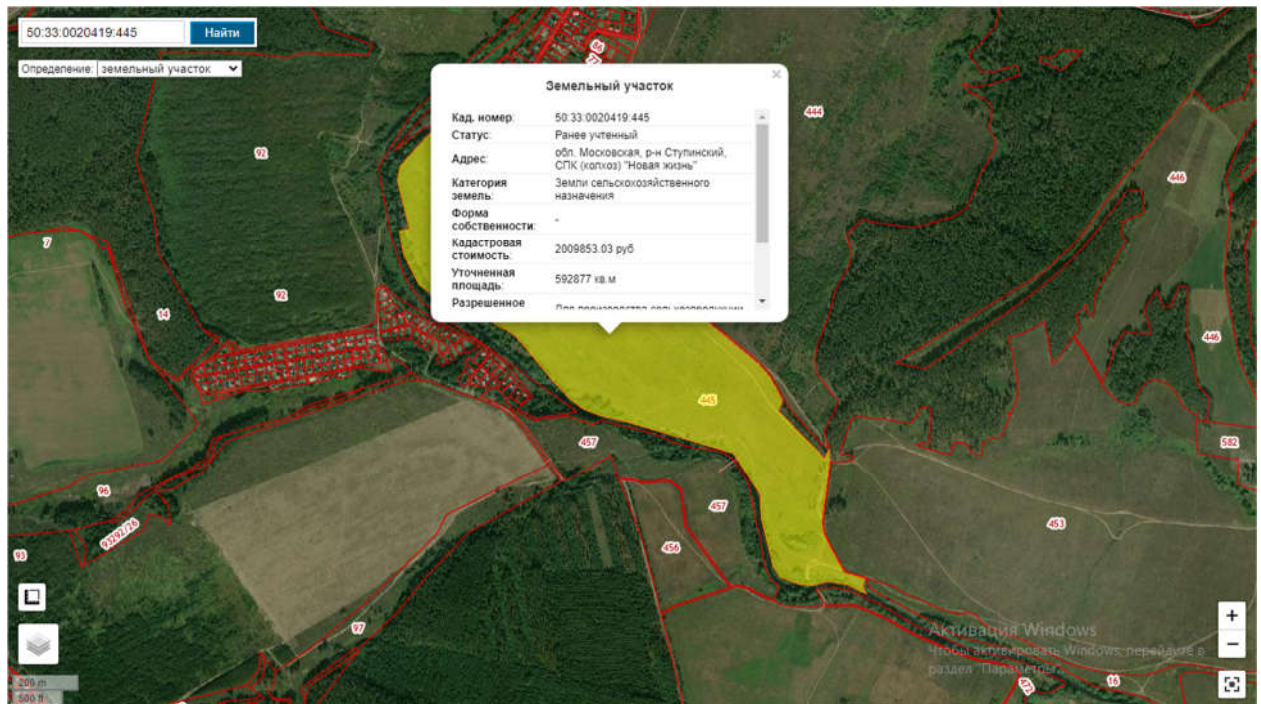
Условный номер	50-50-33/019/2007-109
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность
	№ 50:33:0020419:444-50/152/2022-3 от 12.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011
	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011
	№ 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует
	№ 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 01.03.2018	



Земельный участок, общей площадью 592 877 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:445.



Земельный участок
Дата обновления информации: 31.12.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020419:445
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	592877
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2009853.03
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	30.12.2022

Ранее присвоенные номера

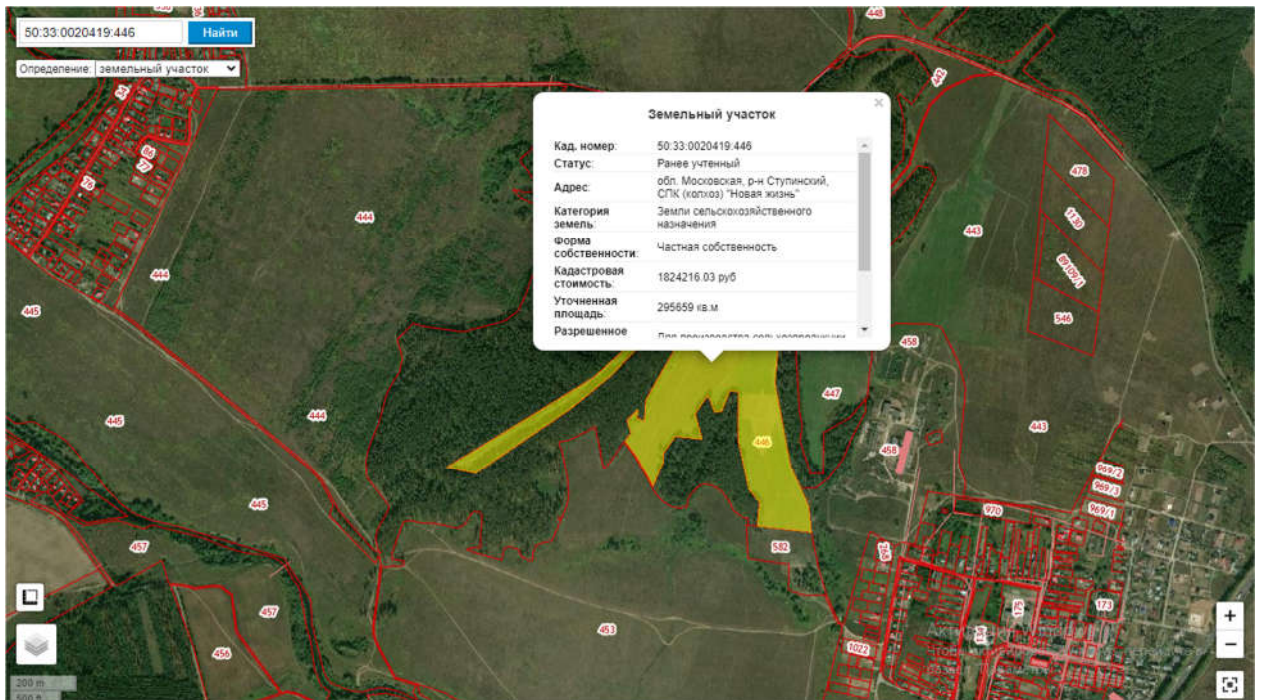
Условный номер	50-50-33/019/2007-108
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-50-33/017/2012-157 от 12.04.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 01.03.2018 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.03.2022



Земельный участок, общей площадью 295 659 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:446.



Земельный участок
Дата обновления информации: 31.12.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020419:446
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	295659
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1824216.03
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	30.12.2022

Ранее присвоенные номера

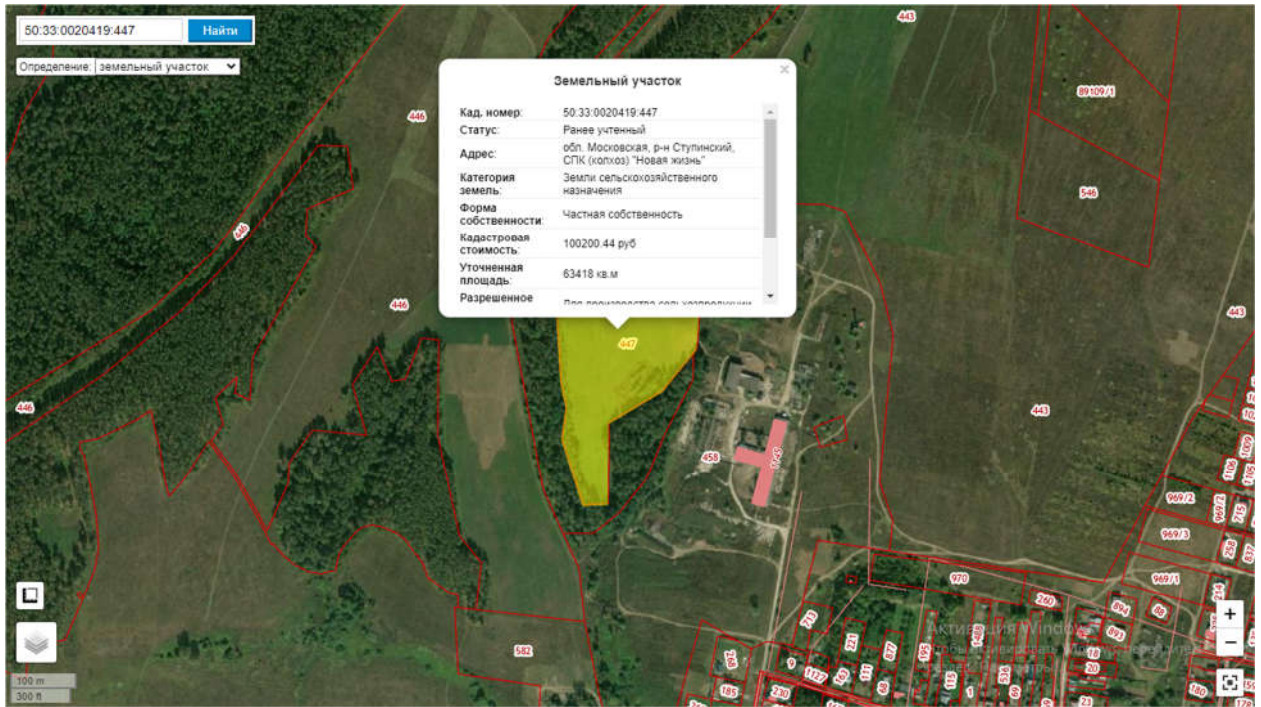
Условный номер	50-50-33/019/2007-107
Кадастровый номер	50:330020419:0446

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020419:446-50/152/2022-3 от 12.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011 Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011 № 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 22.04.2015



Земельный участок, общей площадью 63 418 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:447.



Земельный участок
Дата обновления информации: 31.12.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020419:447
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	63418
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	100200.44
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	30.12.2022

Ранее присвоенные номера

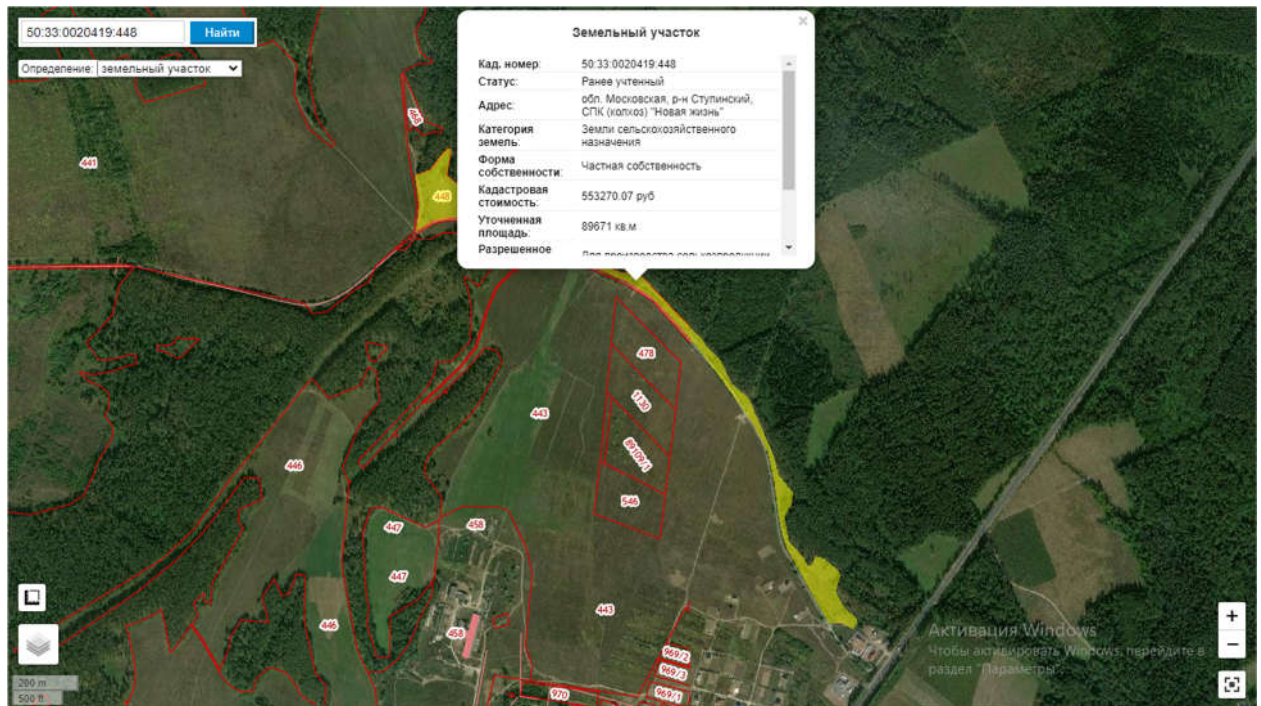
Условный номер	50-50-33/019/2007-106
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020419:447-50/152/2022-3 от 12.01.2022
	Собственность № 50-50-33/066/2006-011
	Собственность № 50-50-33/040/2011-134
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011
	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011
	№ 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует
	№ 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует
	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости от 13.09.2011



Земельный участок, общей площадью 89 671 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:448.



Земельный участок
Дата обновления информации: 31.12.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020419:448
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	89671
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	553270.07
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	30.12.2022

Ранее присвоенные номера

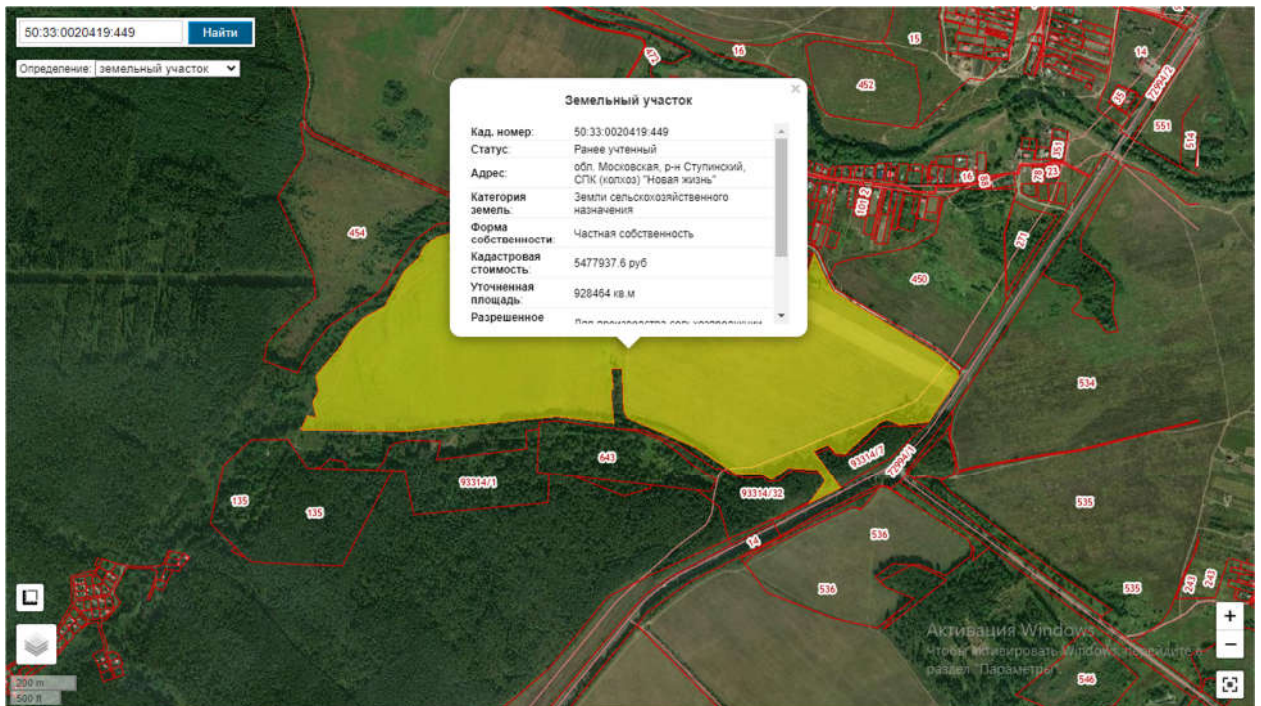
Условный номер	50-50-33/019/2007-105
Кадастровый номер	50:330020419:0448

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020419:448-50/152/2022-3 от 12.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011 Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011 № 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 22.04.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 01.03.2018



Земельный участок, общей площадью 928 464 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:449.



Земельный участок
Дата обновления информации: 13.03.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020419:449
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	928464
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	5477937.60
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	30.12.2022

Ранее присвоенные номера

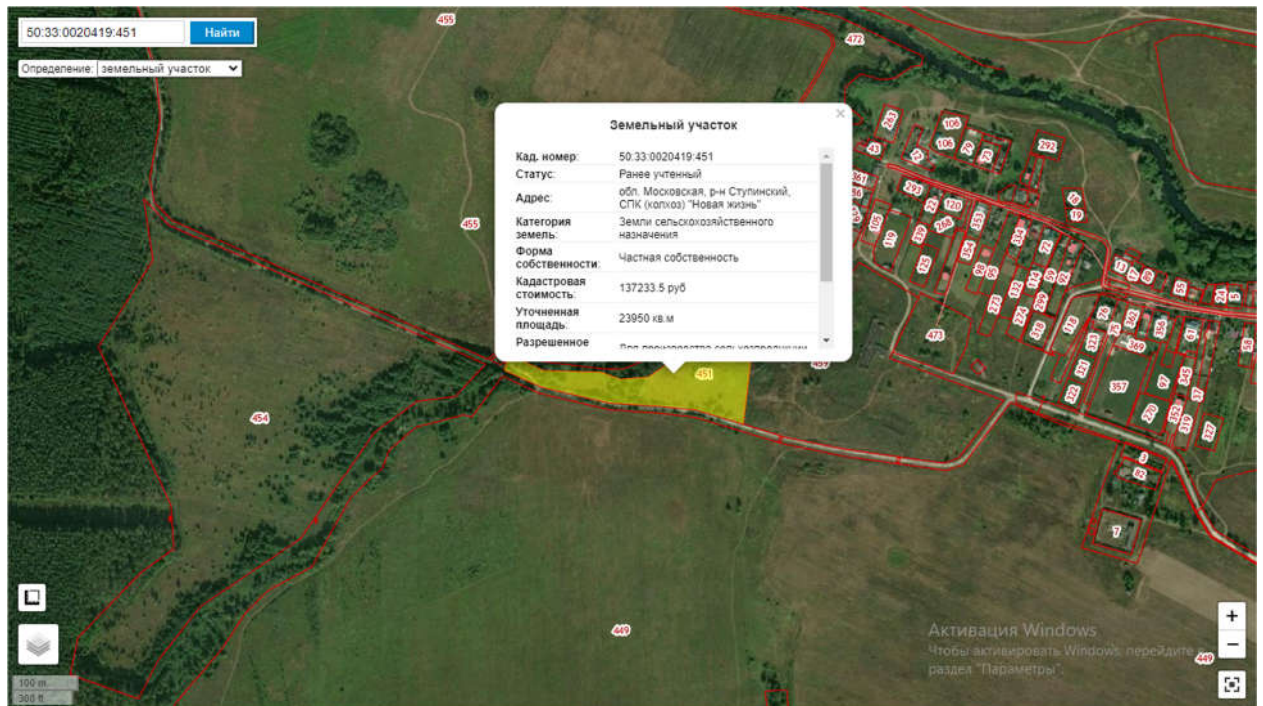
Условный номер	50-50-33/019/2007-104
Кадастровый номер	50:330020419:0449

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020419:449-50/152/2022-3 от 19.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 22.04.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.05.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 02.07.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.05.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 30.09.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 11.07.2022



Земельный участок, общей площадью 23 950 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:451.



Земельный участок
Дата обновления информации: 31.12.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020419:451
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	23950
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	137233.50
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	30.12.2022

Ранее присвоенные номера

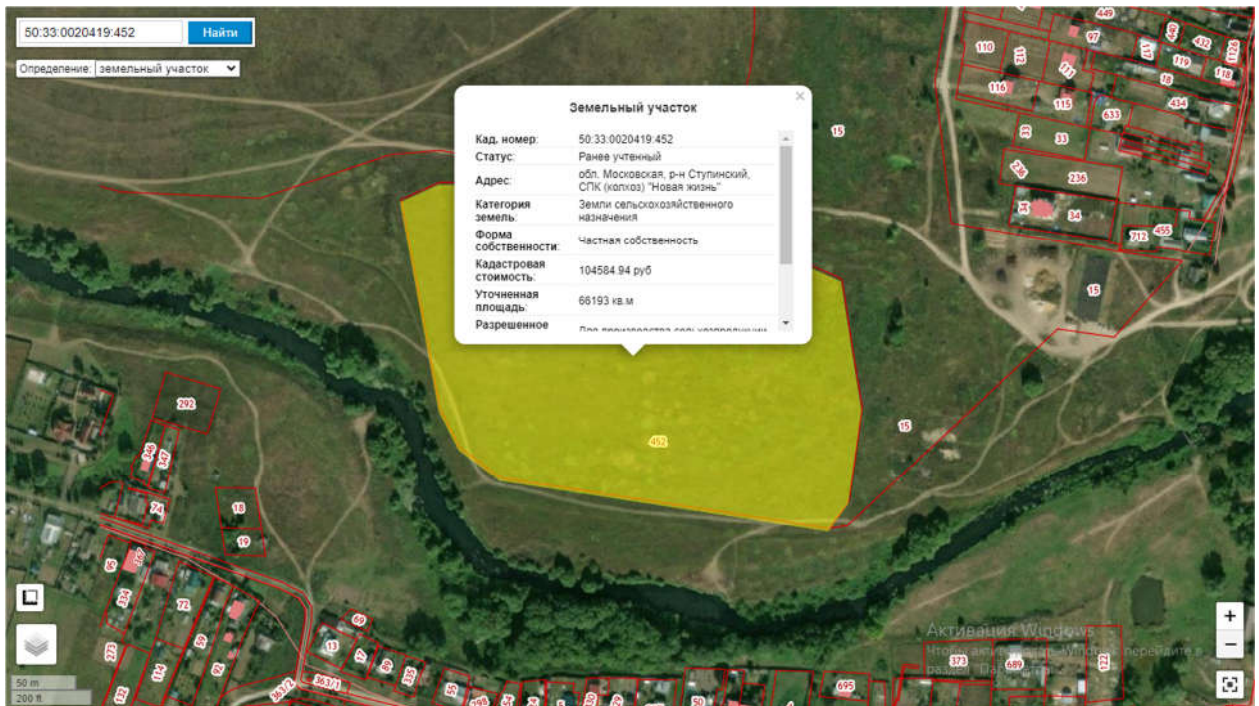
Условный номер	50-50-33/019/2007-102
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020419:451-50/152/2022-3 от 13.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 22.04.2015



Земельный участок, общей площадью 66 193 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:452.



Земельный участок
Дата обновления информации: 31.12.2022

[ДЕЙСТВИЯ ...](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020419:452
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	66193
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	104584.94
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	30.12.2022

Ранее присвоенные номера

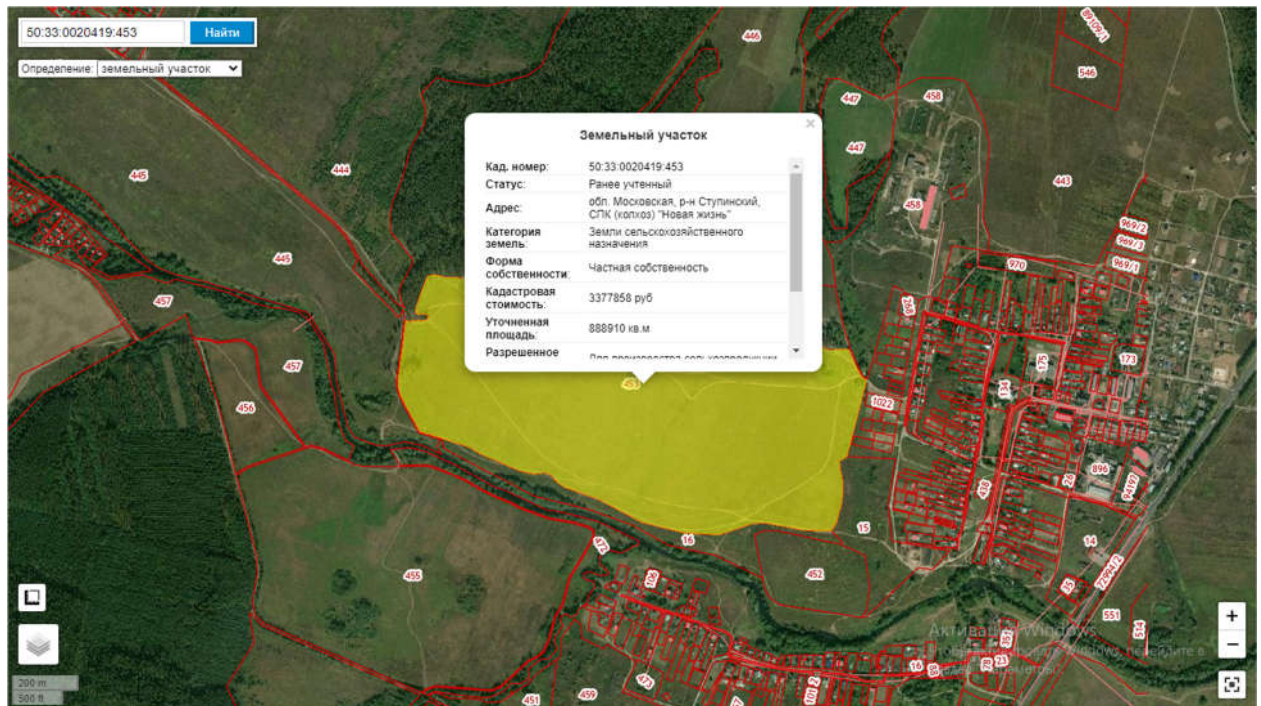
Условный номер	50-50-33/019/2007-101
Кадастровый номер	50:330020419:0452

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020419:452-50/152/2022-3 от 12.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011 Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011 № 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.06.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.03.2022



Земельный участок, общей площадью 888 910 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:453.



Земельный участок
Дата обновления информации: 31.12.2022

[ДЕЙСТВИЯ](#) ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020419:453
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) 'Новая жизнь'
Площадь, кв.м	888910
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3377858.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	30.12.2022

Ранее присвоенные номера

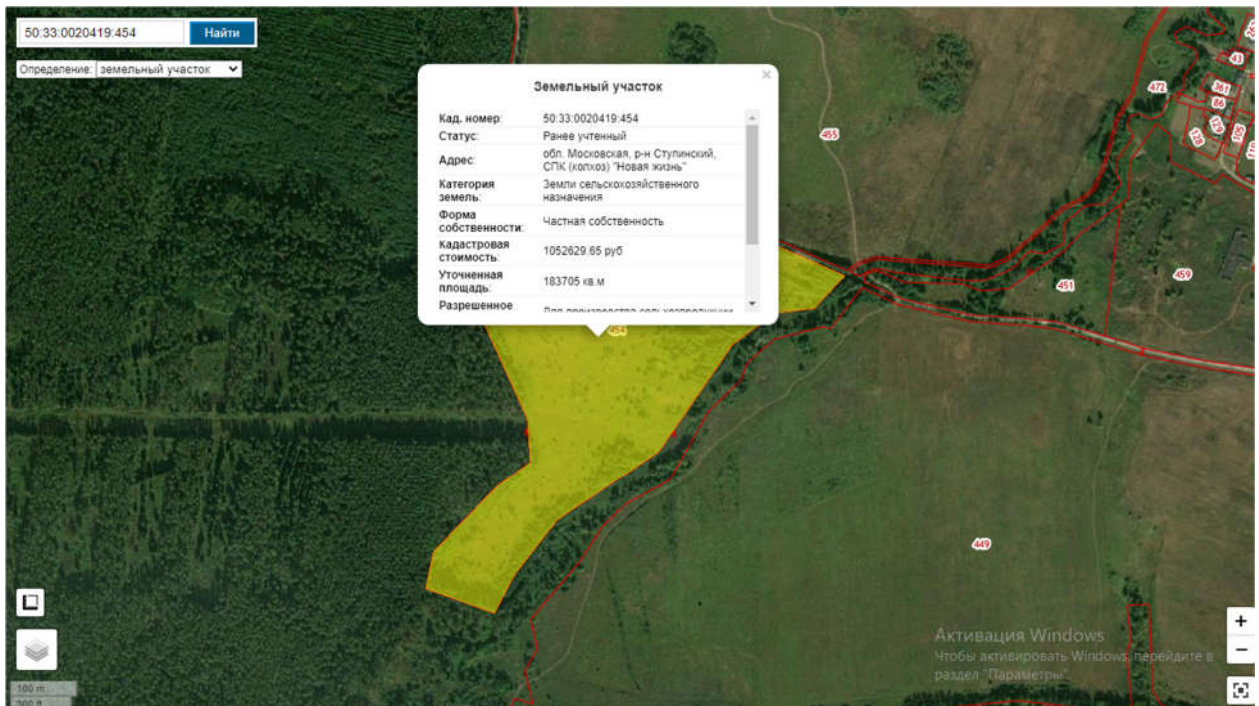
Условный номер	50-50-33/019/2007-100
Кадастровый номер	50:330020419:0453

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020419:453-50/152/2022-3 от 12.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011 Аренда № 50-50-33/062/2011-110 от 10.10.2011 № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует № 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 22.04.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.03.2022



Земельный участок, общей площадью 183 705 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:454.



Земельный участок
Дата обновления информации: 31.12.2022

[действия ...](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50.33.0020419.454
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	183705
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1052629.65
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	30.12.2022

Ранее присвоенные номера

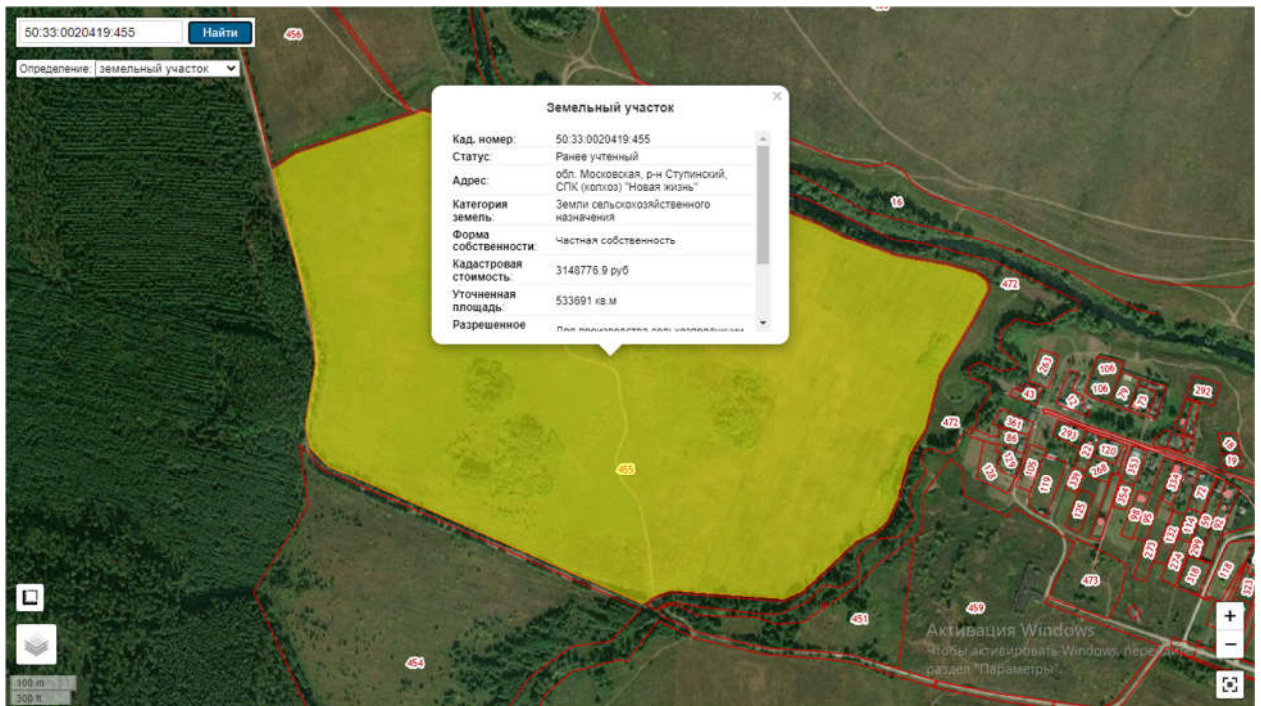
Условный номер	50-50-33/019/2007-099
Кадастровый номер	50:330020419:0454

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50.33.0020419.454-50/152/2022-3 от 13.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.05.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 30.09.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 11.07.2022



Земельный участок, общей площадью 533 691 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:455.



Земельный участок
Дата обновления информации: 31.12.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50.33.0020419:455
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	533691
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3148776.90
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	30.12.2022

Ранее присвоенные номера

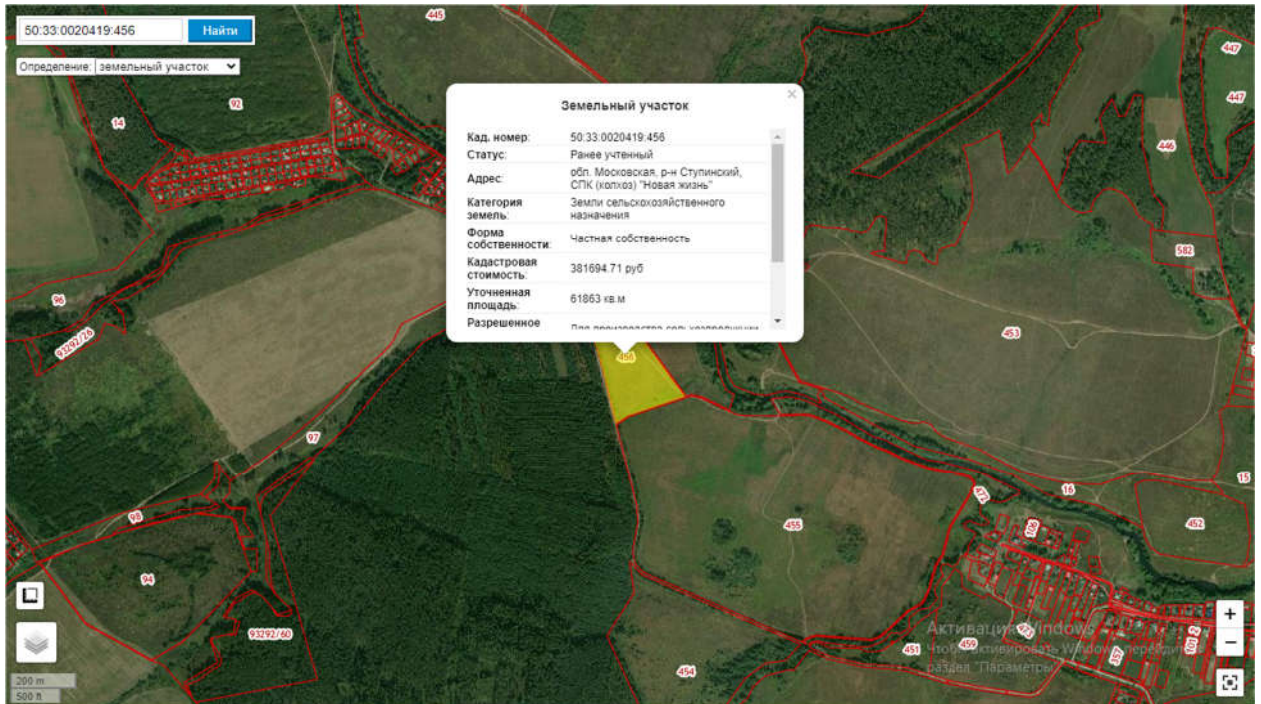
Условный номер	50-50-33/019/2007-098
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020419:455-50/152/2022-3 от 12.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 22.04.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.03.2022



Земельный участок, общей площадью 61 863 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:456.



Земельный участок
Дата обновления информации: 31.12.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020419:456
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	61863
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	381694.71
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	30.12.2022

Ранее присвоенные номера

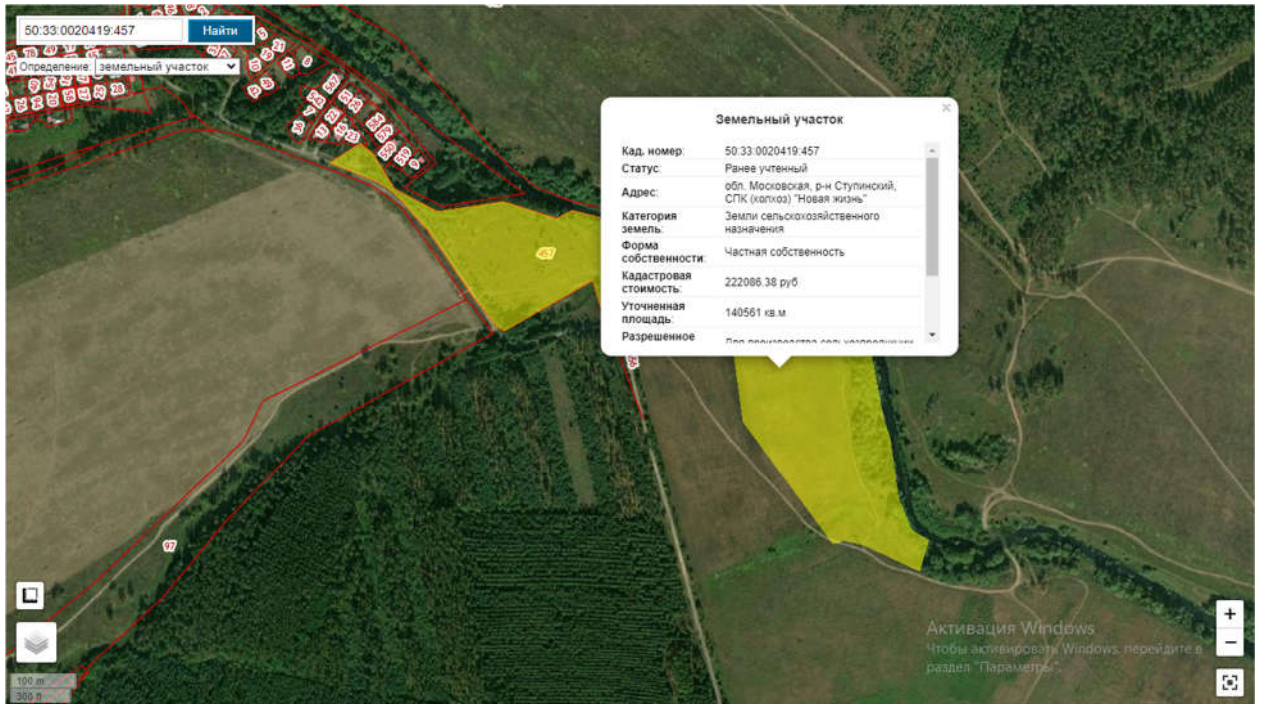
Условный номер	50-50-33/019/2007-097
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020419:456-50/152/2022-3 от 13.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует



Земельный участок, общей площадью 140 561 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:457.



Земельный участок
Дата обновления информации: 31.12.2022

[ДЕЙСТВИЯ ...](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020419:457
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	140561
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	222086.38
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	30.12.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50-50-33/019/2007-096
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020419:457-50/152/2022-3 от 12.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 01.03.2018 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.03.2022



Земельный участок, общей площадью 71 610 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020523:97.



Земельный участок
Дата обновления информации: 03.01.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:33:0020523:97
Дата присвоения кадастрового номера	15.02.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"
Площадь, кв.м	71610
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для производства сельхозпродукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	441833.70
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	24.12.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50-50-33/019/2007-114
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:33:0020523:97-50/152/2022-3 от 13.01.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 50-50/033-50/033/002/2016-1073/1 отсутствует № 50-50/033-50/032/012/2018-9031/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.06.2015



Земельный участок, общей площадью 3 334 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, в районе д. Зименки, уч.№164. Кадастровый номер: 50:21:0120114:645



Земельный участок
Дата обновления информации: 14.03.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:21:0120114:645
Дата присвоения кадастрового номера	11.07.2006
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	город Москва, поселение Сосенское, в районе д.Зименки, уч. №164
Площадь, кв.м	3334
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	17122557.16
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	09.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:21:0120114:645-77/072/2022-8 от 27.04.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 14.04.2021



Земельный участок, общей площадью 3 200 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения. Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, д. Зименки, уч.№76/105. Кадастровый номер: 50:21:0120114:2906



Земельный участок
Дата обновления информации: 07.04.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:21:0120114:2906
Дата присвоения кадастрового номера	28.03.2011
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	город Москва, поселение Сосенское, д. Зименки, уч.№76/105
Площадь, кв.м	3200
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	16122496.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	05.02.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:21:0120114:2906-77/051/2022-8 от 04.05.2022
---	--



Характеристика месторасположения земельных участков

Ступинский район Московской области

Объекты оценки расположены в Ступинском районе Московской области. Ступинский район - административно-территориальная единица (район) и одноимённое муниципальное образование (муниципальный район), существовавшие до июня-июля 2017 года в Московской области России. 6 июня 2017 года законом № 82/2017-ОЗ муниципальное образование Ступинский муниципальный район было преобразовано в муниципальное образование городской округ Ступино с упразднением всех ранее входивших в него поселений. 8 июля 2017 года административно-территориальная единица Ступинский район преобразован в город областного подчинения Ступино с административной территорией. Административный центр - город Ступино.

Относительно территории Московской области городской округ расположен в её южной части. На юго-западе граничит с Серпуховским муниципальным районом, на западе - с городским округом Чехов, на северо-западе - с городским округом Домодедово, на севере - с Раменским муниципальным районом, на северо-востоке - с Воскресенским муниципальным районом, на востоке - с Коломенским городским округом, на юго-востоке - с городским округом Озёры, на юге - с городским округом Кашира Московской области. Также на юге на небольшом протяжении (около 4 км) городской округ Ступино граничит с Ясногорским муниципальным районом Тульской области.



Городской округ Ступино наряду с Серпуховским муниципальным районом и городским округом Озёры Московской области занимает самое южное положение в пределах Москворецко-Окской моренно-эрозионной равнины.

Основные реки — Ока, Каширка, Лопасня, Городенка, Северка.

Объект оценки представляет собой 43 земельных участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельхозпродукции.

По данным Заказчика, по состоянию на дату оценки часть участков сдана в аренду.

Сведения о размере денежных средств, поступивших на основной счет и в кассу должника, об источниках данных поступлений

- 1) Конкурсным управляющим заключен с Обществом с ограниченной ответственностью «Скотопромышленный комплекс «Машкино» договор № 01/05/2022 аренды земельного участка от 01 мая 2022 года на 41 земельный участок (общей площадью 71 610 кв.м. (7,16 га))

Условия оплаты: Размер арендной платы за пользование указанными в п.1.1. настоящего Договора Земельными участками составляет 1 200 (одна тысяча двести) рублей 00 копеек за 1 (один) га за весь срок аренды в соответствии с п 1.4 Договора.

Размер арендной платы за пользование указанными в п.1.1. настоящего Договора Земельными участками составляет 2 555 208 (два миллиона пятьсот пятьдесят пять тысяч двести восемь рублей).

И оплачивается в следующем порядке:



До 10.06.2022 – 696 875 рублей за май 2022, июнь 2022, июль 2022;
До 10.08.2022 – 696 875 рублей за август 2022, сентябрь 2022, октябрь 2022;
До 10.11.2022 – 696 875 рублей за ноябрь 2022, декабрь 2022, январь 2023;
До 10.02.2023 – 464 583 рублей за февраль 2023, март 2023.

Дополнительным соглашением от 14.12.2022 в договор аренды внесены изменения:
Изменить пункт 5.4 Договора, изложить в следующей редакции:

5.4. В случае, если произошло расторжение Договора, и на арендных Земельных участках Арендатором посеяны сельскохозяйственные культуры, Арендодатель предоставляет Арендатору, возможность убрать урожай, в согласованные (оптимальные агротехнические) сроки, но не более чем 5 месяцев с даты расторжения договора.

В этом случае арендная плата за пользование участком начисляется до момента окончания уборки из расчета 232 291 руб. в месяц и оплачивается в следующем порядке:

До 10.04.2023 - 232 291 руб. за апрель 2023;
До 10.05.2023 - 232 291 руб. за май 2023;
До 10.06.2023 - 232 291 руб. за июнь 2023;
До 10.07.2023 - 232 291 руб. за июль 2023;
До 10.08.2023 - 232 291 руб. за август 2023.

2) Конкурсным управляющим заключен с Обществом с ограниченной ответственностью «Сельскохозяйственное предприятие «Родина» договор № 01/05/2022 аренды земельного участка от 01 мая 2022 года на 2 земельных участка (общей площадью 2 088 647 кв.м. (208,86 га))

Условия оплаты: Размер арендной платы за пользование указанными в п.1.1. настоящего Договора Земельных участков составляет 2 500 рублей 00 копеек за 1 (один) га за весь срок аренды.

Размер арендной платы за пользование указанными в п.1.1. настоящего Договора Земельными участками составляет 522 500 рублей 00 копеек.

И оплачивается в следующем порядке:

До 10.05.2022 – 130 625 рублей за май 2022, июнь 2022, июль 2022;
До 10.08.2022 – 130 625 рублей за август 2022, сентябрь 2022, октябрь 2022;
До 10.11.2022 – 130 625 рублей за ноябрь 2022, декабрь 2022, январь 2023;
До 10.02.2023 – 130 625 рублей за февраль 2023, март 2023.

Дополнительным соглашением от 14.12.2022 в договор аренды внесены изменения:

Изменить пункт 5.4 Договора, изложить в следующей редакции:

5.4. В случае, если произошло расторжение Договора, и на арендных Земельных участках Арендатором посеяны сельскохозяйственные культуры, Арендодатель предоставляет Арендатору, возможность убрать урожай, в согласованные (оптимальные агротехнические) сроки, но не более чем 5 месяцев с даты расторжения договора.

В этом случае арендная плата за пользование участком начисляется до момента окончания уборки из расчета 47 500 рублей в месяц и оплачивается в следующем порядке:

До 10.04.2023 - 47 500 руб. за апрель 2023;
До 10.05.2023 - 47 500 руб. за май 2023;
До 10.06.2023 - 47 500 руб. за июнь 2023;
До 10.07.2023 - 47 500 руб. за июль 2023;
До 10.08.2023 - 47 500 руб. за август 2023.

Источник: Отчет конкурсного управляющего ООО «Инвестбилдинг Групп» о своей деятельности по состоянию на 23 марта 2023 г.

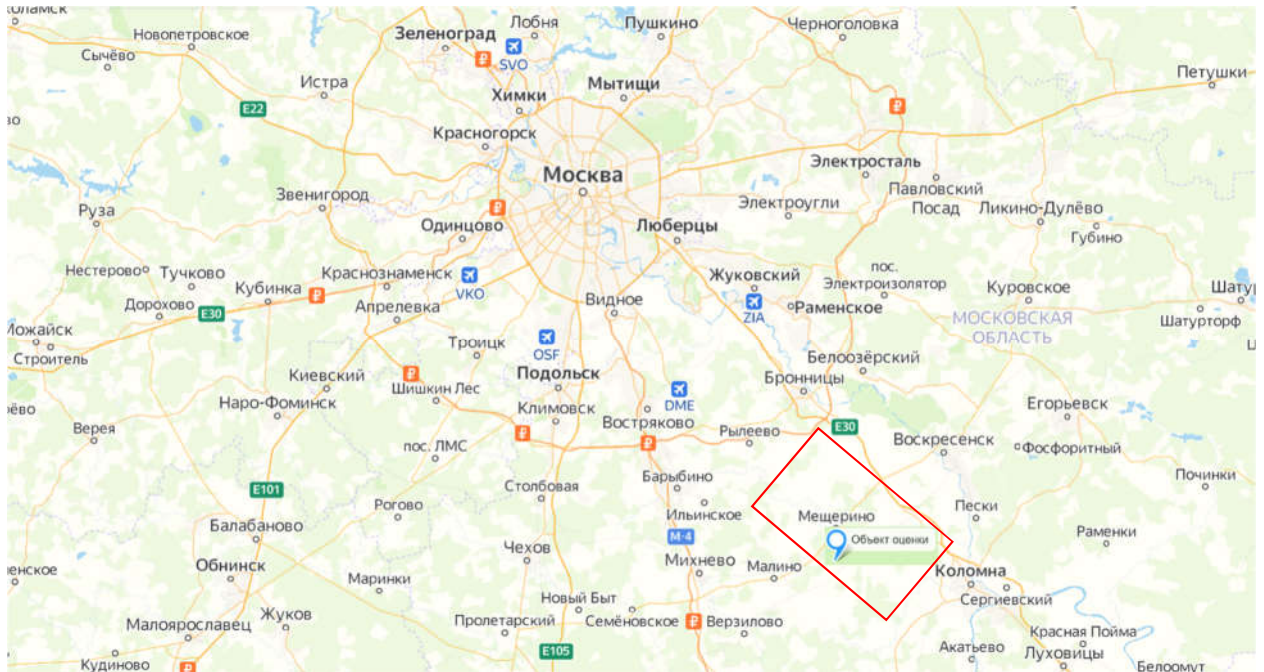
Рельеф участков – преимущественно ровный. Форма –многоугольная, неправильная. Подъезд к участкам осуществляется по грунтовым дорогам.

Окружение объекта оценки составляет, в основном, земли сельскохозяйственного назначения, транспортная доступность – удовлетворительная (~60 км - до МКАД по Новорязанскому шоссе).



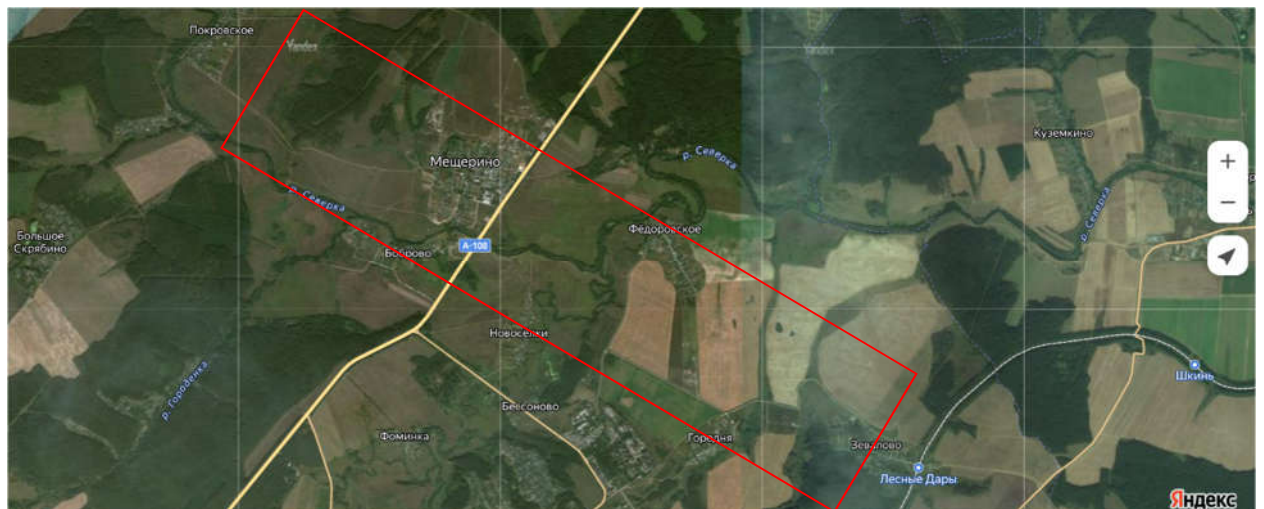
Укрупненное и локальное расположение Объекта оценки представлено на картах ниже.

Укрупненное местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>



г. Москва, поселение Сосенское, деревня Зименки

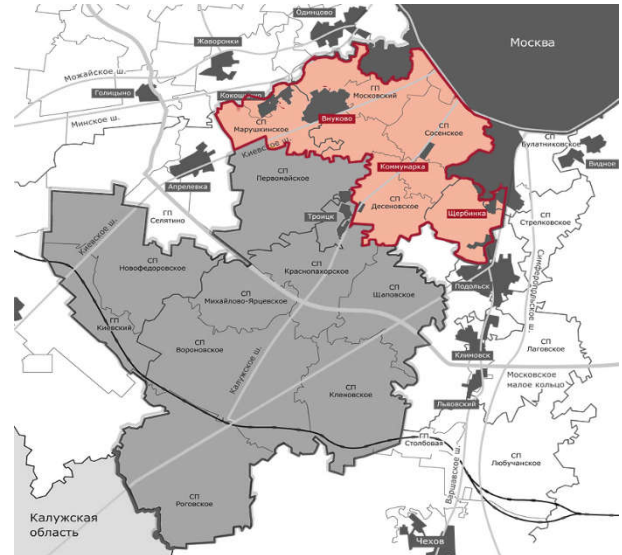
Объекты оценки расположены в городе Москва, поселение Сосенское, деревня Зименки. Общее описание приведено ниже.

Поселение Сосенское - внутригородское муниципальное образование и административная единица со статусом поселения в составе Новомосковского административного округа Москвы. Вошло в состав столицы с 1 июля 2012 года в ходе реализации проекта по расширению города.

Муниципальное образование было первоначально сформировано в составе Ленинского муниципального района Московской области в 2005 году. Тогда оно получило статус сельского поселения и включило 11 населённых пунктов позже упразднённого Сосенского сельского округа.

Административным центром бывшего сельского поселения Сосенское являлся посёлок Газопровод, администрация поселения находится в посёлке Коммунарка.

На территории поселения находится префектура Троицкого и Новомосковского административных округов (ТиНАО).



Общая площадь - 66,81 км². Муниципальное образование находится в северной части Новомосковского административного округа и граничит:

- с районом Ясенево ЮЗАО города Москвы (на северо-востоке)
- с районами Южное Бутово и Северное Бутово ЮЗАО города Москвы (на востоке и юго-востоке)
- с поселением Воскресенское НАО города Москвы (на юго-западе)
- с поселением Филимонковское НАО города Москвы (на западе)
- с поселением Московский НАО города Москвы (на северо-западе)
- с поселением «Мосрентген» НАО города Москвы (на севере)

По территории поселения проходит участок Калужского шоссе А130.

В 1999 году в Сосенском сельском округе было 14 населённых пунктов — посёлки Газопровода (адм. центр), завода Мосрентген и Коммунарка, деревни Бачурино, Зимёнки, Ларёво, Летово, Макарово, Мамыри, Николо-Хованское, Прокшино, Сосенки, Столбово и Язово.

В рамках реформы местного самоуправления и в соответствии с Законом Московской области от 28 февраля 2005 года № 79/2005-ОЗ «О статусе и границах Ленинского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований» на территории Ленинского района было образовано сельское поселение Сосенское, в состав которого вошли 11 населённых пунктов упразднённого Сосенского сельского округа.

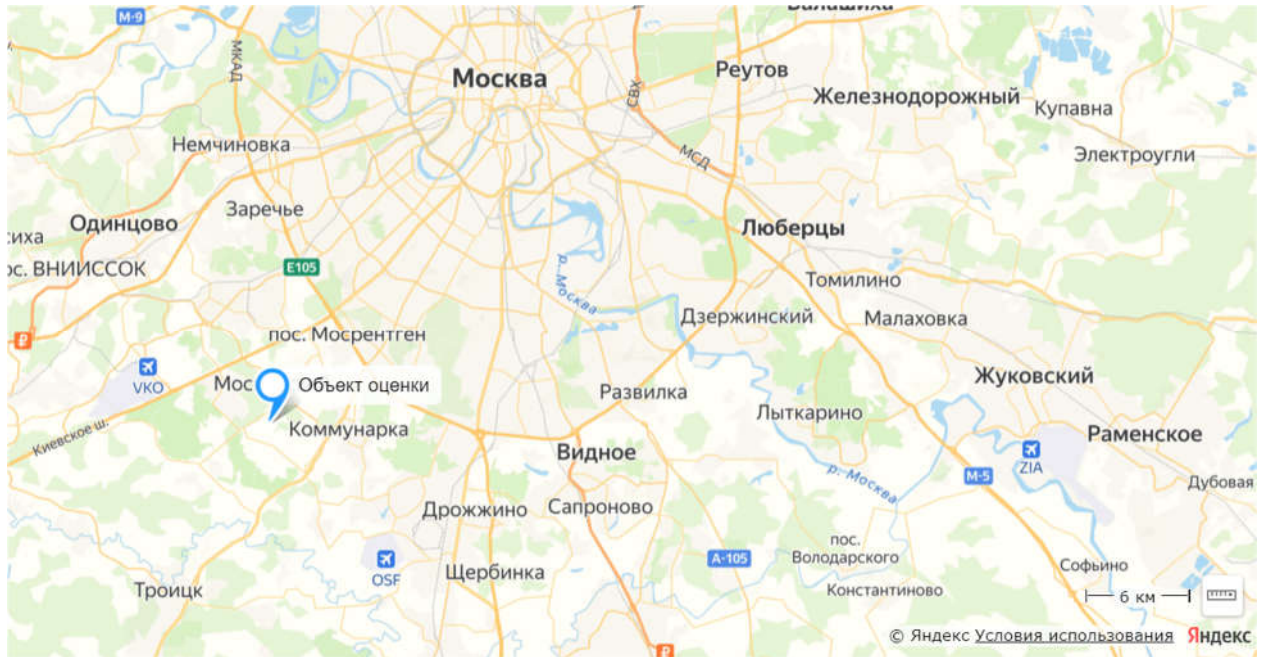
Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Поселение_Сосенское

Объект оценки – земельные участки представляют собой земли населённых пунктов для ИЖС и под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения. Участки не застроены. Рельеф участков – ровный. Форма –прямоугольная. Круглогодичный въезд на участки осуществляется по асфальтированной дороге.

Укрупненное и локальное расположение Объекта оценки представлено на картах ниже.

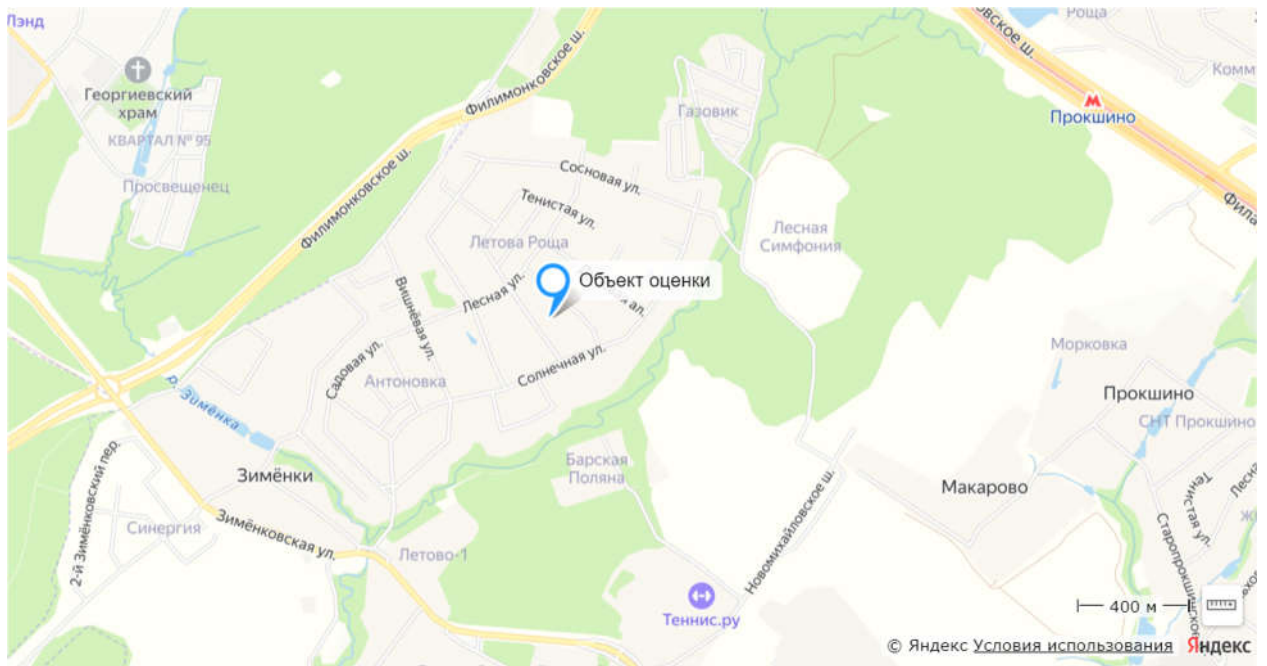


Укрупненное местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Объект оценки находится на территории коттеджного поселка «Антоновка-Летова роцца» (деревня Зименки Сосенского поселения города Москвы). Окружение Объекта оценки составляет, в основном, земли населенных пунктов под ИЖС, транспортная доступность – хорошая (7 км - до МКАД по Калужскому шоссе).



Удаленность:

М. м. Прокшино:	3 км на карте	г. Московский:	10 км на карте
М. м. Филатов Луг:	42 мин., 5.9 км на карте	г. Троицк:	22 мин., 17 км на карте
М. м. Ольховая:	4 км на карте	г. Щербинка:	13 км на карте
М. м. Коммунарка:	5 км на карте	шоссе:	16 мин, 14 км до МКАД на карте

Расположение земельных участков на карте поселка представлено далее.

Местоположение Объектов оценки на карте поселка



Источник: <https://www.antonovka-letovo.ru/spravochnik/genplan-i-infrastruktura/generalnyy-plan>

Земельный участок, общей площадью 3 334 кв.м, Адрес: город Москва, поселение Сосенское, в районе д. Зименки, уч.№164. Кадастровый номер:



Источник: данные Заказчика



Земельный участок, общей площадью 3 200 кв.м, Адрес: город Москва, поселение Сосенское, д. Зименки, уч.№76/105. Кадастровый номер:



Источник: данные Заказчика

Описание поселка Антоновка-Летова роща.

Общая площадь поселка 135 га. Класс поселка Бизнес.

Планируемые центральные коммуникации: Электроснабжение, Газоснабжение, Водоснабжение, Внутрипоселковые дороги, Телекоммуникации, Бытовая канализация, Ливневая канализация.

Количество участков в поселке 213

Формат коттеджного поселка Коттеджи, Земельные участки без подряда

Охрана КПП, Въезд по пропускам, Патрулирование 24 часа

Ограждение поселка по периметру Выполнено

Ограждение и обустройство въездной группы Выполнено

Описание подъездных путей к поселку Асфальт

Ближайший природный водоем река Зименка

Элементы благоустройства и инфраструктура внутри поселка

Прогулочная зона, Теннисный корт, Детская площадка, Ресторан, Гостевая парковка, Здание администрации, Спортивная площадка

Характеристики участков:

- Наличие многолетних деревьев на участках Есть
- Степень обработки индивидуальных участков Ландшафтный дизайн
- Ограждение индивидуальных участков Есть

Назначение земель Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования Индивидуальное жилищное строительство



Возможность прописки Есть

Площадь земельных участков без подряда 25 - 125 соток

Характеристики строений:

- Количество коттеджей 182
- Площадь коттеджей 200 - 1427 м2
- Площадь прилегающих к коттеджам участков 11 - 40 соток
- Конструктив строений Кирпич, Монолит
- Материал стен Кирпич обычный, Кирпич пористый
- Количество этажей 1 - 2
- Внутренняя отделка Под черновую отделку
- Планировка Свободная
- Степень готовности Есть готовые дома
- Материал кровли Металлочерепица, Натуральная черепица
- Дома разного уровня Да
- Гараж Есть

Электроснабжение Технические условия на электричество Получены, Степень готовности электрических сетей 100%, Согласование проекта электроснабжения Выполнено, Установка трансформаторной подстанции Выполнено, Монтаж опор Выполнено, Выделяемая мощность на стандартный участок 20 кВт.

Водоснабжение. Технические условия на водоснабжение Получены, Степень готовности сетей водоснабжения 100%, Согласование проекта внутреннего водоснабжения Выполнено, Бурение скважин Выполнено, Обустройство сетей водопровода Выполнено, Строительство водозаборных узлов Выполнено.

Бытовая канализация. Степень готовности сетей канализации 100%, Согласование проекта канализации и точек сброса Выполнено, Строительство очистных сооружений Выполнено, Обустройство сетей бытовой канализации Выполнено, Технические условия на канализацию Получены

Ливневая канализация. Обустройство сетей ливневой канализации Выполнено

Газоснабжение Степень готовности сетей газоснабжения 100%, Согласование проекта внешнего газопровода Выполнено, Согласование проекта внутреннего газопровода Выполнено, Обустройство сетей внутреннего газопровода Выполнено, Монтаж газораспределительного пункта Выполнено, Технические условия на газ Получены.

Телекоммуникации. Степень готовности прокладки телефонных сетей 100%, Степень готовности прокладки сети Интернет 100%

Дороги. Степень готовности внутрипоселковых дорог 100%, Финишный слой внутрипоселковых дорог Асфальт.

Источник: https://move.ru/kottedzhnye_poselki/kottedghnyy_poselok_antonovka_2417/

**Выбор подходов к оценке земельных участков в составе основных средств ООО «Инвестбилдинг Групп»**

В соответствии с ФСО V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В соответствии с ФСО V п. 4. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В соответствии с ФСО V п. 11. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

В соответствии с ФСО V п. 24. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 Федерального стандарта оценки V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В соответствии с ФСО №7 (п. 22, Раздел VII. Подходы к оценке) при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;



г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В соответствии с ФСО №7 (п. 22, Раздел VII. Подходы к оценке) при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;



б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

В соответствии с ФСО №7 (п. 22, Раздел VII. Подходы к оценке) при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;



- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

• определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, разработанных Минимуществом России от 07.03.2002 г. № 568-р как правило, при оценке земельных участков используются в рамках сравнительного подхода - метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, в рамках доходного подхода - метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка применяются в методе остатка, методе выделения.

Ниже представлено краткое описание методов, используемых для оценки земельных участков в рамках каждого из подходов.

Доходный подход к оценке стоимости земли заключается в преобразовании периодических доходов в абсолютную величину стоимости.

В рамках доходного подхода при оценке земельных участков выделяют следующие методы:



1). Метод прямой капитализации дохода. Применяется, если доход постоянный или равномерно изменяется. Стоимость определяется как частное от деления дохода на ставку капитализации.

2). Метод остатка. Используется для земельных участков, застроенных или возможных для застройки, коммерческими объектами, причем необходимо, чтобы сведения о стоимости строительства были свежими или достоверными. Экономический смысл данного метода заключается в том, что при распределении дохода приоритет отдается зданиям и сооружениям, возведенным на земле за счет труда, капитала и предпринимательских усилий, а остаток отдается земле. Суть метода: 1) в вычитании из общей суммы дохода (предполагаемого к получению или полученного) дохода, относящегося к зданиям и сооружениям, находящимся на земельном участке, 2) капитализации оставшегося дохода, относящегося к земле, для получения текущей стоимости земельного участка.

3). Метод предполагаемого использования

Условие применения данного метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Определяют структуру и сумму расходов, необходимых для эксплуатации земельного участка в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования земельного участка, величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, сумму и структуру операционных расходов, необходимых для получения данных доходов, ставку дисконтирования, соответствующую уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок. Стоимость определяется путем дисконтирования расходов и доходов, связанных с использованием земельного участка. Расчет доходов от сдачи недвижимости в аренду должен включать продажу объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Сравнительный подход к оценке земельных участков основан на сборе, сопоставлении и систематизации информации о ценах продажи на аналогичные земельные участки или рыночных ставок арендной платы за пользование аналогичными земельными участками. Сравнительный подход основан на принципе замещения, т.е. на предположении, что рациональный покупатель не заплатит за выставленный на продажу земельный участок сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный земельный участок.

В рамках сравнительного подхода при оценке земельных участков выделяют следующие методы:

1). Метод сравнения продаж.

При оценке земли данный метод применяется для оценки незастроенных земельных участков или земельных участков, рассматриваемых как незастроенные.

Расчет рыночной стоимости участка земли данным методом осуществляется посредством подбора объектов-аналогов, выявления элементов сравнения, позволяющих учесть отличия объекта оценки от объекта-аналога, расчета поправок на данные различия и внесения их в цены продаж объектов-аналогов. Стоимость земельного участка рассчитывается как среднее или средневзвешенное значения из скорректированных цен объектов-аналогов.

2). Метод распределения.

Метод распределения основан на использовании в расчетах данных о соотношении стоимости земли и улучшений в стоимости единого объекта недвижимости (застроенного земельного участка). Возможны различные варианты определения стоимости земли с использованием данного метода. Наиболее распространенными способами являются:

1) использование известного (полученного из аналитических обзоров или макроэкономических исследований) соотношения, характерного для определенного типа объектов в регионе оценки или в других регионах (например, в европейских странах доля стоимости земли под промышленными объектами оценивается в 0,01-0,1, в США



доля стоимости земли под торговыми объектами в 1970-е годы на макроэкономическом уровне оценивалась в 0,667);

2) расчет данного соотношения на основе имеющихся данных.

3) Метод выделения.

Метод используется для застроенных земельных участков. Метод применяется при наличии информации о сделках с едиными объектами недвижимости, аналогичными тому, в состав которого входит оцениваемый земельный участок. Улучшения земельного участка должны соответствовать его наиболее эффективному использованию. При расчете стоимости земли методом выделения из стоимости сделки с застроенным земельным участком (стоимости единого объекта недвижимости) вычитается остаточная стоимость строений, определенная затратным методом.

Затратный подход к оценке земли основан на принципе вклада, т.е. стоимость земельного участка составляет долю в стоимости имущественного комплекса. Затратный подход используется в методе выделения, распределения и остатка при расчете стоимости воспроизводства или замещения расположенных на земельном участке улучшений.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. При оценке земельных участков под коммерческой застройкой элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в качестве вспомогательных инструментов в рамках сравнительного и доходного подходов.

Таблица 11. Анализ применимости различных подходов к оценке земельных участков

Наименование метода	Указание на применение	Обоснование применения или отказа от применения
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применяется	<p>Данный метод применяется при наличии "рыночных индикаторов", свидетельствующих о существовании "активного рынка" земельных участков в соответствующем регионе Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> •объекты сделок на рынке являются однородными; •обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели; •информация о ценах является общедоступной. <p>Для возможности применения сравнительного подхода в рамках оценки земельных участков были проанализированы открытые для публичного доступа источники информации о продажах объектов недвижимости, являющихся аналогами для оцениваемых участков. Анализ рынка показал, что на вторичном рынке представлено достаточное количество земельных участков, которые являются аналогами для оцениваемой недвижимости, поэтому Оценщик применил сравнительный подход. В рамках сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж.</p>
Метод выделения	Не применяется	<p>Метод выделения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. В связи с тем, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> – отсутствует наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. – итоговая погрешность оценки по методу выделения и методу распределения редко бывает больше 50% и в мировой практике такая методика применяется только, когда исходные данные известны с точностью 2-3% и между ними существует определённая зависимость (корреляция). – земельный участок в соответствии с целями и задачами оценивается как условно незастроенный. <p><i>Данный метод не применим к оцениваемым земельным участкам, т.к. они являются не застроенными.</i></p>
Метод распределения	Не применяется	<p>Метод распределения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. В связи с тем, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> – отсутствует наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. – итоговая погрешность оценки по методу выделения и методу распределения редко бывает больше 50% и в мировой практике такая



		<p>методика применяется только, когда исходные данные известны с точностью 2-3% и между ними существует определённая зависимость (корреляция).</p> <p>– земельный участок в соответствии с целями и задачами оценивается как условно незастроенный.</p> <p><i>Данный метод не применим к оцениваемым земельным участкам, т.к. они являются не застроенными.</i></p>
Метод капитализации дохода	Не применяется	<p>Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от эксплуатации оцениваемого земельного участка.</p> <p>На основании проведенного анализа рынка земельных участков было установлено, что рынок субаренды земельных участков не сформирован, отсутствуют какие-либо предложения по сдаче земельных участков под коммерческое использование в субаренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).</p> <p><i>Данный метод не применим к оцениваемым земельным участкам.</i></p>
Метод остатка	Не применяется	<p>Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.</p> <p>Метод носит очень ограниченное применение, в основном используется в случае невозможности реализации оценки методами сравнительного подхода. Итоговая погрешность оценки по данным методам редко бывает больше 50% и в мировой практике такая методика применяется только, когда исходные данные известны с точностью 2-3% и между ними существует определённая зависимость (корреляция).</p> <p><i>Данный метод не применим к оцениваемым земельным участкам.</i></p>
Метод предполагаемого использования	Не применяется	<p>Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Исходной предпосылкой применения метода является возможность идентификации структуры и объемов доходов и расходов, связанных с земельным участком. Необходимо понимать, что застроенный земельный участок может лишь приносить доход в составе единого объекта недвижимости: определить доходы и расходы только участка вряд ли возможно. В такой ситуации необходима идентификация структуры доходов и расходов от единого объекта недвижимости с последующим выделением доли доходов и расходов, приходящихся на земельный участок. Исходя из этого, применение данного метода, приводит к проблемам, схожим, что и при применении метода остатка, когда на основании рыночных данных сложно выделить предложения об аренде (и других способах извлечения доходов) единых объектов. Другой объективной сложностью применения метода является необходимость вычленения из общей суммы доходов и расходов, приходящихся именно на земельный участок. Фактически применительно к настоящим объектам оценки метод предполагаемого использования можно представить, как усложненный вариант метода остатка.</p> <p><i>Данный метод не применим к оцениваемым земельным участкам.</i></p>

Источник: анализ Оценщика.

Вывод: в настоящем Отчете рыночная стоимость прав собственности на земельные участки была произведена в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Определение стоимости земельных участков ООО «Инвестбилдинг Групп» в рамках сравнительного подхода:

В целях определения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж, который предполагает использование данных по сделкам или ценам предложения сопоставимых объектов.

Для выявления сопоставимых объектов исследовались информационные базы данных по предложениям земельных участков:

- <http://www.cian.ru/>,
- <https://avito.ru>.

Далее среди выявленных сопоставимых объектов определялись объекты, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее близкими по своим ценообразующим характеристикам к оцениваемым объектам и именно эти объекты использовались в качестве объектов-аналогов.



Выбор объектов-аналогов

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости Оценщик учитывал следующее: при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

При выборе объектов-аналогов для оцениваемых объектов Оценщик руководствовался следующими критериями:

- дата публикации - были выбраны объекты с датами публикации, наиболее близкими к дате оценки,
- площадь объектов оценки – были выбраны объекты с площадью, максимально приближенной к площади оцениваемых объектов. В случае расхождений, были применены корректировки на площадь (масштаб).
- назначение объектов – были выбраны объекты, относящиеся к сегменту рынка, к которому относятся оцениваемые объекты;
- местоположение – были выбраны объекты, максимально приближенные по местоположению к оцениваемым объектам.

В качестве единицы сравнения для земельных участков сельскохозяйственного назначения выбрана стоимость предложения за 1 га площади объекта-аналога, для земельных участков под ИЖС выбрана стоимость предложения за 1 кв.м. площади объекта-аналога выраженная в российских рублях.

Описание выбранных аналогов представлено в Таблицах ниже.

Таблица 12. Описание объектов-аналогов для земельных участков, расположенных по адресу: обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) «Новая жизнь»

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Описание	<p>Продам землю сельхозназначения 3.9 га Московская область Ступинский район д. Шапово 65 км от мкад. Разрешенный вид использования, для производства сельскохозяйственной продукции. Кадастровый номер 50:33:0020337:1134</p>	<p>Продам земельный участок в Ступинском районе. Участок находится рядом с посёлком городского типа Малино. Ландшафт- поле. Подъездная дорога грунтовая , до асфальта 2 км.</p>	<p>Отличный участок, ровный, сухой, прямоугольной формы. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty., Номер лота: 4132656</p>	<p>Продается участок 290 сот. (2,9Га) Московская область, г.о. Ступино, д. Тютюково. Категория земель: земли сельхоз назначения. Вид разрешенного использования: садоводство (участок образован в 1993 году с ВРИ для организации крестьянского хозяйства, что оставляет право за собственником строительство и регистрацию жилого дома.). Не путать с новообразованными землями Садоводство. Участок находится в окружении леса. При образовании участка определен отдельный подъездной путь. Заключен и оплачен договор с Россетями на подключение электричества на 30 КВт., ожидается выполнение услуги. В собственности у физического лица. Осн. виды разрешенного использования участка: Трубопроводный транспорт 7.5; Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур 1.2; Звероводство 1.9; Скотоводство 1.8; Питомники 1.17; Автомобильный транспорт 7.2; Земельные участки (территории) общего пользования 12.0; Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках 1.16; Садоводство 1.5; Растениеводство 1.1; Птицеводство 1.10; Свиноводство 1.11; Выпас сельскохозяйственных</p>	<p>Продаются 2 га земли. Один собственник. Подъезд к участку имеется. Подробности по телефону</p>

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
				животных 1.20; Связь 6.8; Благоустройство территории 12.0.2; Овощеводство 1.3; Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур 1.4; Выращивание льна и конопли 1.6; Животноводство 1.7; Пчеловодство 1.12; Рыбоводство 1.13; Научное обеспечение сельского хозяйства 1.14; Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции 1.15; Обеспечение сельскохозяйственного производства 1.18; Сенокосение 1.19; Водные объекты 11.0; Улично-дорожная сеть 12.0.1;	
Месторасположение	Московская область, Ступино городской округ, Щапово деревня	Московская область, Ступино городской округ, Щапово село	Московская область, Ступино городской округ, Мещерино село, ул. Фруктовая, 13	Московская область, Ступино городской округ, Тютюково деревня	Московская область, Ступино городской округ, Починки деревня
Цена предложения ЗУ, руб.	3 800 000	7 500 000	2 500 000	1 600 000	1 500 000
Площадь земельного участка, га	3,9	9,1	3,0	2,9	2,0
Стоимость за 1 га, руб.	974 359	824 176	833 333	551 724	750 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного назначения
Источник	https://www.avito.ru/malino/zemelnye_uchastki/uchastok_3.9_ga_snt_dnp_1958185261	https://www.cian.ru/sale/suburban/274057392/	https://www.cian.ru/sale/suburban/283680205/	https://www.cian.ru/sale/suburban/285591012/	https://www.cian.ru/sale/suburban/208559035/

Таблица 13. Описание объектов-аналогов для земельных участков, расположенных по адресу: город Москва, поселение Сосенское, в районе д. Зименки

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Описание	<p>Участок 17 соток расположен на тупиковой улице коттеджного поселка премиум-класса "Антоновка" в 7 км от МКАД по Калужскому шоссе, Новая Москва.</p> <p>Отличительные особенности: поселок премиум-класса, центральные коммуникации, развитая инфраструктура.</p> <p>Участок 17 соток правильной формы с лесными деревьями расположен на тупиковой улице, удобный широкий подъезд по асфальтированной дороге.</p> <p>Все центральные коммуникации включены в стоимость и подведены к участку.</p> <p>КП "Антоновка" находится в 7 км от МКАД по Калужскому шоссе в лесистой местности, неподалеку от реки Сосенки и пруда. В поселке: широкие асфальтированные дороги, тротуары, уличное освещение, центральные коммуникации, полностью решен вопрос безопасности проживания.</p> <p>Инфраструктура включает в себя: теннисные корты, спортивные площадки для детей и взрослых, супермаркет "Азбука вкуса", ресторан "Магадан", аптеку, химчистку, магазин цветов, административный центр. В пешей доступности: крупный фитнес-клуб "Теннис ру", включающий в себя бассейн, многочисленные детские и</p>	<p>Вашему вниманию предлагается участок 35 соток в КП "Антоновка".</p> <p>Информация о коттеджном поселке: В 8 километрах от Москвы, в окружении сказочно красивого смешанного леса, рядом с природным лесопарком находится коттеджный поселок Антоновка / Летова Роща, имеющий площадь более 60 га и предлагающий широкий выбор домов для покупки. Архитектура поселка удачно вписывается в природный ландшафт, а все дома построены с учетом современных требований. Покупка дома в поселке "Антоновка" несомненно станет удачным решением для тех, кто хочет жить в благоустроенном элитном поселке рядом со столицей.</p>	<p>Код объекта в БД Агентства: 171-818. Антоновка к/п. Большой земельный участок с деревьями в элитном поселке бизнес-класса Антоновка. Участок правильной формы, с центральными коммуникациями по границе. Престижный охраняемый коттеджный поселок с развитой инфраструктурой. Тип участка: лесной.</p> <p>Коммуникации: газ - НЕТ, э/э - нет (20 кВт по границе), водопровод - нет (ВЗУ на поселок), канализация - нет (очистные на поселок), охрана - есть (территория поселка огорожена по всему периметру, просматривается камерами и круглосуточно охраняется, КПП на въезде со шлагбаумом + патрулирование).</p>	<p>Продаю земельный участок 35 соток. Электричество 35кВт. Продажа от собственника.</p>	<p>Участок 19.4 сотки для качественной и комфортной жизни. Жить рядом со столицей, но в лесу! 9 км от МКАД, между Киевским и Калужским шоссе, на территории элитного, благоустроенного КП "Антоновка", вблизи деревни Летво и реки Сосенки. Очень красивая и благоустроенная территория поселка, с широкими освещенными улицами, 3 КПП, детские игровые площадки, открытый теннисный корт, футбольная площадка, супермаркет, аптека. В 10 мин. езды на машине, общеобразовательная школа с пансионом "Летово". На участке растет смешанный лес, подведены все коммуникационные системы. К участку примыкает собственная, небольшая асфальтированная территория площадью 2,4 сотки. (входит в стоимость). Звоните. Собственник.</p>

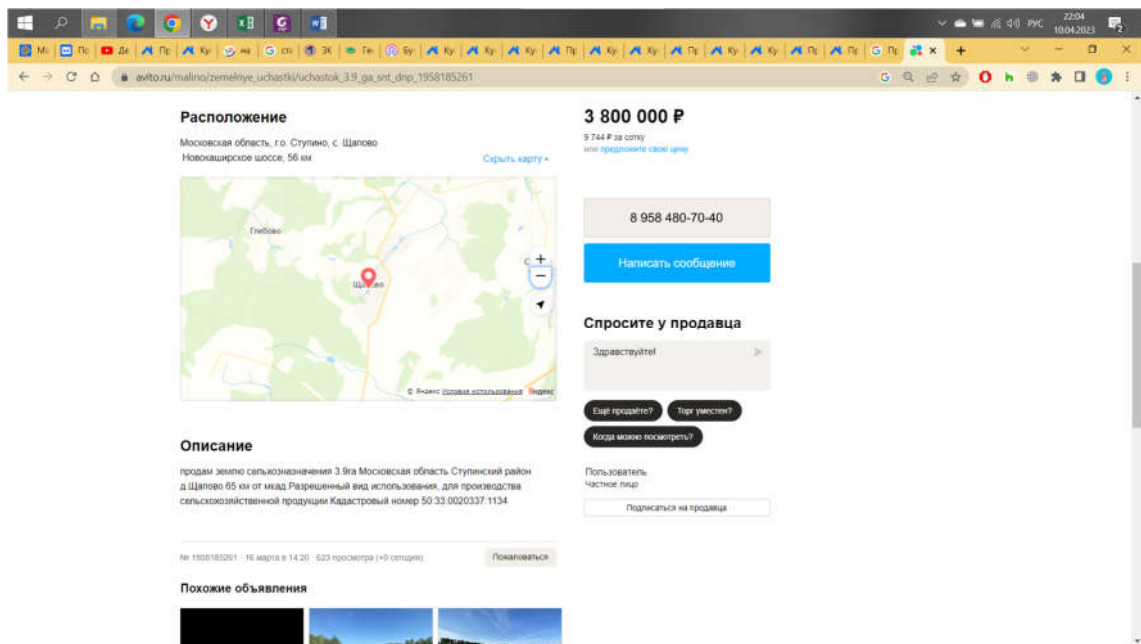
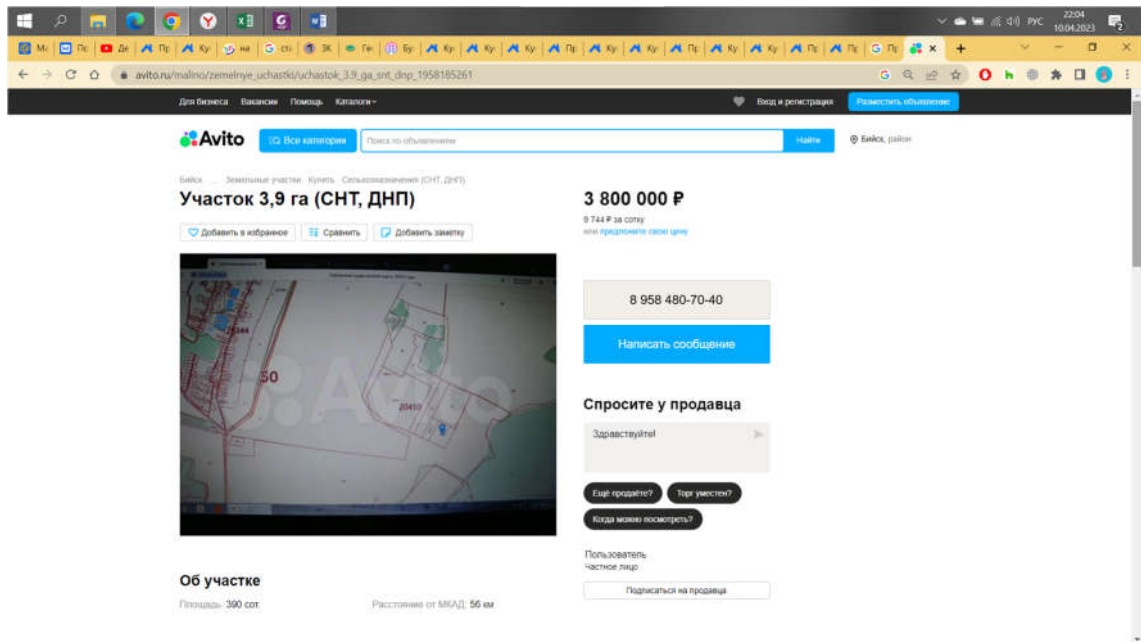


Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	<p>взрослые секции, кафе, теннисная академия, ресторан, строится горнолыжный клуб. В 3 км находится школа-пансион "Летово".</p> <p>В пешей доступности остановка общественного транспорта до метро Теплый Стан, Филатов луг. Удобный подъезд с Калужского и с Киевского шоссе.</p> <p>Ближайшая инфраструктура: п. Московский, п. Воскресенское, п. Дубровка.</p> <p>Рядом поселки: "Бельгийская деревня", "Летово-1,2", "Синергия", "Времена года".</p>				
Месторасположение	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Зименки деревня, Антоновка коттеджный поселок, ул. Вербная, 16	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Зименки деревня, Летова Роцца коттеджный поселок, проезд Ореховый, 4	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Зименки деревня, Антоновка коттеджный поселок	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Зименки деревня, Антоновка коттеджный поселок, ул. Солнечная, 38	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Зименки деревня, Антоновка коттеджный поселок
Цена предложения ЗУ, руб.	42 400 000	75 000 000	74 000 000	75 000 000	45 000 000
Площадь земельного участка, кв. м	1 700	3 500	3 330	3 500	1 940
Стоимость за 1 кв. м., руб.	24 941	21 429	22 222	21 429	23 196
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Источник	https://www.cian.ru/sale/suburban/281384415/	https://www.cian.ru/sale/suburban/281916148/	https://www.cian.ru/sale/suburban/281674945/	https://www.cian.ru/sale/suburban/277632895/	https://www.cian.ru/sale/suburban/282194774/



Объекты-аналоги для земельных участков, расположенных по адресу: обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"

Объект-аналог №1.



https://www.avito.ru/malino/zemelnye_uchastki/uchastok_3.9_ga_snt_dnp_1958185261



Объект-аналог №2.

Участок, 9,1 га
Московская область, Ступино городской округ, Щипово село

7 500 000 ₽

История цены	Цена	Изменение
29 мая 2022	7 500 000 ₽	+ 1 500 000 ₽
29 мая 2022	6 000 000 ₽	-46

9.1 га
Дачное некоммерческое партнерство

Продать земельный участок в Ступинском районе. Участок находится рядом с поселком городского типа Малино. ландшафт - поле. Подземная дорога грунтовая, до асфальта 2 км.

7 500 000 ₽

+7 964 552-26-46

Общая информация	
Газ	Нет
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Статус участка	Дачное некоммерческое партнерство
Площадь участка	9.1 га

Информация из Росреестра	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Обременение	Нет сведений
Собственность	Единовременная с 21.10.2011



Скриншот веб-страницы объявления о продаже участка площадью 9,1 га. В верхней части страницы отображены основные характеристики: площадь (910,00 сот.), кадастровая стоимость (523 250,00 руб.), адрес (Московская область, Ступинский район, Березинцевский с/п., в районе д.Щапово) и дата последнего обновления (04.03.2020). В центре размещена карта с выделенным участком. Справа от карты и карты в целом показаны детали объявления: цена 7 500 000 руб., контактный номер +7 964 552-26-46, информация о статусе объекта (СМЭС и сообщения в электронной форме) и предложение по ипотеке от ЦИАН (ставка от 5,5%).

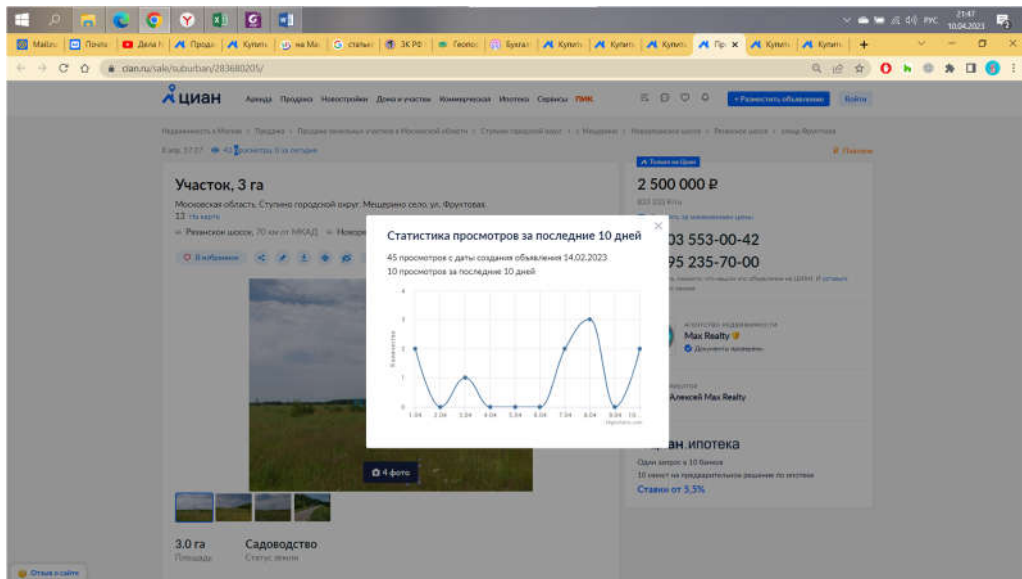
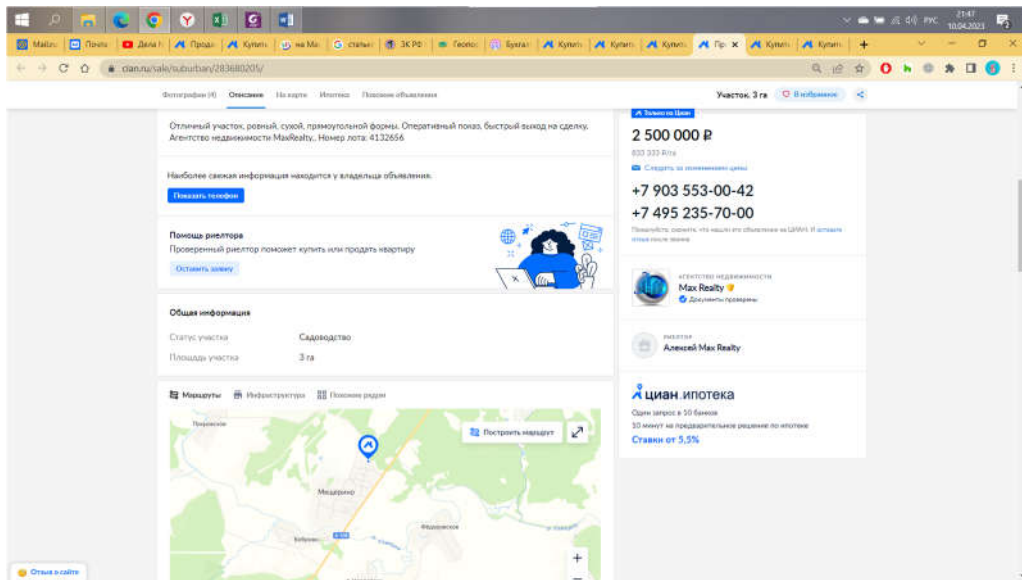
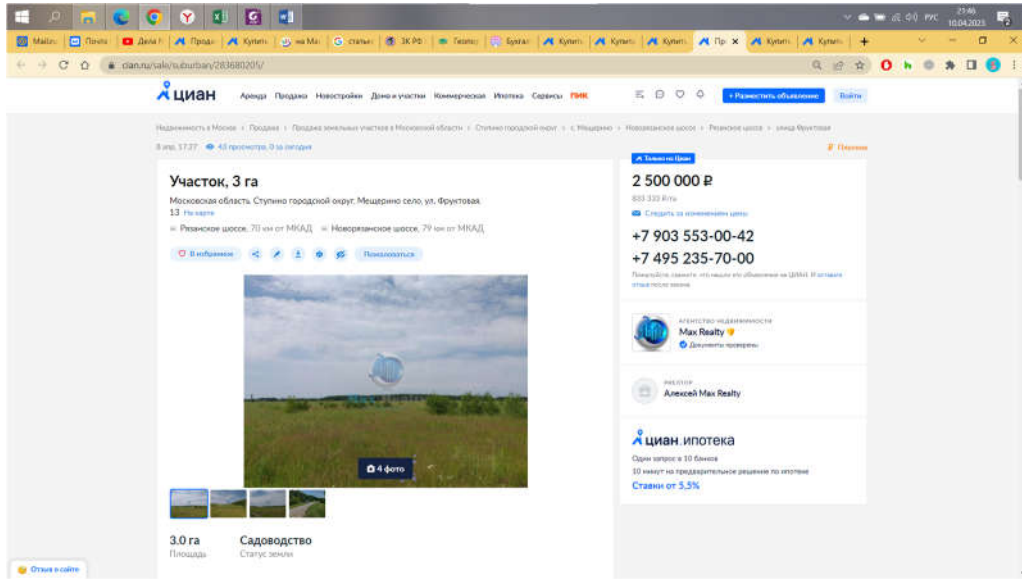
Скриншот той же веб-страницы, но с открытым всплывающим окном «Статистика просмотров за последние 10 дней». Всплывающее окно содержит график, иллюстрирующий динамику просмотров за указанный период. Текст в окне сообщает о 275 просмотрах с даты создания объявления (29.05.2022) и 17 просмотрах за последние 10 дней. Всплывающее окно расположено поверх основной информации о цене и контактах.

Дата	Количество просмотров
1.04	1
2.04	1
3.04	1
4.04	1
5.04	1
6.04	4
7.04	4
8.04	1
9.04	1
10.04	4

<https://www.cian.ru/sale/suburban/274057392/>



Объект-аналог №3.



<https://www.cian.ru/sale/suburban/28368020/>



Объект-аналог №4.

Участок, 290 сот.
 Московская область, Ступино городской округ, Титыково деревня
 Каширское шоссе, 64 км от МКАД
 Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе, 60 км от МКАД

1 600 000 Р
 5 517 Р/сот
 +7 916 528-22-40
 +7 915 595-54-38

Описание
 Продается участок 290 сот. (2.9Га) Московская область, г.д. Ступино, д. Титыково. Категория земель: земля сельхоз назначения. Вид разрешенного использования: садоводство (участок образован в 1993 году с ВРИ для организации крестьянского хозяйства, что оставляет право за собственником строительство и регистрацию жилого дома). Не путать с новообразованными землями Садоводство. Участок находится в окружении леса. При образовании участка определен отдельный подведенный путь. Заключен и оплачен договор с Россети на подключение электричества на 30 кВт., ожидается выполнение услуги. В собственности у физического лица.
 Ост. виды разрешенного использования участка:
 Трубопроводный транспорт 7.5; Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур 1.2; Зерноводство 1.9; Скотоводство 1.8; Питомники 1.17; Автомобильный транспорт 7.2; Земельные участки (территории) общего пользования 12.0; Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках 1.16; Садоводство 1.5; Растеневодство 1.1; Птицеводство 1.10; Свиноводство 1.11; Выпас сельскохозяйственных животных 1.20; Салои 4.8; Благоустройство территории 12.0.2; Освождение 1.3; Выращивание томатов/лука, лекарственных, цветочных культур 1.4; Выращивание льна и конопли 1.6; Животноводство 1.7; Пчеловодство 1.12; Рыбоводство 1.13; Научное обеспечение сельского хозяйства 1.14; Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции 1.15; Обеспечение сельскохозяйственного производства 1.18; Сенскошение 1.19; Водные объекты 11.0; Улично-дорожная сеть 12.0.1;

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 Помощь риелтора
 Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Общая информация
 Газ Нет
 Электричество

Циан ипотека
 Один запрос в 10 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 5,5%



The screenshot shows a real estate listing for a plot of land (Участок, 290 сот.) on the website cian.ru. The page includes a sidebar with 'Информация из Росреестра' (Information from Rosreestr) and a main content area with a map and contact information. The price is listed as 1 600 000 Р. The listing details are as follows:

Информация из Росреестра	
Об участке	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Обременения	Нет сведений
Собственность	Единая с 27.09.2021
Площадь	290,00 сот.
Кадастровая стоимость	166 750,00 Р
Адрес	обл. Московская, р-н Ступинский, с/пос. Аксёвское, в р-не Д. Тельково
Последнее обновление	15.10.2021
Данные получены 18 октября 2022 года	

Additional details on the right side of the page include the price 1 600 000 Р, contact numbers +7 916 528-22-40 and +7 915 595-54-38, and a 'Написать' (Write) button. There are also advertisements for 'Городская недвижимость' and 'ЦИАН ИПОТЕКА'.

This screenshot shows the same real estate listing page as above, but with a 'Статистика просмотров за последние 10 дней' (Statistics of views for the last 10 days) popup window overlaid. The popup contains a line graph showing the number of views per day and the following text:

42 просмотра с даты создания объявления 31.03.2023
42 просмотра за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
1.04	4
2.04	8
3.04	8
4.04	8
5.04	4
6.04	4
7.04	4
8.04	4
9.04	8
10.04	4

The background listing details are partially visible behind the popup.

<https://www.cian.ru/sale/suburban/285591012/>



Объект-аналог №5.

Циан Аренда Продажа Настройки Дача и участок Коммерческая Ипотека Сервисы ГИИС

Недвижимость в Москве > Подольск > Подольск земельный участок в Московской области > Ступино городской округ > д. Починки > Каширское шоссе > Новокаширское шоссе

29 мая, 11:38 • 1 486 просмотров, 3 закладки

Участок, 2 га

Московская область, Ступино городской округ, Починки деревня [На карте](#)

Домладдодская - 30 мин. на транспорте
Каширское шоссе, 80 км от МКАД | **Новокаширское шоссе**, 82 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Помогите](#)

[2 фото](#)

2.0 га Площадь

Фермерское хозяйство Статус земли

[Открыть сайт](#)

1 500 000 ₽
750 000 ₽/га

[Следить за изменением цены](#)

+7 985 713-93-84

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закрыть
В объявлении показан скрытый номер

Помогите, давайте, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставите отзыв после звонка

[Написать](#)

ЦИАН ИПОТЕКА

Один запрос в 10 Банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,5%

ID 28905861

Фотографии (2) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

Участок, 2 га [В избранное](#)

Продается 2 га земли. Один собственник. Подъезд к участку имеется. Подробности по телефону

Наиболее важная информация находится у владельца объявления.

[Написать телефону](#)

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру
[Оставить заявку](#)

Общая информация

Газ	Нет	Водоснабжение	Есть
Канализация	Нет		

Электричество

Статус участка	Фермерское хозяйство
Площадь участка	2 га

Информация из Росреестра

Об участке

Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
Обременение	Нет сведений

1 500 000 ₽
750 000 ₽/га

[Следить за изменением цены](#)

+7 985 713-93-84

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закрыть
В объявлении показан скрытый номер

Помогите, давайте, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставите отзыв после звонка

[Написать](#)

ЦИАН ИПОТЕКА

Один запрос в 10 Банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,5%

ID 28905861



This screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The listing is for a 2-hectare plot of land. Key details include: area of 370.00 sq.m, cadastral value of 198,320.00 RUB, and a price of 1,500,000 RUB. The address is in the Stupino district of the Moscow region. A map shows the location of the plot. On the right side, there is a contact number +7 985 713-93-84 and a section for a mortgage offer from Sberbank with a rate of 5.5%.

This screenshot shows the same real estate listing page, but with a popup window displaying the view statistics for the last 10 days. The popup title is "Статистика просмотров за последние 10 дней". It shows 1487 views since the listing was created on 28.05.2019 and 35 views in the last 10 days. A line graph shows the daily view counts over the 10-day period.

Дата	Просмотры
1.05	10
2.05	2
3.05	1
4.05	3
5.05	4
6.05	4
7.05	2
8.05	5
9.05	1
10.05	4

<https://www.cian.ru/sale/suburban/208559035/>



Объекты-аналоги для земельных участков, расположенных по адресу: город Москва, поселение Сосенское, в районе д. Зименки

Объект-аналог №1.

Участок, 17 сот. в посёлке «Антоновка»
 Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Заменила деревня, Антоновка
 коттеджный поселок, ул. Вербная, 16
 Калужское шоссе, 7 км от МКАД, Киевское шоссе, 9 км от МКАД

42 400 000 Р +
 История цены: 4 апр 2023 - 42 400 000 Р, 15 дек 2022 - 42 500 000 Р

Индивидуальное жилищное строительство
 Площадь

17.0 сот.

Агентство недвижимости New Moscow House
 ЦИАН ИПОТЕКА

Участок 17 соток расположен на тушиной улице коттеджного посёлка премиум-класса "Антоновка" в 7 км от МКАД по Калужскому шоссе. Новая Москва.

Отличительные особенности: посёлок премиум-класса, центральные коммуникации, развитая инфраструктура.

Участок 17 соток правильной формы с лесными деревьями расположен на тушиной улице, удобный широкий подъезд по асфальтированной дороге. Все центральные коммуникации включены в стоимость и подведены к участку.

КП "Антоновка" находится в 7 км от МКАД по Калужскому шоссе в лесистой местности, неподалёку от реки Сосенки и пруда. В посёлке: широкие асфальтированные дороги, тротуары, уличное освещение, центральные коммуникации, полностью решен вопрос безопасности проживания. Инфраструктура включает в себя: теннисные корты, спортивные площадки для детей и взрослых, супермаркет "Азбука вкуса", ресторан "Магадан", аптеку, кондитерскую, магазин цветов, административный центр. В пешей доступности: крупный фитнес-клуб "Теникс ру", включающий в себя бассейн, многочисленные детские и взрослые секции, кафе, теннисная академия, рестораны, строится горнолыжный клуб. В 3 км находится школа-пансион "Летово".

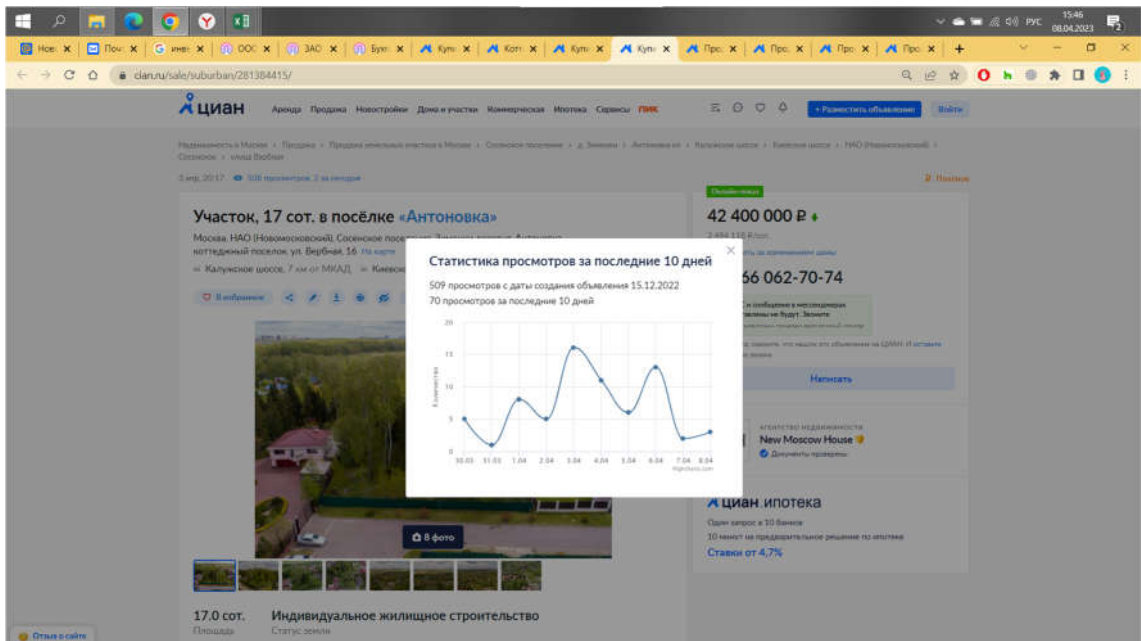
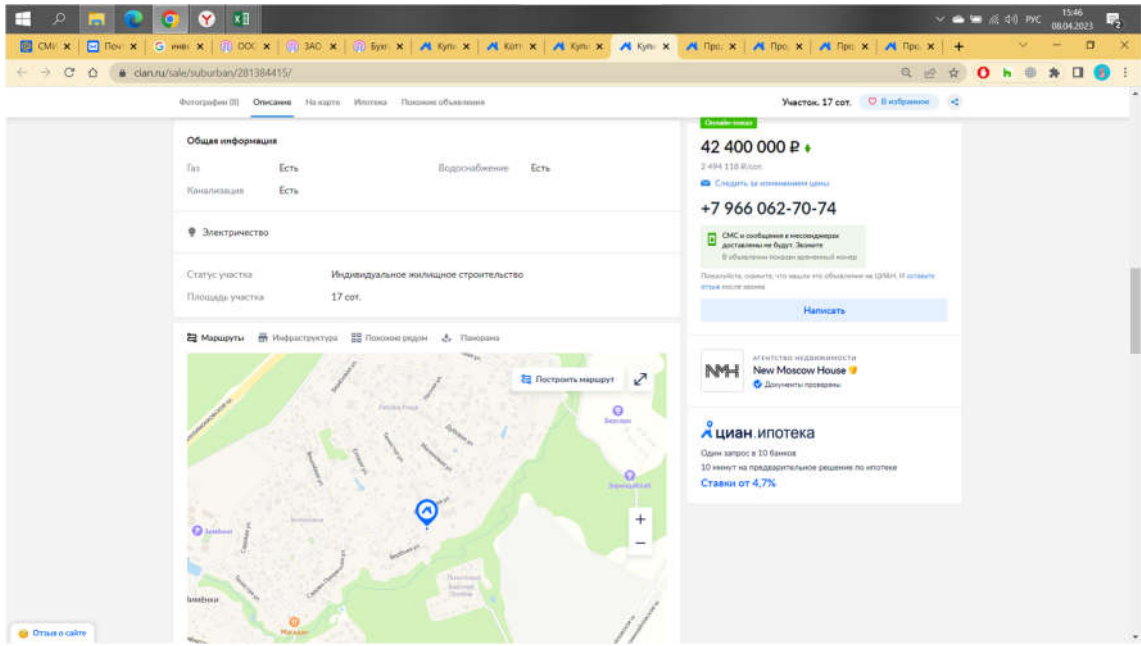
В пешей доступности - остановка общественного транспорта до метро Теплый Стан, Филатов луг. Удобный подъезд с Калужского и с Киевского шоссе. Ближайшая инфраструктура: п. Московский, п. Воскресенское, п. Дубровка. Рядом посёлок "Белыйлокая деревня", "Летово-1.2", "Синергия", "Времена года".

Участок находится в посёлке «Антоновка»
 Класс: Бизнес
 Объектов в продаже: 325 / 38

Помощь риэлтора
 Проверенный риэлтор поможет купить или продать квартиру

42 400 000 Р +
 2 494 110 Р/сот.
 +7 966 062-70-74

Агентство недвижимости New Moscow House
 ЦИАН ИПОТЕКА



<https://www.cian.ru/sale/suburban/281384415/>



Объект-аналог №2.

Участок, 35 сот. в посёлке «АНТОНОВКА»
 Москва ИАО (Ивановско-Воскресенский), Сосновское поселение, Земли лесной, Летова
 Росля коттеджный поселок, проезд Ореховый 4 На карте
 Киевское шоссе, 8 км от МКАД | Калужское шоссе, 11 км от МКАД

75 000 000 Р

История цены
 2 фев 2023 75 000 000 Р
 29 ден 2022 77 500 000 Р

35,0 сот. Индивидуальное жилищное строительство
 Площадь Статус земли

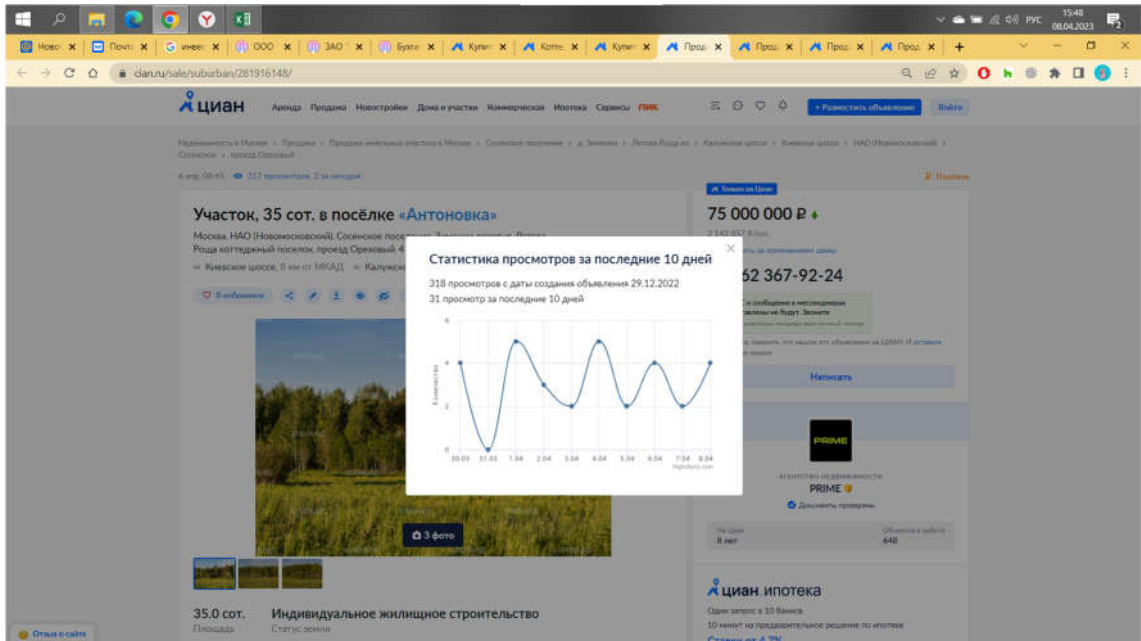
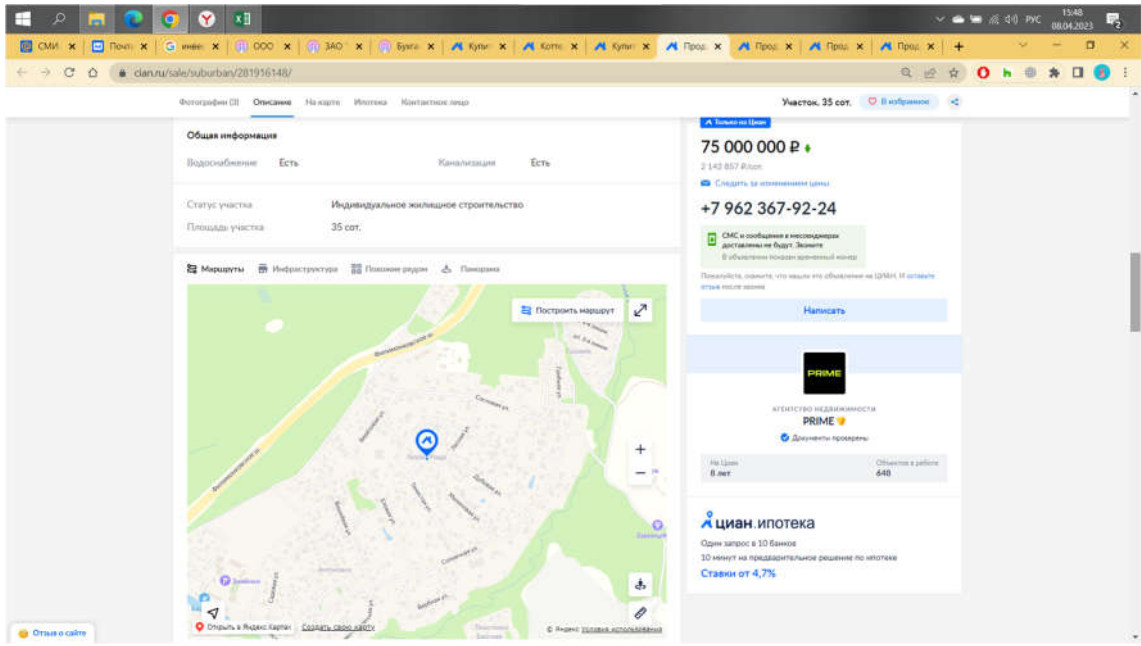
Вашему вниманию предлагается участок 35 соток в КПТ "Антоновка".
 Информация о коттеджном поселке: В 8 километрах от Москвы, в окружении сказочно красивого смешанного леса, рядом с природным лесопарком находится коттеджный поселок Антоновка / Летова Росля, имеющий площадь более 60 га и предлагающий широкий выбор домов для покупки. Архитектура поселка удачно вписывается в природный ландшафт, а все дома построены с учетом современных требований. Покупка дома в поселке "Антоновка" несомненно станет удачным решением для тех, кто мечтает жить в благоустроенном элитном поселке рядом со столицей.
 Если вас заинтересовал объект - мы всегда на связи, звоните! В удобное для вас время организуем показ!
 Наше агентство - прямой представитель собственника этого участка поэтому мы сможем ответить на все ваши вопросы.
 Каждому клиенту мы гарантируем чистоту сделки и полное юридическое сопровождение.
 Если вы просматриваете это объявление с телефона, вы можете написать нам, оставив свой номер для обратной связи. Мы перезвоним вам в течение дня.
 Подпишитесь на уведомления о снижении цены, чтобы первым узнать о выгодном предложении!

Участок находится в посёлке «Антоновка»
 Класс: Бизнес
 Объектов в продаже: 325
 В продаже: 38

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 Помощь риэлтора
 Проверенный риэлтор поможет купить или продать квартиру

Общая информация

Циан ипотека
 Один запрос в 10 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 4,7%



<https://www.cian.ru/sale/suburban/281916148/>



Объект-аналог №3.

Участок, 33,3 сот. в посёлке «Антоновка»
Москва НАО (Новоомосковский) Сосенское поселение, Замены деревни Антоновка коттеджный поселок. [На карте](#)

- Федалов Луг - 12 мин. на транспорте
- Тильдуй Стан - 14 мин. на транспорте
- Буинская аллея - 14 мин. на транспорте
- Калужское шоссе, 7 км от МКАД
- Киевское шоссе, 9 км от МКАД

74 000 000 Р
2 222 222 Р/сот.
[Связаться по измененной цене](#)

+7 965 107-16-31

СМС и объявления в рассылке доставлены не будут. Заранее
В объявлении указан контактный номер

Пожалуйста, помните, что только это объявление на Циан. И оставьте этот номер звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Белые ветры
Документы проверены

ЦИАН ИПОТЕКА
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,7%

33,3 сот. Индивидуальное жилищное строительство
Площадь: Статус земли

Код объекта в БД Агентства: 171-818, Антоновка к/л. Большой земельный участок с деревьями в элитном поселке Бизнес-класса Антоновка. Участок правильной формы, с центральными коммуникациями по границе. Престижный охраняемый коттеджный поселок с развитой инфраструктурой.

Тип участка: лесной.

Коммуникации газ -
НЕТ

э/э - нет (20 кВт по границе),
водопровод - нет (БЗУ на поселок),
канализация - нет (очистные на поселок), охрана - есть (территория поселка опорожена по всему периметру, просматривается камерами и круглосуточно охраняется, НПЗ на въезде со шлагбаумом + патрулирование).

Сотрудничаем взаимовыгодно со всеми риэлторами.

Участок находится в посёлке «Антоновка»

Класс:	Объектов:	В продаже:
Бизнес	325	38

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Позвонить телефону](#)

Помощь риэлтора
Проверенный риэлтор поможет купить или продать квартиру
[Оставить заявку](#)

74 000 000 Р
2 222 222 Р/сот.
[Связаться по измененной цене](#)

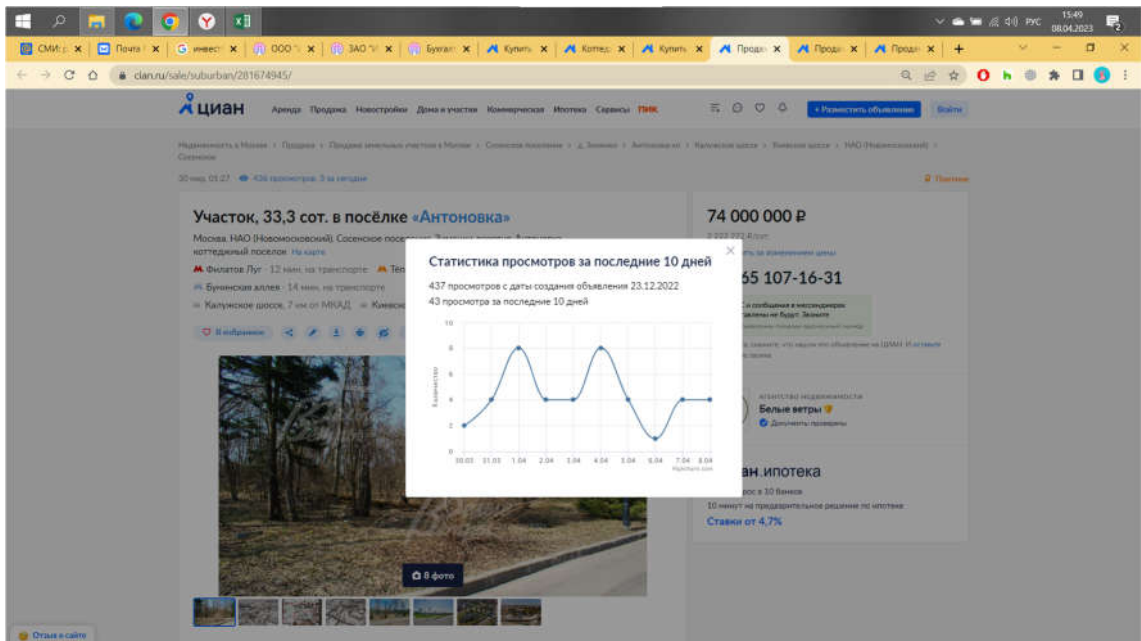
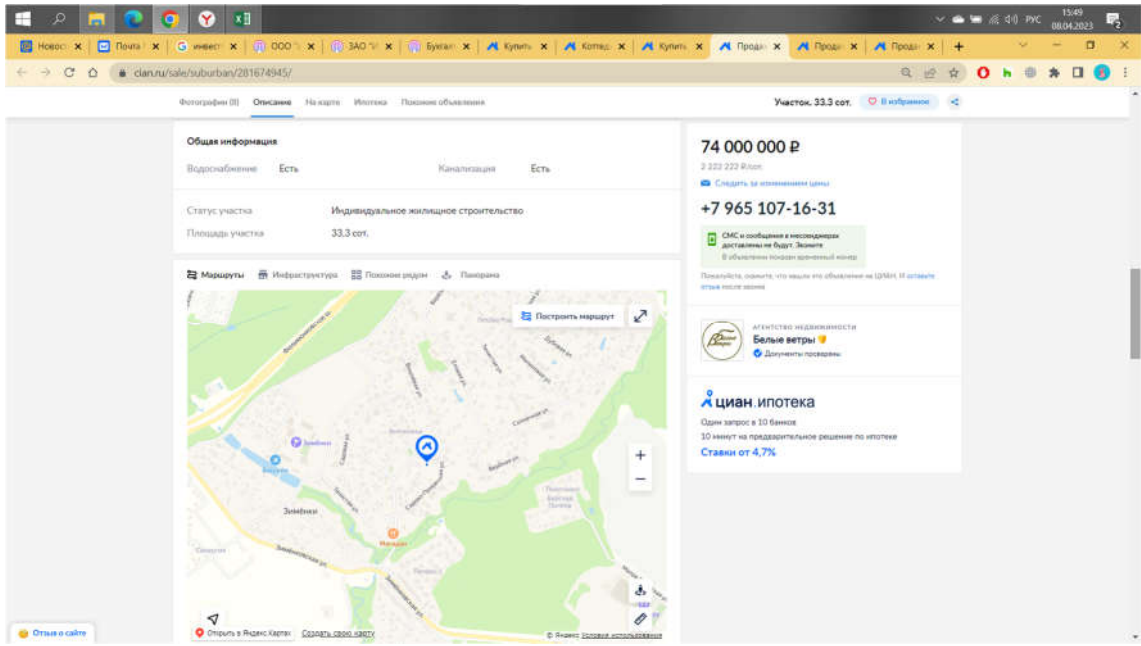
+7 965 107-16-31

СМС и объявления в рассылке доставлены не будут. Заранее
В объявлении указан контактный номер

Пожалуйста, помните, что только это объявление на Циан. И оставьте этот номер звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Белые ветры
Документы проверены

ЦИАН ИПОТЕКА
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,7%



<https://www.cian.ru/sale/suburban/281674945/>



Объект-аналог №4.

Участок, 35 сот. в посёлке «АНТОНОВКА»
Москва ИФМОСКОВСКИЙ, Солонское поселение, Заменили деревня, Антоновка
катедриный поселок, ул. Солнечная, 38 [На карте](#)
Проездно Филатов Луг
Киевское шоссе, 10 км от МКАД Калужское шоссе, 12 км от МКАД

75 000 000 Р
2 142 857 Р/сот
+7 903 127-62-73

ЦИАН ИПОТЕКА
Один запрос в 10 Банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,7%

Дмитрий
Ещё 1 объект

Продать земельный участок 35 соток. Электричество 35кВт. Продана от собственника. Риэлторов и агентов прошу не беспокоить

Участок находится в посёлке «Антоновка»
Класс: Бизнес
Объектов в продаже: 325 / 38

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Позвонить телефону](#)

Помощь риэлтора
Проверенный риэлтор поможет купить или продать квартиру
[Оставить заявку](#)

Газ	Магистральный по границе	Водоснабжение	Есть
Канализация	Есть		

Электричество

Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство
Площадь участка	35 сот.

75 000 000 Р
2 142 857 Р/сот
+7 903 127-62-73

ЦИАН ИПОТЕКА
Один запрос в 10 Банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,7%

Дмитрий
Ещё 1 объект



The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The listing is for a plot of land (Участок, 35 сот.) in the settlement of Antonovka. The price is 75,000,000 RUB. The listing includes a map, a table of information from Rosreestr, and a contact card for the agent, Dmitry.

Информация из Росреестра	
Об участке	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для иных видов жилой застройки
Обременение	Нет сведений
Собственность	Единоличная с 14.11.2019
Площадь	34.94 сот.
Кадастровая стоимость	16 069 290.34 Р
Адрес	г.Москва, п.Сосенское, в районе д.Зининки, уч.№158
Последнее обновление	26.12.2021
Данные получены 29 августа 2022 года	

The screenshot shows the same real estate listing page on cian.ru, but with a statistics popup window overlaid. The popup displays the view statistics for the last 10 days, including a line graph and the number of views.

Статистика просмотров за последние 10 дней

861 просмотр с даты создания объявления 30.08.2022
18 просмотров за последние 10 дней

Дата	Просмотров
30.08	3
31.08	1
01.09	2
02.09	1
03.09	3
04.09	2
05.09	3
06.09	1
07.09	1
08.09	3

<https://www.cian.ru/sale/suburban/277632895/>



Объект-аналог №5.

Участок, 21,84 сот. в посёлке «Антоновка»
 Москва, ИАО (Ивановский), Сосенское поселение, Землепользование: Антоновка
 коттеджный поселок. На карте

Проездно Филатов Луг
 Киевское шоссе, 9 км от МКАД | Калужское шоссе, 11 км от МКАД

21,84 сот. Индивидуальное жилищное строительство

45 000 000 Р
 3 060 440 Р/сот
 +7 964 538-32-19

ЦИАН ИПОТЕКА
 Ставки от 4,7%

Участок 19,4 сотки для качественной и комфортной жизни. Жить рядом со столицей, но в лесу! 9 км от МКАД, между Киевским и Калужским шоссе, на территории элитного, благоустроенного КП "Антоновка", вблизи деревни Летьво и реки Сосенки.

Очень красивая и благоустроенная территория поселка, с широкими освещенными улицами, 3 КПТ, детские игровые площадки, открытый теннисный корт, футбольная площадка, супермаркет, аптека. В 10 мин. езды на машине, общеобразовательная школа с пансионом "Летьво".

На участке растет смешанный лес, подведены все коммуникационные системы. К участку примыкает собственная, небольшая асфальтированная территория площадью 2,4 сотки. (входит в стоимость). Земля. Собственник.

Участок находится в посёлке «Антоновка»

Класс: Бизнес | Объектов в продаже: 325 | 38

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Помощь риелтора
 Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

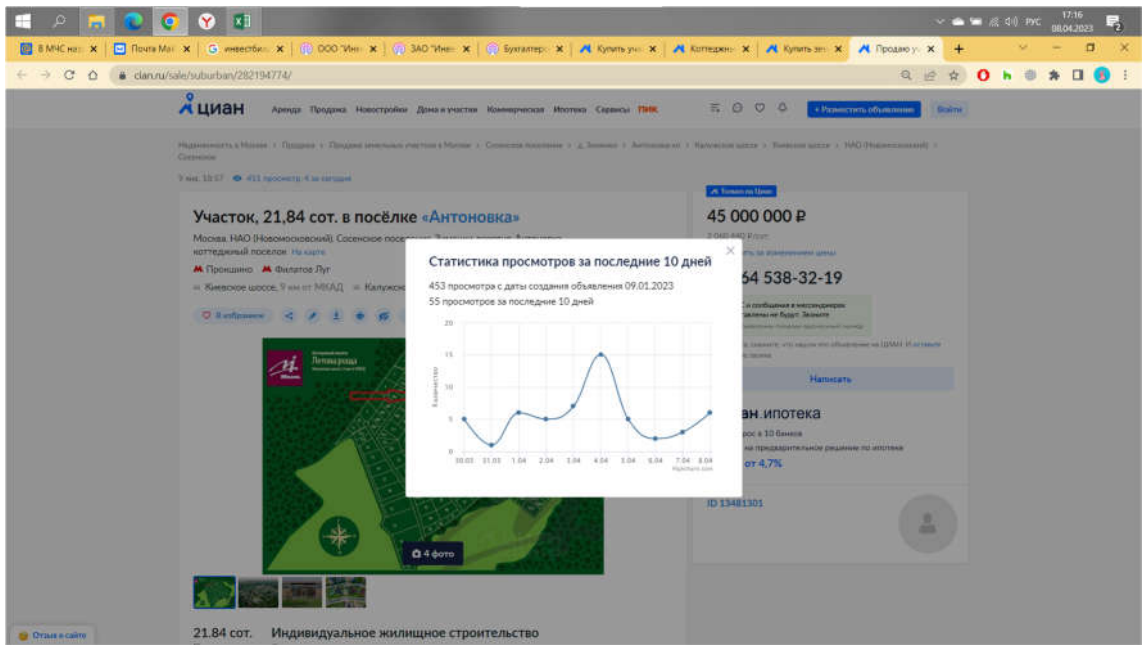
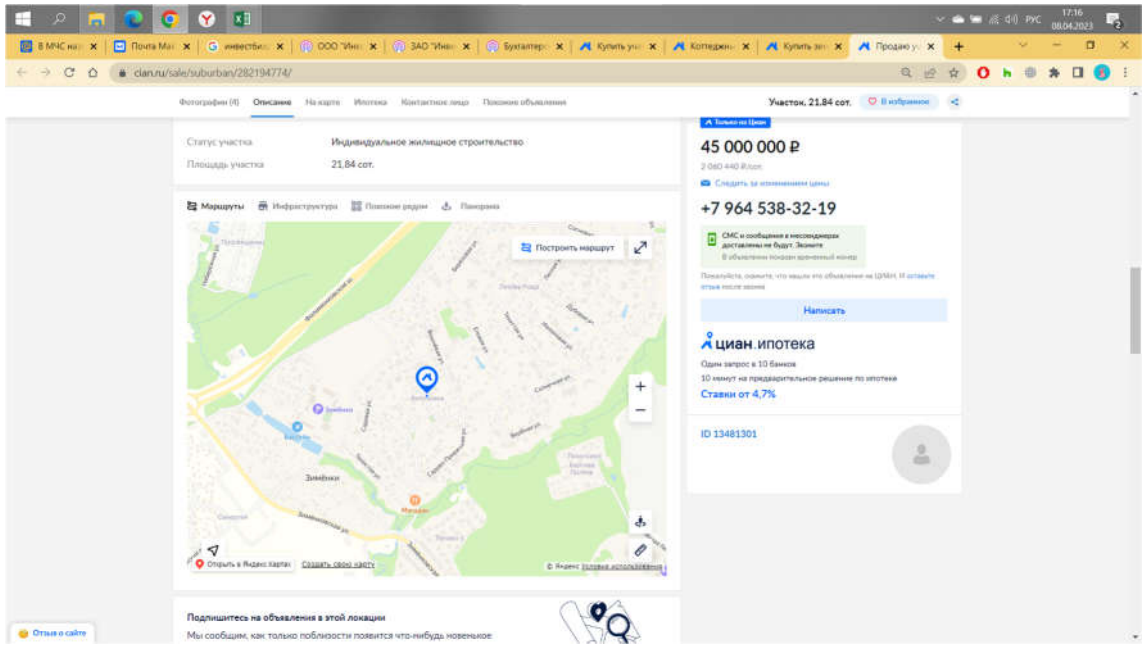
Общая информация

Газ	Магистральный по границе	Водоснабжение	Центральное
Канализация	Центральная		

Электричество

45 000 000 Р
 3 060 440 Р/сот
 +7 964 538-32-19

ЦИАН ИПОТЕКА
 Ставки от 4,7%



<https://www.cian.ru/sale/suburban/282194774/>



В соответствии с ФСО №7 (Раздел VII. «Подходы к оценке» п. 22г): «При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта».

В соответствии с ФСО №7 (Раздел VII. «Подходы к оценке» п. 22е): «Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость».

Описание используемых корректировок

Корректировка на объем передаваемых прав

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на Объект оценки. Поскольку предложения объектов-аналогов также предполагают передачу прав собственности, то корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на условия финансирования

При сравнении объектов-аналогов и анализируемых объектов установлено, что условия финансирования типичны для рынка недвижимости: предполагается платеж в денежной форме. Внесение корректировки по данному фактору не требуется.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи сопоставимых объектов рыночные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на дату предложения

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Информация по объектам-аналогам актуальна на дату оценки. Оценщик не вносил поправку на дату предложения.



Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Цена сделки обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на величину стоимости объекта недвижимости. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность анализируемого объекта на данном рынке.

В связи с отсутствием достоверных данных о совершенных сделках Оценщик вынужден использовать данные предложений по продаже объектов, аналогичных анализируемому Объекту.

Размер корректировки был определен согласно материалам исследования Ассоциации «СтатРиелт».



Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2023 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)
Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации

Определяны на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте StatRielt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по рф ²	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, вода и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,97	0,91	0,93	0,91	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (парк, вода и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,98	0,89	0,92	0,89	0,86
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подземных дорог	0,73	0,94	0,84	0,88	0,84	0,79
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности и крупному центру сбыта продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,84	0,94	0,88	0,85	0,80	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (парк, вода и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,93	0,87	0,90	0,87	0,83

¹ Указаны скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 13 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 29 сентября 2014 года N 611).

- Примечание:
1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
 2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер скидки (коэффициент) может быть согласован применит в пределах:
 - нижней граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;
 - верхней граница - участки с высокими качественными характеристиками для дачного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
 3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил следующие местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.
 - **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые центры с агломерацией и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра города Московской области, не входящие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-goda>

Корректировка на категорию земель

Земельные участки, расположенные по адресу: обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь".

Оцениваемые объекты относятся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, объекты-аналоги также относятся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения. В связи с этим корректировка по данному фактору не применялась.

Земельные участки, расположенные по адресу: город Москва, поселение Сосенское, в районе д. Зименки

Оцениваемые объекты относятся к категории земель – земли населенных пунктов, объекты-аналоги также относятся к категории земель – земли населенных пунктов. В связи с этим корректировка по данному фактору не применялась.



Корректировка на разрешенное использование

Земельные участки, расположенные по адресу: обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь".

Оцениваемые объекты предназначены для производства сельхозпродукции, объекты-аналоги предназначены для сельскохозяйственного назначения. В связи с этим корректировка по данному фактору не применялась.

Земельные участки, расположенные по адресу: город Москва, поселение Сосенское, в районе д. Зименки

Оцениваемые объекты предназначены для индивидуального жилищного строительства и под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, объекты-аналоги предназначены для индивидуального жилищного строительства. В связи с этим корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на местоположение

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Существенными различиями являются преимущества и недостатки территориального расположения конкретного объекта: уровень социально-экономического развитие население, уровень дохода и платежеспособность потенциальных потребителей в данном населенном пункте и прилегающей территории, а также расположение относительно основных транспортных магистралей.

В настоящем Отчете корректировка на местоположение не требуется, поскольку расположение объектов оценки и объектов-аналогов сопоставимо.

Корректировка на наличие коммуникаций

Наличие инженерных коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делают его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также увеличивают его стоимость.

В настоящем Отчете корректировка на наличие инженерных коммуникаций не требуется, поскольку наличие инженерных коммуникаций объектов оценки и объектов-аналогов сопоставимо.

Корректировка на наличие улучшений

У оцениваемых земельных участков отсутствуют улучшения Строения на территории аналогов также отсутствуют. Внесение корректировки не требуется.

Корректировка на масштаб

Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов необходимо внести корректировки.

Размер корректировки был определен согласно материалам исследования Ассоциации «СтатРиелт».



на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^p$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед / кв. м.

S – общая площадь земельного участка, кв. м.

b – коэффициент активности рынка.

p – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,730	-0,17	$K s = (S_0/S_a)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,668	-0,19	$K s = (S_0/S_a)^{-0,19}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,611	-0,22	$K s = (S_0/S_a)^{-0,22}$
поселения до 50 тыс. человек	0,586	-0,25	$K s = (S_0/S_a)^{-0,25}$
Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,594	-0,30	$K s = (S_0/S_a)^{-0,30}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,726	-0,32	$K s = (S_0/S_a)^{-0,32}$

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3050-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2023-goda>

Таблица 14. Расчет корректировки на масштаб для земельного участка, расположенного по адресу: обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь" условной площадью 1 га

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь, га	1,0	3,9	9,1	3,0	2,9	2,0
Коэффициент торможения		-0,32	-0,32	-0,32	-0,32	-0,32
Корректировка, %		54,58%	102,72%	42,13%	40,59%	24,83%

Таблица 15. Расчет корректировки на масштаб для земельного участка, расположенного по адресу: город Москва, поселение Сосенское, в районе д. Зименки, площадью 3 334 кв.м.

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь, кв. м	3 334	1 700	3 500	3 330	3 500	1 940
Коэффициент торможения		-0,17	-0,17	-0,17	-0,17	-0,17
Корректировка, %		-10,82%	0,83%	-0,02%	0,83%	-8,79%



Таблица 16. Расчет корректировки на масштаб для земельного участка, расположенного по адресу: город Москва, поселение Сосенское, в районе д. Зименки, площадью 3 200 кв.м.

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь, кв. м	3 200	1 700	3 500	3 330	3 500	1 940
Коэффициент торможения		-0,17	-0,17	-0,17	-0,17	-0,17
Корректировка, %		-10,19%	1,54%	0,68%	1,54%	-8,16%

Веса объектов-аналогов

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с Объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия Оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с Объектом оценки, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу. Расчет весовых коэффициентов (d_i) производился по следующей формуле:

$$d_i = \frac{\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}, \text{ где:}$$

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

P_i^a - первоначальная цена предложения i -го объекта-аналога, ден. ед.;

$\sum_{j=1}^k K_j^i$ - общая сумма корректировок по модулю для i -го объекта-аналога, ден. ед.;

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

Для определения итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

$$C_{cp} = \sum_{i=1}^n (P_i^c * d_i), \text{ где:}$$

C_{cp} - рыночная стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода, ден. ед.;

P_i^c - скорректированная стоимость i -го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Расчеты и корректировки объектов-аналогов приведены в следующей таблице:

Таблица 17. Расчет рыночной стоимости объекта-оценки земельного участка, расположенного по адресу: обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь" условной площадью 1 га

Сравниваемые параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Описание	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена объекта - аналога, руб.		3 800 000	7 500 000	2 500 000	1 600 000	1 500 000
Площадь, га	1,0	3,9	9,1	3,0	2,9	2,0
Цена 1 га объекта - аналога, руб.		974 359	824 176	833 333	551 724	750 000
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на объем передаваемых прав на земельный участок</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./га		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./га		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. га		974 359	824 176	833 333	551 724	750 000
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка на условия финансирования сделок с земельными участками</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./га		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./га		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. га		974 359	824 176	833 333	551 724	750 000
Особые условия (условия продажи)	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
<i>Корректировка на особые условия продажи</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./га		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./га		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. га		974 359	824 176	833 333	551 724	750 000

Сравниваемые параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Дата продажи / предложения	10.04.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./га		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./га		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. га		974 359	824 176	833 333	551 724	750 000
Факт сделки / предложение		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка на предложение (снижение цены в процессе реализации/заключения договора купли-продажи)</i>		-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Величина корректировки, руб./га		-146 154	-123 626	-125 000	-82 759	-112 500
Величина корректировки ABS, руб./га		146 154	123 626	125 000	82 759	112 500
Скорректированная стоимость, руб. га		828 205	700 550	708 333	468 965	637 500
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
<i>Корректировка на категорию земель</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./га		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./га		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. га		828 205	700 550	708 333	468 965	637 500
Разрешенное использование	для производства сельхозпродукции	Для сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного назначения
<i>Корректировка на вид разрешенного использования</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./га		0	0	0	0	0

Сравниваемые параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Величина корректировки ABS, руб./га		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. га		828 205	700 550	708 333	468 965	637 500
Местоположение	обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"	Московская область, Ступино городской округ, Щапово деревня	Московская область, Ступино городской округ, Щапово село	Московская область, Ступино городской округ, Мещерино село, ул. Фруктовая, 13	Московская область, Ступино городской округ, Тютюково деревня	Московская область, Ступино городской округ, Починки деревня
<i>Корректировка на местоположение</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./га		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./га		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. га		828 205	700 550	708 333	468 965	637 500
Наличие инженерных коммуникаций	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка на наличие инженерных коммуникаций</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./га		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./га		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. га	Оценка	828 205	700 550	708 333	468 965	637 500
Улучшения земельного участка	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка на наличие улучшений на земельном участке</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./га		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./га		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. га	Оценка	828 205	700 550	708 333	468 965	637 500
Площадь	1,0	3,9	9,1	3,0	2,9	2,0
<i>Корректировка на площадь земельного участка</i>		54,58%	102,72%	42,13%	40,59%	24,83%
Величина корректировки, руб./га		451 997	719 594	298 405	190 373	158 311

Сравниваемые параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Величина корректировки ABS, руб./га		451 997	719 594	298 405	190 373	158 311
Скорректированная стоимость, руб. га		1 280 202	1 420 144	1 006 738	659 338	795 811
Коэффициент вариации	30,9%					
Выводы						
Сумма абсолютных корректировок		598 151	843 220	423 405	273 132	270 811
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,3839	0,2443	0,4397	0,4474	0,5398
Весовой коэффициент	1,000	0,187	0,119	0,214	0,218	0,263
Взвешенная стоимость		239 161	168 832	215 389	143 534	209 027
Рыночная стоимость права собственности 1 га земельного участка, руб.	975 943					

Таблица 18. Расчет рыночной стоимости земельных участков, расположенных по адресу: обл. Московская, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь"

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, га	Стоимость 1 га, руб.	Корректировка на масштаб	Скорректированная стоимость 1 га, руб.	Итоговая рыночная стоимость земельного участка, руб.
1	Земельный участок, общей площадью 295 001 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020418:91.	29,5	975 943	-66,14%	330 431	9 747 748
2	Земельный участок, общей площадью 883 413 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020418:92.	88,3	975 943	-76,16%	232 623	20 550 218
3	Земельный участок, общей площадью 917 030 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства	91,7	975 943	-76,45%	229 859	21 078 760



№ п/п	Наименование объекта	Площадь, га	Стоимость 1 га, руб.	Корректировка на масштаб	Скорректированная стоимость 1 га, руб.	Итоговая рыночная стоимость земельного участка, руб.
	сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020418:93.					
4	Земельный участок, общей площадью 166 521 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020418:94.	16,7	975 943	-59,34%	396 784	6 607 287
5	Земельный участок, общей площадью 295 321 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:513.	29,5	975 943	-66,15%	330 316	9 754 925
6	Земельный участок, общей площадью 1 922 953 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:515.	192,3	975 943	-81,42%	181 365	34 875 637
7	Земельный участок, общей площадью 1 689 221 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:517.	168,9	975 943	-80,63%	189 045	31 933 878
8	Земельный участок, общей площадью 1 600 548 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:518.	160,1	975 943	-80,29%	192 335	30 784 140
9	Земельный участок, общей площадью 346 149 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н	34,6	975 943	-67,83%	313 950	10 867 348



№ п/п	Наименование объекта	Площадь, га	Стоимость 1 га, руб.	Корректировка на масштаб	Скорректированная стоимость 1 га, руб.	Итоговая рыночная стоимость земельного участка, руб.
	Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:519.					
10	Земельный участок, общей площадью 766 435 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:520.	76,6	975 943	-75,06%	243 440	18 658 094
11	Земельный участок, общей площадью 1 322 212 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:521.	132,2	975 943	-79,05%	204 460	27 033 947
12	Земельный участок, общей площадью 48 002 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:523.	4,8	975 943	-39,47%	590 774	2 835 833
13	Земельный участок, общей площадью 837 701 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:524.	83,8	975 943	-75,76%	236 612	19 821 011
14	Земельный участок, общей площадью 105 675 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:525.	10,6	975 943	-52,97%	458 937	4 849 817
15	Земельный участок, общей площадью 908 314 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:526.	90,8	975 943	-76,38%	230 563	20 942 360



№ п/п	Наименование объекта	Площадь, га	Стоимость 1 га, руб.	Корректировка на масштаб	Скорректированная стоимость 1 га, руб.	Итоговая рыночная стоимость земельного участка, руб.
16	Земельный участок, общей площадью 260 303 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:527.	26,0	975 943	-64,76%	343 931	8 952 627
17	Земельный участок, общей площадью 788 147 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:529.	78,8	975 943	-75,28%	241 274	19 015 938
18	Земельный участок, общей площадью 384 190 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:530.	38,4	975 943	-68,89%	303 648	11 665 853
19	Земельный участок, общей площадью 134 334 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:531.	13,4	975 943	-56,45%	425 016	5 709 410
20	Земельный участок, общей площадью 657 080 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:532.	65,7	975 943	-73,80%	255 733	16 803 704
21	Земельный участок, общей площадью 94 007 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:533.	9,4	975 943	-51,18%	476 445	4 478 917
22	Земельный участок, общей площадью 937 597 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:534.	93,8	975 943	-76,61%	228 233	21 399 058



№ п/п	Наименование объекта	Площадь, га	Стоимость 1 га, руб.	Корректировка на масштаб	Скорректированная стоимость 1 га, руб.	Итоговая рыночная стоимость земельного участка, руб.
	назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:534.					
23	Земельный участок, общей площадью 297 617 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:535.	29,8	975 943	-66,24%	329 499	9 806 450
24	Земельный участок, общей площадью 147 420 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:536.	14,7	975 943	-57,73%	412 559	6 081 945
25	Земельный участок, общей площадью 71 150 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020528:21.	7,1	975 943	-46,63%	520 869	3 705 983
26	Земельный участок, общей площадью 241 643 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:440.	24,2	975 943	-63,91%	352 216	8 511 053
27	Земельный участок, общей площадью 1 566 619 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:441.	156,7	975 943	-80,16%	193 658	30 338 830
28	Земельный участок, общей площадью 46 220 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н	4,6	975 943	-38,73%	597 969	2 763 813



№ п/п	Наименование объекта	Площадь, га	Стоимость 1 га, руб.	Корректировка на масштаб	Скорректированная стоимость 1 га, руб.	Итоговая рыночная стоимость земельного участка, руб.
	Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:442.					
29	Земельный участок, общей площадью 677 072 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:443.	67,7	975 943	-74,05%	253 292	17 149 692
30	Земельный участок, общей площадью 1 027 685 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:444.	102,8	975 943	-77,29%	221 630	22 776 583
31	Земельный участок, общей площадью 592 877 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:445.	59,3	975 943	-72,92%	264 287	15 668 968
32	Земельный участок, общей площадью 295 659 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:446.	29,6	975 943	-66,17%	330 196	9 762 542
33	Земельный участок, общей площадью 63 418 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:447.	6,3	975 943	-44,63%	540 401	3 427 115
34	Земельный участок, общей площадью 89 671 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:448.	9,0	975 943	-50,44%	483 700	4 337 386



№ п/п	Наименование объекта	Площадь, га	Стоимость 1 га, руб.	Корректировка на масштаб	Скорректированная стоимость 1 га, руб.	Итоговая рыночная стоимость земельного участка, руб.
35	Земельный участок, общей площадью 928 464 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:449.	92,8	975 943	-76,54%	228 949	21 257 090
36	Земельный участок, общей площадью 23 950 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:451.	2,4	975 943	-24,38%	737 984	1 767 472
37	Земельный участок, общей площадью 66 193 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:452.	6,6	975 943	-45,38%	533 046	3 528 391
38	Земельный участок, общей площадью 888 910 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:453.	88,9	975 943	-76,21%	232 161	20 637 023
39	Земельный участок, общей площадью 183 705 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:454.	18,4	975 943	-60,60%	384 508	7 063 604
40	Земельный участок, общей площадью 533 691 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:455.	53,4	975 943	-71,99%	273 333	14 587 536
41	Земельный участок, общей площадью 61 863 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного	6,2	975 943	-44,19%	544 711	3 369 746



№ п/п	Наименование объекта	Площадь, га	Стоимость 1 га, руб.	Корректировка на масштаб	Скорректированная стоимость 1 га, руб.	Итоговая рыночная стоимость земельного участка, руб.
	назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:456.					
42	Земельный участок, общей площадью 140 561 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:457.	14,1	975 943	-57,08%	418 897	5 888 058
43	Земельный участок, общей площадью 71 610 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020523:97.	7,2	975 943	-46,74%	519 796	3 722 259

Таблица 19. Расчет рыночной стоимости объекта-оценки земельного участка, расположенного по адресу: город Москва, поселение Сосенское, в районе д. Зименки, площадью 3 334 кв.м.

Сравниваемые параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Описание	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена объекта - аналога, руб.		42 400 000	75 000 000	74 000 000	75 000 000	45 000 000
Площадь, кв.м.	3 334,0	1 700,0	3 500,0	3 330,0	3 500,0	1 940,0
Цена 1 кв.м объекта - аналога, руб.		24 941	21 429	22 222	21 429	23 196
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на объем передаваемых прав на земельный участок</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.		24 941	21 429	22 222	21 429	23 196
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка на условия финансирования сделок с земельными участками</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.		24 941	21 429	22 222	21 429	23 196
Особые условия (условия продажи)	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
<i>Корректировка на особые условия продажи</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.		24 941	21 429	22 222	21 429	23 196

Сравниваемые параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Дата продажи / предложения	10.04.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.		24 941	21 429	22 222	21 429	23 196
Факт сделки / предложение		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка на предложение (снижение цены в процессе реализации/заключения договора купли-продажи)</i>		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-1 496	-1 286	-1 333	-1 286	-1 392
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		1 496	1 286	1 333	1 286	1 392
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.		23 445	20 143	20 889	20 143	21 804
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
<i>Корректировка на категорию земель</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.		23 445	20 143	20 889	20 143	21 804
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
<i>Корректировка на вид разрешенного использования</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0	0

Сравниваемые параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.		23 445	20 143	20 889	20 143	21 804
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, в районе д. Зименки, уч.№164.	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Зименки деревня, Антоновка коттеджный поселок, ул. Вербная, 16	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Зименки деревня, Летова Роща коттеджный поселок, проезд Ореховый, 4	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Зименки деревня, Антоновка коттеджный поселок	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Зименки деревня, Антоновка коттеджный поселок, ул. Солнечная, 38	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Зименки деревня, Антоновка коттеджный поселок
<i>Корректировка на местоположение</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.		23 445	20 143	20 889	20 143	21 804
Наличие инженерных коммуникаций	Центральные инженерные коммуникации по границе участка	Центральные инженерные коммуникации по границе участка	Центральные инженерные коммуникации по границе участка	Центральные инженерные коммуникации по границе участка	Центральные инженерные коммуникации по границе участка	Центральные инженерные коммуникации по границе участка
<i>Корректировка на наличие инженерных коммуникаций</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.	Оценка	23 445	20 143	20 889	20 143	21 804
Улучшения земельного участка	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка на наличие улучшений на земельном участке</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0	0

Сравниваемые параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.	Оценка	23 445	20 143	20 889	20 143	21 804
Площадь	3 334	1 700	3 500	3 330	3 500	1 940
<i>Корректировка на площадь земельного участка</i>		-10,82%	0,83%	-0,02%	0,83%	-8,79%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-2 537	167	-4	167	-1 918
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		2 537	167	4	167	1 918
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.		20 908	20 310	20 885	20 310	19 886
Коэффициент вариации	2,1%					
Выводы						
Сумма абсолютных корректировок		4 033	1 453	1 337	1 453	3 310
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,7410	0,8770	0,8897	0,8770	0,7658
Весовой коэффициент	1,000	0,179	0,211	0,214	0,211	0,185
Взвешенная стоимость		3 733	4 292	4 477	4 292	3 669
Рыночная стоимость права собственности 1 кв.м. земельного участка, руб.	20 462					
Рыночная стоимость права собственности земельного участка, руб.	68 220 308					

Таблица 20. Расчет рыночной стоимости объекта-оценки земельного участка, расположенного по адресу: город Москва, поселение Сосенское, в районе д. Зименки, площадью 3 200 кв.м.

Сравниваемые параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Описание	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена объекта - аналога, руб.		42 400 000	75 000 000	74 000 000	75 000 000	45 000 000
Площадь, кв.м.	3 200,0	1 700,0	3 500,0	3 330,0	3 500,0	1 940,0
Цена 1 кв.м объекта - аналога, руб.		24 941	21 429	22 222	21 429	23 196
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на объем передаваемых прав на земельный участок</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.		24 941	21 429	22 222	21 429	23 196
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка на условия финансирования сделок с земельными участками</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.		24 941	21 429	22 222	21 429	23 196
Особые условия (условия продажи)	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
<i>Корректировка на особые условия продажи</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.		24 941	21 429	22 222	21 429	23 196

Сравниваемые параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Дата продажи / предложения	10.04.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.		24 941	21 429	22 222	21 429	23 196
Факт сделки / предложение		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка на предложение (снижение цены в процессе реализации/заключения договора купли-продажи)</i>		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-1 496	-1 286	-1 333	-1 286	-1 392
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		1 496	1 286	1 333	1 286	1 392
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.		23 445	20 143	20 889	20 143	21 804
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
<i>Корректировка на категорию земель</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.		23 445	20 143	20 889	20 143	21 804
Разрешенное использование	Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства

Сравниваемые параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
<i>Корректировка на вид разрешенного использования</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.		23 445	20 143	20 889	20 143	21 804
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, д. Зименки, уч.№76/105	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Зименки деревня, Антоновка коттеджный поселок, ул. Вербная, 16	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Зименки деревня, Летова Роща коттеджный поселок, проезд Ореховый, 4	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Зименки деревня, Антоновка коттеджный поселок	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Зименки деревня, Антоновка коттеджный поселок, ул. Солнечная, 38	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Зименки деревня, Антоновка коттеджный поселок
<i>Корректировка на местоположение</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.		23 445	20 143	20 889	20 143	21 804
Наличие инженерных коммуникаций	Центральные инженерные коммуникации по границе участка	Центральные инженерные коммуникации по границе участка	Центральные инженерные коммуникации по границе участка	Центральные инженерные коммуникации по границе участка	Центральные инженерные коммуникации по границе участка	Центральные инженерные коммуникации по границе участка
<i>Корректировка на наличие инженерных коммуникаций</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.	Оценка	23 445	20 143	20 889	20 143	21 804
Улучшения земельного участка	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Сравниваемые параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
<i>Корректировка на наличие улучшений на земельном участке</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.	Оценка	23 445	20 143	20 889	20 143	21 804
Площадь	3 200	1 700	3 500	3 330	3 500	1 940
<i>Корректировка на площадь земельного участка</i>		-10,19%	1,54%	0,68%	1,54%	-8,16%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-2 390	309	142	309	-1 778
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		2 390	309	142	309	1 778
Скорректированная стоимость, руб. кв.м.		21 055	20 452	21 031	20 452	20 026
Коэффициент вариации	2,1%					
Выводы						
Сумма абсолютных корректировок		3 886	1 595	1 475	1 595	3 170
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,7486	0,8662	0,8794	0,8662	0,7740
Весовой коэффициент	1,000	0,181	0,210	0,213	0,210	0,187
Взвешенная стоимость		3 812	4 285	4 473	4 285	3 749
Рыночная стоимость права собственности 1 кв.м. земельного участка, руб.	20 605					
Рыночная стоимость права собственности земельного участка, руб.	65 936 000					



Таблица 21. Итоги расчета рыночной стоимости основных средств ООО «Инвестбилдинг Групп»

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, общей площадью 295 001 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020418:91.	295 001	9 747 748
2	Земельный участок, общей площадью 883 413 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020418:92.	883 413	20 550 218
3	Земельный участок, общей площадью 917 030 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020418:93.	917 030	21 078 760
4	Земельный участок, общей площадью 166 521 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020418:94.	166 521	6 607 287
5	Земельный участок, общей площадью 295 321 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:513.	295 321	9 754 925
6	Земельный участок, общей площадью 1 922 953 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:515.	1 922 953	34 875 637
7	Земельный участок, общей площадью 1 689 221 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:517.	1 689 221	31 933 878
8	Земельный участок, общей площадью 1 600 548 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:518.	1 600 548	30 784 140
9	Земельный участок, общей площадью 346 149 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:519.	346 149	10 867 348
10	Земельный участок, общей площадью 766 435 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:520.	766 435	18 658 094
11	Земельный участок, общей площадью 1 322 212 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:521.	1 322 212	27 033 947
12	Земельный участок, общей площадью 48 002 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:523.	48 002	2 835 833



№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
13	Земельный участок, общей площадью 837 701 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:524.	837 701	19 821 011
14	Земельный участок, общей площадью 105 675 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:525.	105 675	4 849 817
15	Земельный участок, общей площадью 908 314 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:526.	908 314	20 942 360
16	Земельный участок, общей площадью 260 303 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:527.	260 303	8 952 627
17	Земельный участок, общей площадью 788 147 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:529.	788 147	19 015 938
18	Земельный участок, общей площадью 384 190 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:530.	384 190	11 665 853
19	Земельный участок, общей площадью 134 334 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:531.	134 334	5 709 410
20	Земельный участок, общей площадью 657 080 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:532.	657 080	16 803 704
21	Земельный участок, общей площадью 94 007 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:533.	94 007	4 478 917
22	Земельный участок, общей площадью 937 597 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:534.	937 597	21 399 058
23	Земельный участок, общей площадью 297 617 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:535.	297 617	9 806 450
24	Земельный участок, общей площадью 147 420 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:536.	147 420	6 081 945
25	Земельный участок, общей площадью 71 150 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес:	71 150	3 705 983



№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
	Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020528:21.		
26	Земельный участок, общей площадью 241 643 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:440.	241 643	8 511 053
27	Земельный участок, общей площадью 1 566 619 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:441.	1 566 619	30 338 830
28	Земельный участок, общей площадью 46 220 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:442.	46 220	2 763 813
29	Земельный участок, общей площадью 677 072 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:443.	677 072	17 149 692
30	Земельный участок, общей площадью 1 027 685 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:444.	1 027 685	22 776 583
31	Земельный участок, общей площадью 592 877 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:445.	592 877	15 668 968
32	Земельный участок, общей площадью 295 659 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:446.	295 659	9 762 542
33	Земельный участок, общей площадью 63 418 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:447.	63 418	3 427 115
34	Земельный участок, общей площадью 89 671 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:448.	89 671	4 337 386
35	Земельный участок, общей площадью 928 464 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:449.	928 464	21 257 090
36	Земельный участок, общей площадью 23 950 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:451.	23 950	1 767 472
37	Земельный участок, общей площадью 66 193 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:452.	66 193	3 528 391
38	Земельный участок, общей площадью 888 910 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение	888 910	20 637 023



№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
	объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:453.		
39	Земельный участок, общей площадью 183 705 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:454.	183 705	7 063 604
40	Земельный участок, общей площадью 533 691 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:455.	533 691	14 587 536
41	Земельный участок, общей площадью 61 863 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:456.	61 863	3 369 746
42	Земельный участок, общей площадью 140 561 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:457.	140 561	5 888 058
43	Земельный участок, общей площадью 71 610 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020523:97.	71 610	3 722 259
44	Земельный участок, общей площадью 3 334 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, в районе д. Зименки, уч.№164. Кадастровый номер: 50:21:0120114:645	3 334	68 220 308
45	Земельный участок, общей площадью 3 200 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения. Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, д. Зименки, уч.№76/105. Кадастровый номер: 50:21:0120114:2906	3 200	65 936 000
	Итого		708 674 357

Источник: расчет Оценщика

Определение периода дисконтирования

Для определения длительности периода дисконтирования в рамках настоящей работы, Оценщик проанализировал информацию относительно сроков экспозиции аналогичных земельных участков.

Согласно материалам исследования Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>), сроки экспозиции земельных участков составляют:

- Для земельных участков населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений): 5 месяцев (для группы А);
- Для земельных участков сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства: 9 месяцев (для группы А).



Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 16.01.2023 г.)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал¹

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	11	7	5	7	9
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	8	6	8	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	22	13	10	13	17
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	19	12	9	12	16

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при веерной подборке видов объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продаж (профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра: города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3059-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2023-goda>

Определение ставки дисконтирования

В качестве базы для определения ставки дисконтирования была использована средневзвешенная ставка по кредитам предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях (январь 2023), которая по данным ЦБ РФ составила **8,23%**.

Таблица 4.3.6

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях

(в годовых)

	Всего								в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства							
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
2022 год																
январь	9,70	10,41	10,52	9,09	9,84	10,78	8,60	9,77	11,95	11,04	10,07	10,36	11,10	10,27	9,81	10,04
февраль	11,72	11,69	11,13	10,89	11,46	10,56	10,45	10,53	12,01	11,58	10,61	10,81	11,53	11,03	11,36	11,18
март	18,39	21,72	20,45	16,13	18,70	14,08	11,98	13,15	12,12	17,99	16,81	12,19	13,33	12,46	13,29	12,91
апрель	16,78	19,54	18,38	11,93	15,20	11,82	14,08	12,90	12,13	18,94	16,91	13,08	13,64	12,15	14,35	13,11
май	13,92	16,21	16,28	11,52	13,60	12,78	10,98	11,97	12,09	16,70	16,11	12,65	13,24	12,79	12,23	12,51
июнь	11,43	13,10	12,80	10,25	11,43	9,55	9,94	9,71	11,48	14,45	13,23	11,01	11,92	11,05	10,95	11,01
июль	10,42	11,65	11,76	9,49	10,57	10,18	9,20	9,75	10,11	13,89	12,62	10,25	11,03	10,86	9,88	10,44
август	9,78	10,32	10,88	8,51	9,81	8,92	8,01	8,46	11,54	10,43	11,65	9,77	10,58	10,16	9,74	9,96
сентябрь	9,44	10,32	10,74	7,78	9,46	8,84	8,72	8,79	10,01	10,46	11,30	9,67	10,44	10,26	9,68	9,95
октябрь	9,45	10,27	10,42	7,31	9,18	9,03	9,10	9,07	11,06	10,28	11,18	9,19	10,23	10,22	10,64	10,48
ноябрь	8,43	10,43	10,29	7,83	9,33	9,41	7,96	8,62	9,53	10,38	10,68	9,14	10,16	10,24	9,83	10,05
декабрь	8,93	9,80	10,41	7,50	8,93	8,62	8,51	8,56	10,04	11,54	10,63	8,71	9,91	10,38	9,49	9,89
2023 год																
январь	9,53	9,99	10,85	9,03	9,79	9,22	7,42	8,23	9,86	11,32	10,80	10,29	10,29	9,69	8,29	8,88

Источник: Статистический бюллетень Банка России № 3 (358) 2023, <https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/43890/Bbs2303r.pdf>

Безрисковая ставка была увеличена на следующие дополнительные премии, отражающие риски, связанные с реализацией данного проекта:



- **Правовые риски.** Риски, связанные с оспариванием существующих обязательств. Величина премии была определена на уровне среднего значения в размере **2,5%**, исходя из диапазона от 0 до 5%.
- **Риски утраты имущества.** Риски, связанные с уничтожением, хищением имущества или несоответствием его фактического состояния и наличия тому, что отражено в отчетности предприятия. Данные риски находятся на среднем уровне в размере **2,5%**, исходя из диапазона от 0 до 5%.
- **Риски ликвидности имущества.** Риски, связанные с отсутствием спроса на имущество предприятия в ходе его реализации (в случае необходимости). Величина премии за данный вид риска определена на среднем уровне в размере **2,5%**, исходя из диапазона от 0 до 5%.
- **Риски ведения процедуры банкротства.** Риски, связанные с проведением процедуры банкротства – риски затягивания процедуры, утраты контроля, некорректной оценки имущества и нарушений в проведении реализации имущества. Величина премии за данный вид риска определена на уровне среднего значения в размере **2,5%**, исходя из диапазона от 0 до 5%.

Таким образом, ставка дисконтирования была определена в размере **18,23%**.

Определение рыночной стоимости основных средств с учетом временного фактора

Расчет рыночной стоимости основных средств с учетом временного фактора представлен в таблице ниже.

Таблица 22. Расчет рыночной стоимости основных средств с учетом временного фактора

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Период дисконтирования	Ставка дисконтирования	Фактор дисконтирования	Рыночная стоимость в расчет, руб.
1	Земельный участок, общей площадью 295 001 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020418:91.	9 747 748	0,75	18,23%	0,8820	8 597 230
2	Земельный участок, общей площадью 883 413 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020418:92.	20 550 218	0,75	18,23%	0,8820	18 124 693
3	Земельный участок, общей площадью 917 030 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020418:93.	21 078 760	0,75	18,23%	0,8820	18 590 852
4	Земельный участок, общей площадью 166 521 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020418:94.	6 607 287	0,75	18,23%	0,8820	5 827 435
5	Земельный участок, общей площадью 295 321 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:513.	9 754 925	0,75	18,23%	0,8820	8 603 560
6	Земельный участок, общей площадью 1 922 953 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:515.	34 875 637	0,75	18,23%	0,8820	30 759 295
7	Земельный участок, общей площадью 1 689 221 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н	31 933 878	0,75	18,23%	0,8820	28 164 750



№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Период дисконтирования	Ставка дисконтирования	Фактор дисконтирования	Рыночная стоимость в расчет, руб.
	Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:517.					
8	Земельный участок, общей площадью 1 600 548 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:518.	30 784 140	0,75	18,23%	0,8820	27 150 714
9	Земельный участок, общей площадью 346 149 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:519.	10 867 348	0,75	18,23%	0,8820	9 584 684
10	Земельный участок, общей площадью 766 435 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:520.	18 658 094	0,75	18,23%	0,8820	16 455 895
11	Земельный участок, общей площадью 1 322 212 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:521.	27 033 947	0,75	18,23%	0,8820	23 843 153
12	Земельный участок, общей площадью 48 002 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:523.	2 835 833	0,75	18,23%	0,8820	2 501 122
13	Земельный участок, общей площадью 837 701 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:524.	19 821 011	0,75	18,23%	0,8820	17 481 554
14	Земельный участок, общей площадью 105 675 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства	4 849 817	0,75	18,23%	0,8820	4 277 397



№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Период дисконтирования	Ставка дисконтирования	Фактор дисконтирования	Рыночная стоимость в расчет, руб.
	сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:525.					
15	Земельный участок, общей площадью 908 314 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:526.	20 942 360	0,75	18,23%	0,8820	18 470 551
16	Земельный участок, общей площадью 260 303 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:527.	8 952 627	0,75	18,23%	0,8820	7 895 956
17	Земельный участок, общей площадью 788 147 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:529.	19 015 938	0,75	18,23%	0,8820	16 771 503
18	Земельный участок, общей площадью 384 190 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:530.	11 665 853	0,75	18,23%	0,8820	10 288 942
19	Земельный участок, общей площадью 134 334 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:531.	5 709 410	0,75	18,23%	0,8820	5 035 533
20	Земельный участок, общей площадью 657 080 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:532.	16 803 704	0,75	18,23%	0,8820	14 820 377
21	Земельный участок, общей площадью 94 007 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного	4 478 917	0,75	18,23%	0,8820	3 950 274



№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Период дисконтирования	Ставка дисконтирования	Фактор дисконтирования	Рыночная стоимость в расчет, руб.
	назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:533.					
22	Земельный участок, общей площадью 937 597 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:534.	21 399 058	0,75	18,23%	0,8820	18 873 345
23	Земельный участок, общей площадью 297 617 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:535.	9 806 450	0,75	18,23%	0,8820	8 649 003
24	Земельный участок, общей площадью 147 420 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020564:536.	6 081 945	0,75	18,23%	0,8820	5 364 098
25	Земельный участок, общей площадью 71 150 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020528:21.	3 705 983	0,75	18,23%	0,8820	3 268 569
26	Земельный участок, общей площадью 241 643 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:440.	8 511 053	0,75	18,23%	0,8820	7 506 501
27	Земельный участок, общей площадью 1 566 619 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:441.	30 338 830	0,75	18,23%	0,8820	26 757 964



№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Период дисконтирования	Ставка дисконтирования	Фактор дисконтирования	Рыночная стоимость в расчет, руб.
28	Земельный участок, общей площадью 46 220 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:442.	2 763 813	0,75	18,23%	0,8820	2 437 603
29	Земельный участок, общей площадью 677 072 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:443.	17 149 692	0,75	18,23%	0,8820	15 125 528
30	Земельный участок, общей площадью 1 027 685 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:444.	22 776 583	0,75	18,23%	0,8820	20 088 282
31	Земельный участок, общей площадью 592 877 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:445.	15 668 968	0,75	18,23%	0,8820	13 819 573
32	Земельный участок, общей площадью 295 659 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:446.	9 762 542	0,75	18,23%	0,8820	8 610 277
33	Земельный участок, общей площадью 63 418 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:447.	3 427 115	0,75	18,23%	0,8820	3 022 616
34	Земельный участок, общей площадью 89 671 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н	4 337 386	0,75	18,23%	0,8820	3 825 448



№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Период дисконтирования	Ставка дисконтирования	Фактор дисконтирования	Рыночная стоимость в расчет, руб.
	Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:448.					
35	Земельный участок, общей площадью 928 464 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:449.	21 257 090	0,75	18,23%	0,8820	18 748 134
36	Земельный участок, общей площадью 23 950 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:451.	1 767 472	0,75	18,23%	0,8820	1 558 859
37	Земельный участок, общей площадью 66 193 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:452.	3 528 391	0,75	18,23%	0,8820	3 111 938
38	Земельный участок, общей площадью 888 910 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:453.	20 637 023	0,75	18,23%	0,8820	18 201 253
39	Земельный участок, общей площадью 183 705 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:454.	7 063 604	0,75	18,23%	0,8820	6 229 893
40	Земельный участок, общей площадью 533 691 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:455.	14 587 536	0,75	18,23%	0,8820	12 865 782
41	Земельный участок, общей площадью 61 863 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства	3 369 746	0,75	18,23%	0,8820	2 972 018



№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Период дисконтирования	Ставка дисконтирования	Фактор дисконтирования	Рыночная стоимость в расчет, руб.
	сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:456.					
42	Земельный участок, общей площадью 140 561 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020419:457.	5 888 058	0,75	18,23%	0,8820	5 193 096
43	Земельный участок, общей площадью 71 610 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение объекта: для производства сельхозпродукции. Адрес: Московская область, р-н Ступинский, СПК (колхоз) "Новая жизнь". Кадастровый номер: 50:33:0020523:97.	3 722 259	0,75	18,23%	0,8820	3 282 924
44	Земельный участок, общей площадью 3 334 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, в районе д. Зименки, уч.№164. Кадастровый номер: 50:21:0120114:645	68 220 308	0,42	18,23%	0,9326	63 622 462
45	Земельный участок, общей площадью 3 200 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения. Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, д. Зименки, уч.№76/105. Кадастровый номер: 50:21:0120114:2906	65 936 000	0,42	18,23%	0,9326	61 492 110
	Итого	708 674 357				631 822 745

Источник: расчет Оценщика



Таким образом, рыночная стоимость основных средств ООО «Инвестбилдинг Групп» с учетом временного фактора составляет: **631 823 тыс. рублей.**

10.1.1.2 Определение рыночной стоимости дебиторской задолженности

В составе дебиторской задолженности (требования о взыскании задолженности, предъявленных конкурсным управляющим к третьим лицам) ООО «Инвестбилдинг Групп» отражены следующие объекты:

Таблица 23. Дебиторская задолженность ООО «Инвестбилдинг Групп»

№ п/п	Наименование	Сумма задолженности, руб.	Номер дела
1	ООО «Правист», ИНН 7723528853 (Организация в процессе банкротства)	158 594 931	№А40-212807/2020
2	ООО «Профигрупп», ИНН 7713655203 (Действующая организация)	15 550 000	№А40-118750/2021
3	ООО «Лига прав», ИНН 7702710815 (Действующая организация)	54 904 822,92	№А40-211465/21-25-1599
	Итого	229 049 753,92	

Источник: Отчета конкурсного управляющего ООО «Инвестбилдинг Групп» о своей деятельности по состоянию на 23 марта 2023 г.

Также по данным Отчета конкурсного управляющего, поданы следующие заявления о признании сделок недействительными.

Таблица 24. Заявления о признании сделок недействительными

№ п/п	Наименование	Сумма задолженности, руб.	Номер дела
1	ООО «Сириус», ИНН 7811552358 (Организация в процессе ликвидации)	40 000 000,00	№ А40-28627/20-160-37
2	ООО «Ривьера Эстейт», ИНН 7731196778 (Действующая организация)	6 126 503,49	№ А40-28627/20-160-37
3	ООО «Олимп», ИНН 1001188893 (Организация в процессе банкротства)	1 000 000,00	№ А40-28627/20-160-37
4	ООО «7К-Развитие», ИНН 7743690621 (Действующая организация)	163 501 369,84	№ А40-28627/20
5	ООО «Инвест Центр», ИНН 7751021127 (Действующая организация)	4 728 943,28	№ А40-28627/20
6	АО «Инженерный центр ЕЭС», ИНН 7701003242 (Организация в процессе банкротства)	6 300 000,00	№ А40-28627/20
7	ООО «Компания ДБП», ИНН 7728763970 (Действующая организация)	5 000 000,00	А40-28627/20-160-37
	Итого	226 656 816,61	

Источник: Отчета конкурсного управляющего ООО «Инвестбилдинг Групп» о своей деятельности по состоянию на 23 марта 2023 г.

Подробное описание представленных выше компаний, а также расчет рыночной стоимости задолженности третьих лиц представлен в таблице ниже.

Таблица 25. Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности ООО «Инвестбилдинг Групп»

№ п/п	Наименование	Сумма задолженности, руб.	Комментарий	Рыночная стоимость, руб.	Выводы
1	ООО «Правист», ИНН 7723528853 (Организация в процессе банкротства)	158 594 931	<p>Определением АСГМ от 02.06.2021 требование кредитора ООО «ИНВЕСТБИЛДИНГ ГРУПП» включены в Реестр требований кредитора должника ООО «Правист» в размере 82 244 931 рублей 03 копеек (60 250 000 руб. 00 коп. - основной долг, 21 253 856 руб. 03 коп. - проценты, 741 075 руб. 00 коп. - пени) в третью очередь удовлетворения.</p> <p>Определением АСГМ от 16.06.2021 требование кредитора ООО «ИНВЕСТБИЛДИНГ ГРУПП» включены в Реестр требований кредитора должника ООО «Правист» в размере 81 880 000 рублей 00 копеек - основной долг в третью очередь удовлетворения. Определением АСГМ от 01.11.2021 по делу №А40-212807/2020 о пересмотре Определения АСГМ от 16.06.2021 по вновь открывшимся обстоятельствам сумма скорректирована до 76 350 000 рублей 00 копеек.</p>	6 660 987	<p>Организация в процессе банкротства, подробная информация относительно величины конкурсной массы и требований кредиторов отсутствует. Рыночная стоимость задолженности была определена на уровне доли удовлетворенных 3 и 4 очереди, не обеспеченных залогом по данным Статистического бюллетеня Федресурса по банкротству 2022 в размере 4,2%.</p>
2	ООО «Профигрупп», ИНН 7713655203 (Действующая организация)	15 550 000	<p>Определением АСГМ от 10.09.2021 установлено взыскать с ООО «Профигрупп» задолженность в размере 15 550 000 руб. Постановлением 9ААС от 12.05.2022 судебный акт первой инстанции оставлен без изменения. Постановление АСМО от 04.10.2022 оставлено без изменения. Постановление 9ААС от 12.05.2022.</p>	0	<p>Действующая организация, сведения об адресе недостоверны. По данным Федресурса опубликовано сообщение о предстоящем исключении недействующего юридического лица из реестра (сообщение №11295533 от 23.02.2022), которое было аннулировано сообщением №11295534 от 23.02.2022. Также в открытых источниках содержится информация о завершеном исполнительном производстве от 15.06.2022 на основании невозможности установить местонахождение должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях (229-ФЗ статья 46 п. 1 п.п. 3). Среднесписочная численность 1 сотрудник в 2019 году. Выручка за 2019 г. составила 3 000 тыс. руб. Существенным активом по данным бухгалтерской отчетности за 2019 г. является дебиторская задолженность (21 291 тыс. руб.). Чистые активы за 2019 г. составили 3 054 тыс. руб.</p>



№ п/п	Наименование	Сумма задолженности, руб.	Комментарий	Рыночная стоимость, руб.	Выводы
3	ООО «Лига прав», ИНН 7702710815 (Действующая организация)	54 904 822,92	Определением АСГМ от 03.10.2022 по договору займа денежных средств № 03-10/2017 от 03.10.2017, договору займа денежных средств № 05-09/2017 от 05.09.2017, договору займа денежных средств № 22-08/2017 от 22.08.2017 в общем размере 40 631 068,50 руб. установлено взыскать задолженность по договорам займа и проценты, начиная с 02.10.2021, по ставке 12%. Постановлением 9ААС от 26.04.2022 судебный акт первой инстанции оставлен без изменения. Постановление АСМО от 08.08.2022 оставлено без изменения. Постановление 9ААС от 26.04.2022. Определением 9ААС №09АП-81338/2022 от 20 декабря 2022 года производство по делу № А40-211465/21 приостановлено до вступления в законную силу судебного акта по делу № А40-180093/22.	0	Действующая организация, сведения об адресе недостоверны. По данным Федресурса опубликовано сообщение о прекращении процедуры исключения ЮЛ из ЕГРЮЛ в связи с поступлением заявлений от заинтересованных лиц (сообщение №12845961 от 25.07.2022). Среднесписочная численность 0 сотрудников в 2021 году. Выручка за 2021 г. составила 0 тыс. руб. Существенным активом по данным бухгалтерской отчетности за 2021 г. являются отложенные налоговые активы (55 972 тыс. руб.). Чистые активы за 2019 г. составили -215 419 тыс. руб.
Итого		229 049 753,92		6 660 987	

Источник: данные заказчика, анализ и расчет Оценщика

Таблица 26. Расчет рыночной стоимости задолженности третьих лиц по сделкам, признанным недействительными

№ п/п	Наименование	Сумма задолженности, руб.	Комментарий	Рыночная стоимость, руб.	Выводы
1	ООО «Сириус», ИНН 7811552358 (Организация в процессе ликвидации)	40 000 000,00	Определением АСГМ от 06.04.2022 Договор купли-продажи векселей от 02.11.2017 признан недействительным, применены последствия в виде возврата в конкурсную массу должника денежных средств в размере 40 млн. руб. Последующие обжалования оставили судебный акт первой инстанции без изменения. Определением ВС РФ от 16.01.2023 отказано в передаче кассационной жалобы. Было направлено заявление о выдаче ИЛ.	0	Организация в процессе ликвидации. Дата ликвидации: 20 декабря 2023 г. По данным Федресурса опубликованы сообщения о намерении кредитора обратиться в суд с заявлением о банкротстве. В 2021-2022 гг. завершено 7 арбитражных дел на общую сумму 158 140 133 руб. Среднесписочная численность 1 сотрудник в 2020 году. Выручка за 2020 г. составила 0 тыс. руб. Существенным активом по данным бухгалтерской отчетности за 2020 г. являются финансовые вложения (42 939 тыс. руб.). Чистые активы за 2020 г. составили 37 956 тыс. руб.
2	ООО «Ривьера Эстейт», ИНН 7731196778 (Действующая организация)	6 126 503,49	Определением АСГМ от 25.04.2022 Договор купли-продажи векселей № ИНБГ-ИЦ ЭЭС 310817 от 31.08.2017 признан недействительным, применены последствия в виде возврата в	0	Действующая организация, сведения об адресе недостоверны. В открытых источниках содержится информация о 8-ми завершённых в 2019-2022 гг. исполнительных производствах на основании невозможности установить местонахождение должника, его имущества либо



№ п/п	Наименование	Сумма задолженности, руб.	Комментарий	Рыночная стоимость, руб.	Выводы
			конкурсную массу должника денежных средств в размере 6 126 503,49 руб. Было направлено заявление о выдаче ИЛ.		получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях (229-ФЗ статья 46 п. 1 п.п. 3). В 2022 г. завершено 2 арбитражных дела на общую сумму 81 829 895 руб. Среднесписочная численность 2 сотрудника в 2018 году. Выручка за 2020 г. составила 0 тыс. руб. Единственным активом по данным бухгалтерской отчетности за 2020 г. являются прочие оборотные активы (1 350 тыс. руб.). Чистые активы за 2020 г. составили 1 350 тыс. руб.
3	ООО «Олимп», ИНН 1001188893 (Организация в процессе банкротства)	1 000 000,00	Определением АСГМ от 25.04.2022 Договор купли-продажи 20/12-5 от 20.12.2018 и оплата по договору от 28.12.2018 размере 1 000 000 признаны недействительными, применены последствия в виде возврата в конкурсную массу должника денежных средств в размере 1 млн. руб. Постановлением 9ААС 08.08.2022 судебный акт первой инстанции оставлен без изменения. Было направлено заявление о выдаче ИЛ. (Определением АС Республики Карелия от 17.10.2022 требования ИБГ включены в РТК Олимп)	42 000	Организация в процессе банкротства, подробная информация относительно величины конкурсной массы и требований кредиторов отсутствует. Рыночная стоимость задолженности была определена на уровне доли удовлетворенных 3 и 4 очереди, не обеспеченных залогом по данным Статистического бюллетеня Федералресурса по банкротству 2022 в размере 4,2%.
4	ООО «7К-Развитие», ИНН 7743690621 (Действующая организация)	163 501 369,84	Постановлением АСМО от 31.01.2023 оставлено без изменения Постановление 9ААС от 31.10.2022 отменившего определение АСГМ от 03.08.2022, которым было удовлетворено заявление конкурсного управляющего ООО «Инвестбилдинг Групп». 02.03.2023 была подана кассационная жалоба в ВС РФ.	0	Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 31.10.2022 отказано в признании недействительной сделкой договора новации векселей от 01.10.2017 № ИНБГ-7К011017/Н, а также перечисления в пользу общества с ограниченной ответственностью «7К-Развитие» денежных средств в размере 163 501 369,84 руб.
5	ООО «Инвест Центр», ИНН 7751021127 (Действующая организация)	4 728 943,28	Определением АСГМ от 08.04.2022 Договор купли-продажи векселей № ИНБГ-НЦ280218 от 28.02.2018 и № ИНБГ-ИЦ190218 от 19.02.2018 признаны недействительными, применены последствия в виде возврата в конкурсную массу должника денежных средств в размере 4 728 943,28 руб. Постановлением 9ААС от 22.06.2022 судебный акт первой инстанции оставлен без изменения. Было направлено заявление о выдаче ИЛ.	0	Действующая организация. Среднесписочная численность 8 сотрудников в 2022 году. Выручка за 2021 г. составила 311 546 тыс. руб. Существенным активом по данным бухгалтерской отчетности за 2021 г. являются основные средства (846 720 тыс. руб.). Чистые активы за 2021 г. составили 87 413 тыс. руб. Открытые исполнительные производства отсутствуют. Денежные средства в полном объеме поступили 28.10.2022 г.



№ п/п	Наименование	Сумма задолженности, руб.	Комментарий	Рыночная стоимость, руб.	Выводы
6	АО «Инженерный центр ЕЭС», ИНН 7701003242 (Организация в процессе банкротства)	6 300 000,00	Определением АСГМ от 08.04.2022 договор займа № ИНБГ-ИЦ ЕЭС 31081 от 31.08.2017 признан недействительным, применены последствия в виде возврата в конкурсную массу должника денежных средств в размере 6 300 000 руб. Постановлением 9ААС от 22.06.2022 судебный акт первой инстанции оставлен без изменения. Было направлено заявление о выдаче ИЛ.	264 600	Организация в процессе банкротства, подробная информация относительно величины конкурсной массы и требований кредиторов отсутствует. Рыночная стоимость задолженности была определена на уровне доли удовлетворенных 3 и 4 очереди, не обеспеченных залогом по данным Статистического бюллетеня Федресурса по банкротству 2022 в размере 4,2%.
7	ООО «Компания ДБП», ИНН 7728763970 (Действующая организация)	5 000 000,00	Определением АСГМ от 13.05.2022 перевод денежных средств от 27.04.2018 в размере 5 000 000 руб. по предварительному Договору купли-продажи земельного участка №24/10/14 от 24.10.2014 признан недействительным, применены последствия в виде возврата в конкурсную массу должника денежных средств в размере 5 000 000 руб.	0	Действующая организация, сведения об адресе недостоверны, сведения о должностном лице недостоверны. В открытых источниках содержится информация о 6-ти завершённых в 2020-2022 гг. исполнительных производствах на основании невозможности установить местонахождение должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях (229-ФЗ статья 46 п. 1 п.п. 3). По данным Федресурса опубликовано сообщение о прекращении процедуры исключения ЮЛ из ЕГРЮЛ в связи с поступлением заявлений от заинтересованных лиц (Сообщение №11184523 от 16.02.2022). Среднесписочная численность 2 сотрудника в 2018 году. В открытых источниках отсутствует бухгалтерская отчетность после 2016 г.
Итого		226 656 816,61		306 600	

Источник: данные заказчика, анализ и расчет Оценщика



Удовлетворение требований реестровых кредиторов

	2019	2020	2021	2022
Включено требований всего, млрд руб.	2500,2	2092,7	4486,8	3567,7
Удовлетворено требований всего, млрд руб.	131,0	96,1	159,1	243,9
Доля удовлетворенных всего (во включенных)	5,2%	4,6%	3,5%	6,8%
Включено 1 очереди, млрд руб.	0,7	2,6	1,2	0,7
Удовлетворено 1 очереди, млрд руб.	0,2	0,1	0,2	0,1
Доля удовлетворенных 1 очереди (во включенных 1-ой)	30,4%	3,5%	13,7%	18,8%
Включено 2 очереди, млрд руб.	8,3	14,4	37,4	12,4
Удовлетворено 2 очереди, млрд руб.	1,7	2,3	2,6	3,1
Доля удовлетворенных 2 очереди (во включенных 2-ой)	20,2%	15,9%	6,9%	25,3%
Включено 3 и 4 очереди всего, млрд руб.	2491,2	2075,7	4448,3	3554,6
Удовлетворено 3 и 4 очереди всего, млрд руб.	129,2	93,7	156,4	240,6
Доля удовлетворенных 3 и 4 очереди (во включенных 3 и 4)	5,2%	4,5%	3,5%	6,8%
Включено 3 и 4 очереди, обеспеченных залогом, млрд руб.	253,6	227,3	384,2	431,0
Удовлетворено 3 и 4 очереди, обеспеченных залогом, млрд руб.	74,8	49,1	85,3	109,0
Доля удовлетворенных 3 и 4 очереди, обеспеченных залогом (во включенных 3 и 4 очереди, обеспеченных залогом)	29,5%	21,6%	22,2%	25,3%
Включено 3 и 4 очереди, не обеспеченных залогом	2237,6	1848,4	4064,1	3123,6
Удовлетворено 3 и 4 очереди, не обеспеченных залогом, млрд руб.	54,4	44,6	71,1	131,6
Доля удовлетворенных 3 и 4 очереди, не обеспеченных залогом (во включенных 3 и 4 очереди, не обеспеченных залогом)	2,4%	2,4%	1,7%	4,2%

По данным из отчетов управляющих о конкурсном производстве за соответствующий период

Источник: Статистический бюллетень Федресурса по банкротству 2022, <https://fedresurs.ru/news/191fa52b-1fc4-4796-ac1e-b5de2693e52c>

Определение периода дисконтирования

Для определения периода дисконтирования необходимо установить, где на отрезке времени от формирования реестра требований до расчетов с кредиторами находится дата оценки, принимая во внимание, что сам этот период может составлять в среднем от 6 до 36 месяцев. Период дисконтирования был принят равным сроку продолжительности судебных дел по банкротству юридических лиц.

Средняя длительность процедур в днях



По данным из отчетов управляющих за соответствующий период

Источник: Статистический бюллетень Федресурса по банкротству 2022, <https://fedresurs.ru/news/191fa52b-1fc4-4796-ac1e-b5de2693e52c>

Таким образом, с учетом данных, представленных выше, период дисконтирования в рамках настоящей работы для определения рыночной стоимости дебиторской задолженности и задолженности третьих лиц по сделкам, признанным недействительными был определен на уровне 229 дней или 0,63 лет (Средняя



длительность конкурсного производства в днях 1 034 – (Дата оценки 10.04.2023 – Дата открытия конкурсного производства 25.01.2021).

Определение ставки дисконтирования

Расчет ставки дисконтирования представлен в Разделе 10.1.1.1 «Определение рыночной стоимости основных средств» настоящего Отчета.

Таким образом, ставка дисконтирования была определена в размере **18,23%**.

Определение рыночной стоимости дебиторской задолженности и задолженности третьих лиц по сделкам, признанным недействительными с учетом временного фактора

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности и задолженности третьих лиц по сделкам, признанным недействительными с учетом временного фактора представлен в таблице ниже.

Таблица 27. Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности ООО «Инвестбилдинг Групп» с учетом временного фактора

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.	Период дисконтирования	Ставка дисконтирования	Фактор дисконтирования	Рыночная стоимость в расчет, руб.
1	ООО «Правист», ИНН 7723528853 (Организация в процессе банкротства)	6 660 987	0,63	18,23%	0,9003	5 996 660
2	ООО «Профигрупп», ИНН 7713655203 (Действующая организация)	0	0,63	18,23%	0,9003	0
3	ООО «Лига прав», ИНН 7702710815 (Действующая организация)	0	0,63	18,23%	0,9003	0
Итого		6 660 987				5 996 660

Источник: расчет Оценщика

Таблица 28. Расчет рыночной стоимости задолженности третьих лиц по сделкам, признанным недействительными с учетом временного фактора

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.	Период дисконтирования	Ставка дисконтирования	Фактор дисконтирования	Рыночная стоимость в расчет, руб.
1	ООО «Сириус», ИНН 7811552358 (Организация в процессе ликвидации)	0	0,63	18,23%	0,9003	0
2	ООО «Ривьера Эстейт», ИНН 7731196778 (Действующая организация)	0	0,63	18,23%	0,9003	0
3	ООО «Олимп», ИНН 1001188893 (Организация в процессе банкротства)	42 000	0,63	18,23%	0,9003	37 811
4	ООО «7К-Развитие», ИНН 7743690621 (Действующая организация)	0	0,63	18,23%	0,9003	0



№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.	Период дисконтирования	Ставка дисконтирования	Фактор дисконтирования	Рыночная стоимость в расчет, руб.
5	ООО «Инвест Центр», ИНН 7751021127 (Действующая организация)	0	0,63	18,23%	0,9003	0
6	АО «Инженерный центр ЕЭС», ИНН 7701003242 (Организация в процессе банкротства)	264 600	0,63	18,23%	0,9003	238 210
7	ООО «Компания ДБП», ИНН 7728763970 (Действующая организация)	0	0,63	18,23%	0,9003	0
	Итого	306 600				276 022

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость дебиторской задолженности и задолженности третьих лиц по сделкам, признанным недействительными с учетом временного фактора составляет: **6 273 тыс. рублей.**

10.1.1.3 Определение рыночной стоимости денежных средств

В соответствии с Отчетом конкурсного управляющего ООО «Инвестбилдинг Групп» о своей деятельности по состоянию на 23 марта 2023 г. поступление денежных средств на основной счет и в кассу ООО «Инвестбилдинг Групп» составило **7 211 443,28 руб.**

Таблица 29. Поступление денежных средств на основной счет и в кассу ООО «Инвестбилдинг Групп»

Источник поступления	Дата поступления	Сумма, руб.
Общество с ограниченной ответственностью "Сельскохозяйственное предприятие "Родина"	31.05.2022	130 625
Общество с ограниченной ответственностью "Скотопромышленный комплекс "Машкино"	20.06.2022	696 875
Общество с ограниченной ответственностью "Сельскохозяйственное предприятие "Родина"	10.08.2022	130 625
Общество с ограниченной ответственностью "Скотопромышленный комплекс "Машкино"	26.08.2022	696 875
Перечисление денежных средств с ООО "Инвест-Центр" Исполнительный лист ФС 039698577 от 15.07.22 по и/п 508513/22/77041-ИП	28.10.2022	4 728 943,28
Общество с ограниченной ответственностью "Скотопромышленный комплекс "Машкино"	03.11.2022	696 875
Общество с ограниченной ответственностью "Сельскохозяйственное предприятие "Родина"	11.11.2022	130 625
Итого		7 211 443,28

Источник: Отчет конкурсного управляющего ООО «Инвестбилдинг Групп» о своей деятельности по состоянию на 23 марта 2023 г.

Расходы на проведение конкурсного производства составили 4 117 717,07 руб., из них погашены **4 113 726,38 руб.**, остаток текущих расходов 3 990,69 руб.

Таким образом, остаток денежных средств составил **3 097 716,90 руб.** (7 211 443,28 руб. - 4 113 726,38 руб.)



Также по данным Отчета конкурсного управляющего ООО «Инвестбилдинг Групп» о своей деятельности по состоянию на 23 марта 2023 г. в течение процедуры банкротства планируются следующие поступления денежных средств от сдачи в аренду земельных участков:

ООО "Скотопромышленный комплекс "Машкино":

- До 10.02.2023- 464 583 рублей за февраль 2023, март 2023;
- До 10.04.2023 - 232 291 руб. за апрель 2023;
- До 10.05.2023 - 232 291 руб. за май 2023;
- До 10.06.2023 - 232 291 руб. за июнь 2023;
- До 10.07.2023 - 232 291 руб. за июль 2023;
- До 10.08.2023 - 232 291 руб. за август 2023.

ООО "Сельскохозяйственное предприятие "Родина"

- До 10.02.2023- 130 625 рублей за февраль 2023, март 2023;
- До 10.04.2023 - 47 500 руб. за апрель 2023;
- До 10.05.2023 - 47 500 руб. за май 2023;
- До 10.06.2023 - 47 500 руб. за июнь 2023;
- До 10.07.2023 - 47 500 руб. за июль 2023;
- До 10.08.2023 - 47 500 руб. за август 2023.

Расчет рыночной стоимости планируемых поступлений денежных средств с учетом временного фактора представлен в таблице ниже.

Таблица 30. Расчет рыночной стоимости планируемых поступлений денежных средств с учетом временного фактора

Наименование	мар.23	апр.23	май.23	июн.23	июл.23	авг.23
Аренда земельных участков ООО "Скотопромышленный комплекс "Машкино"	464 583	232 291	232 291	232 291	232 291	232 291
Аренда земельных участков ООО "Сельскохозяйственное предприятие "Родина"	130 625	47 500	47 500	47 500	47 500	47 500
Итого	595 208	279 791	279 791	279 791	279 791	279 791
Период дисконтирования	0,0833	0,1667	0,2500	0,3333	0,4167	0,5000
Ставка дисконтирования *	18,23%	18,23%	18,23%	18,23%	18,23%	18,23%
Фактор дисконтирования	0,9861	0,9725	0,9590	0,9457	0,9326	0,9197
Приведенный денежный поток	586 959	272 090	268 319	264 601	260 934	257 318
Итого поступлений денежных средств	1 910 221					

* Расчет ставки дисконтирования представлен в Разделе 10.1.1.1 «Определение рыночной стоимости основных средств» настоящего Отчета

Источник: Отчет конкурсного управляющего ООО «Инвестбилдинг Групп» о своей деятельности по состоянию на 23 марта 2023 г., расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость планируемых поступлений денежных средств ООО «Инвестбилдинг Групп» составляет: **1 910 тыс. рублей.**

10.1.2 Рыночная стоимость обязательств

По состоянию на дату оценки в соответствии данными Отчета конкурсного управляющего ООО «Инвестбилдинг Групп» о своей деятельности по состоянию на 23 марта 2023 г. у Предприятия есть:



- Требования кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов;
- Текущие обязательства;
- Требования, учитываемые за реестром.

10.1.2.1 Определение рыночной стоимости требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов

По данным Отчета конкурсного управляющего ООО «Инвестбилдинг Групп» о своей деятельности по состоянию на 23 марта 2023 г. величина требований кредиторов включенных в реестр требований кредиторов составила **675 554 704,15 руб.**

Таблица 31. Требования кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов

Наименование кредитора	Всего	Основной долг	Пени, штрафы, неустойки, %%%
Первая очередь всего, в том числе:	0,00	0,00	0,00
-	-	-	-
Вторая очередь всего, в том числе:	0,00	0,00	0,00
-	-	-	-
Третья очередь всего, в том числе:	675 554 704,15	569 050 291,88	106 544 412,27
Третья очередь: требования, обеспеченные залогом, всего, в том числе:	-	-	-
-	-	-	-
Третья очередь: требования, не обеспеченные залогом, всего, в том числе:	675 554 704,15	569 050 291,88	106 544 412,27
ИНФС №51 по г. Москве	258 700,41	237 651,99	21 048,42
ОАО «ИЦ ЕЭС» (27.09.2022 - СЗ о процессуальном правопреемстве на ООО «СпецСнаб71»)	1 300 000,00	1 300 000,00	0,00
ООО «Капстрой»	6 175 525,76	6 175 525,76	0,00
ООО «НВ Аренда – М»	18 977,56	18 977,56	0,00
КБ «Русский Ипотечный Банк» (ООО)	539 559 542,19	437 138 630,12	102 460 912,07
ООО «Афина Инвест» (ООО «СтройДомСервис»)	128 241 958,23	124 179 506,45	4 062 451,78
Всего:	675 554 704,15	569 050 291,88	106 544 412,27

Источник: Отчет конкурсного управляющего ООО «Инвестбилдинг Групп» о своей деятельности по состоянию на 23 марта 2023 г.

Поскольку оплата задолженности по обязательствам является безусловной и подлежащей уплате в полном объеме, рыночная стоимость требований кредиторов включенных в реестр требований кредиторов составила 675 554 704,15 руб.

Таким образом, стоимость требований кредиторов включенных в реестр требований кредиторов ООО «Инвестбилдинг Групп» составляет: **675 555 тыс. рублей.**

10.1.2.2 Определение рыночной стоимости текущих обязательств

По данным Отчета конкурсного управляющего ООО «Инвестбилдинг Групп» о своей деятельности по состоянию на 23 марта 2023 г. величина текущих обязательств составила:

Расходы на проведение конкурсного производства составили 4 117 717,07 руб., из них погашены 4 113 726,38 руб., остаток текущих расходов **3 990,69 руб.**

Таким образом, рыночная стоимость текущих обязательств ООО «Инвестбилдинг Групп» составила: **4 тыс. рублей.**



Также по данным Отчета конкурсного управляющего ООО «Инвестбилдинг Групп» о своей деятельности по состоянию на 23 марта 2023 г. в течение процедуры банкротства планируются следующие расходы на ведение процедуры банкротства:

- Юридические услуги – 80 000 руб. в месяц;
- Бухгалтерские услуги – 30 000 руб. в месяц;
- Вознаграждение конкурсному управляющему – 30 000 руб. в месяц¹⁰.

Расчет рыночной стоимости планируемых расходов с учетом временного фактора представлен в таблице ниже.

¹⁰ ФЗ №127 от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» п. 3 ст. 20.6. Вознаграждение арбитражного управляющего в деле о банкротстве

Таблица 32. Расчет рыночной стоимости планируемых расходов с учетом временного фактора

Наименование	апр.23	май.23	июн.23	июл.23	авг.23	сен.23	окт.23	ноя.23 **
Юридические услуги	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
Бухгалтерские услуги	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Вознаграждение КУ	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Итого	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000
Период дисконтирования	0,0833	0,1667	0,2500	0,3333	0,4167	0,5000	0,5833	0,6667
Ставка дисконтирования *	18,23%	18,23%	18,23%	18,23%	18,23%	18,23%	18,23%	18,23%
Фактор дисконтирования	0,9861	0,9725	0,9590	0,9457	0,9326	0,9197	0,9069	0,8944
Приведенный денежный поток	138 060	136 147	134 260	132 399	130 564	128 755	126 971	125 211
Итого планируемых расходов	1 052 367							

* Расчет ставки дисконтирования представлен в Разделе 10.1.1.1 «Определение рыночной стоимости основных средств» настоящего Отчета

** Срок конкурсного производства определен в Разделе 10.1.1.2 «Определение рыночной стоимости дебиторской задолженности»

Источник: Отчет конкурсного управляющего ООО «Инвестбилдинг Групп» о своей деятельности по состоянию на 23 марта 2023 г., расчет Оценщика



Таким образом, рыночная стоимость планируемых расходов ООО «Инвестбилдинг Групп» составляет: **1 052 тыс. рублей.**

10.1.2.3 Определение рыночной стоимости требований, учитываемых за реестром

По данным Отчета конкурсного управляющего ООО «Инвестбилдинг Групп» о своей деятельности по состоянию на 23 марта 2023 г. величина требований, учитываемых за реестром составила **11 586 069,87 руб.**

Таблица 33. Требования кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов

Наименование	Всего	Основной долг	Пени, штрафы, неустойки, %%
ООО «Правист»	2 688 009,84	1 581 880,20	1 106 129,64
Лебедев А.Э.	8 549 134,74	8 549 134,74	-
ООО «Эльсофт»	348 925,29	348 925,29	-
Всего:	11 586 069,87	10 479 940,23	1 106 129,64

Источник: Отчет конкурсного управляющего ООО «Инвестбилдинг Групп» о своей деятельности по состоянию на 23 марта 2023 г.

Поскольку оплата задолженности по обязательствам является безусловной и подлежащей уплате в полном объеме, рыночная стоимость требований, учитываемых за реестром составила 11 586 069,87 руб.

Таким образом, стоимость требований, учитываемых за реестром составила **11 586 тыс. руб.**

10.1.3 Расчет стоимости 100% доли в уставном капитале ООО «Инвестбилдинг Групп» методом ликвидационной стоимости

Стоимость собственного капитала компании по методу ликвидационной стоимости рассчитывается по формуле:

$$СК = \text{СУММА (Ар)} - \text{СУММА (О)},$$

где:

СК - стоимость собственного капитала;

СУММА (Ар) - стоимость активов, принимаемых к расчету;

СУММА (О) - стоимость обязательств, принимаемых к расчету.

В следующей таблице приведен расчет стоимости 100% доли в уставном капитале ООО «Инвестбилдинг Групп» методом ликвидационной стоимости.



Таблица 34. Расчет 100% доли в уставном капитале ООО «Инвестбилдинг Групп» (в тыс. рублей).

Наименование показателя	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Величина корректировки, тыс. руб.	Рыночная стоимость, тыс. руб.	Доля от актива баланса, %
Активы, принимаемые к расчету				
Основные средства	731 285	-99 463	631 823	61,6%
Дебиторская задолженность	455 707	-449 434	6 273	38,4%
Денежные средства	0	3 098	3 098	0,0%
Планируемые поступления денежных средств	0	1 910	1 910	0,0%
Итого активы	1 186 992	-543 889	643 103	100,0%
Обязательства, принимаемые к расчету				
Третья очередь реестра требований кредиторов	675 555	0	675 555	56,9%
Текущие платежи	4	0	4	0,0%
Прогнозные расходы на проведение процедуры банкротства	0	1 052	1 052	0,0%
Требования, учитываемые за реестром	11 586	0	11 586	1,0%
Итого обязательства, принимаемые к расчету	687 145	1 052	688 197	57,9%
Стоимость чистых активов	499 847	-544 941	-45 094	42,1%

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость 100% доли в уставном капитале ООО «Инвестбилдинг Групп» по состоянию на дату оценки составляет: **-45 094 000 рублей**.

10.1.4 Определение величины скидок и премий

10.1.4.1 Скидка на неконтрольный характер

При определении стоимости предприятия методом дисконтированных денежных потоков и методом чистых активов рассчитывается стоимость контрольного пакета акций (100%).

Стоимость акции, входящей в контрольный пакет, превышает стоимость акции в составе миноритарного пакета вследствие наличия возможностей контроля над предприятием, предоставляемого данным пакетом. Превышение стоимости акции в составе контрольного пакета над стоимостью акции в составе неконтрольного пакета называется премией за контроль.

Владение контрольным пакетом позволяет:

1. Проводить выборы в органы исполнительной власти.
2. Определять политику предприятия, вносить изменения в направление его работы.
3. Принимать решение о поглощении, слиянии и ликвидации предприятия, а также об одобрении или отказе от осуществления крупных сделок.
4. Принимать решение об эмиссии акций и её размерах.
5. Распределять прибыль и устанавливать размер дивидендов.
6. Вносить изменения в учредительные документы и правила внутреннего распорядка.



Множество ежедневных сделок на биржах представляют собой сделки с миноритарными пакетами акций. Ежегодно сделки по переходу права собственности совершаются с контрольными пакетами акций только незначительной доли компаний, ценные бумаги которых обращаются на фондовом рынке, причем цена сделок включает премию в дополнение к рыночной цене, по которой эти акции продавались ранее, будучи неконтрольным пакетом.

Неконтрольные пакеты акций обычно стоят меньше пропорциональной доли активов, к которым они относятся. В значительной степени это обусловлено различным объемом прав, предоставляемых в соответствии с действующим законодательством и учредительными документами эмитентов владельцам контрольного и неконтрольного пакетов акций.

Таким образом, будет справедливо утверждать, что покупатель, который приобретет неконтрольный пакет у согласного на это продавца, действующий добровольно, исключая случаи, когда покупатель уже владеет акциями, и новая покупка даст ему контрольный пакет, окажется в том же положении, обусловленном отсутствием контроля. Следовательно, покупатель не будет приобретать неконтрольный пакет иначе, как со скидкой с его пропорциональной доли в стоимости 100% компании, называемой скидкой на неконтрольный характер.

Американское общество оценщиков определяет премию за контроль как «дополнительную стоимость, присущую контрольному пакету в противовес миноритарному пакету, отражающую соответствующую степень контроля».

Скидка на неконтрольный характер является производной от премии за контроль и рассчитывается по формуле:

$$СН=1-\frac{1}{1+ПК}, \text{ где:}$$

СН – скидка на неконтрольный характер;

ПК – премия за контроль.

Базовой величиной, из которой вычитается скидка на неконтрольный характер, является пропорциональная данному пакету доля в общей стоимости предприятия, включая все права контроля.

К настоящему времени проведены и опубликованы обширные исследования премий за обладание контрольным пакетом. Специализированные компании отслеживают поглощения и публикуют данные по премиям за контроль. В нашей стране подобных изданий, где бы отслеживались средние премии за контроль по годам, нет. Поэтому оценщики вынуждены ориентироваться на данные зарубежных источников.

В западной практике оценки расчет премии за контроль осуществляется на основе сопоставления цен акций компаний отрасли в рамках сделок с миноритарными и контрольными пакетами акций.

Размер такой скидки в каждом конкретном случае и в большей степени зависит от размера пакета и типа оцениваемой собственности. Различные авторы указывают на различные уровни скидок за неконтрольный характер, определенные методом наблюдений за рынком. Этот уровень варьируется от 2% до 90% в зависимости от отрасли, финансового покупателя, т.п.

В целом результаты проведенного исследования показывают, что среднее значение скидки за неконтрольный характер составляет округленно 32,57%, что продемонстрировано в следующей таблице.



Таблица 35. Обзор премий за контроль

Год	Медианное значение премии, %	Скидка за отсутствие контроля, %
2009	43,70%	30,41%
2010	36,00%	26,47%
2011	35,10%	25,98%
2012	37,10%	27,06%
2013	32,40%	24,47%
2014	27,20%	21,38%
2015	31,80%	24,13%
2016	32,20%	24,36%
2017	26,90%	21,20%
2018	25,80%	20,51%
2019	29,40%	22,72%
1 п/г 2020	33,20%	24,92%
Среднее значение	32,57%	24,47%

Источник: <https://www.exitstrategiesgroup.com/discount-lack-of-control-dloc-how-to-determine>,
<https://www.bvresources.com/blogs/bvwire-news/2020/12/09/get-a-sneak-peek-at-control-premium-data-on-acquired-companies>

Для перехода от стоимости пакета с одними правами контроля к другим Исполнителем была использована следующая таблица.

Таблица 36. Премии за контроль / скидки за неконтрольный характер для различных пакетов.

Базовая премия за контроль	Корректирующий коэффициент	Размер оцениваемого пакета	Размер базового пакета				
			менее 10%	10%+1	25%+1	50%+1	75%+1
32,57%	0,0	менее 10%	0,0%	-7,5%	-14,0%	-19,6%	-24,6%
	0,25	10%+1	8,1%	0,0%	-7,0%	-13,1%	-18,4%
	0,5	25%+1	16,3%	7,5%	0,0%	-6,5%	-12,3%
	0,75	50%+1	24,4%	15,1%	7,0%	0,0%	-6,1%
	1,0	75%+1	32,6%	22,6%	14,0%	6,5%	0,0%

Источник: анализ Оценщика.

Корректирующий коэффициент в данной таблице является аналитическим показателем, характеризующим объем прав, которые принадлежат владельцам различных пакетов.

В рамках настоящей работы, с учетом целей оценки расчетное значение скидки на неконтрольный характер объекта оценки составляет 0%.



10.1.4.2 Скидка на недостаточную ликвидность

Понятие «ликвидность» прямо связано с возможностью быстрого превращения актива в денежные средства без высоких сопутствующих транзакционных расходов или существенного изменения цены. Например, акционеры компаний, чьи акции не котируются на бирже, не могут продать свои акции в короткие сроки, сопоставимые со сроком продажи акций публичных компаний. Инвесторы высоко ценят ликвидность активов и готовы платить больше за высоколиквидные активы по сравнению с низколиквидными. Низкая ликвидность актива дорого обходится инвестору, так как ограничивает его способность вовремя воспользоваться возможностью размещения капитала в альтернативные инвестиции (например, для целей балансирования инвестиционного портфеля).

Скидка на недостаточную ликвидность определяется как абсолютная или процентная величина, вычитаемая из стоимости пакета акций/долей, которая отражает недостаточную ликвидность этих акций/долей. Базовая величина, из которой вычитается скидка за недостаточную ликвидность, – стоимость высоколиквидного сопоставимого пакета/доли.

Конкретный размер скидки, применяемый к определенной инвестиции, однако, зависит от множества факторов:

- факторы, которые могут увеличить скидку на низкую ликвидность:
- положения, ограничивающие право передачи акций,
- малые дивиденды или их отсутствие (для миноритарных пакетов) и низкая рентабельность или убыточность бизнеса (для контрольных пакетов),
- плохие перспективы выставить компанию на продажу (особенно если это установлено в корпоративных уставных документах);
- факторы, которые могут уменьшить скидку на низкую ликвидность:
- наличие потенциальных покупателей или даже одного сильного покупателя, которые заинтересованы в приобретении акций,
- планируемое публичное размещение акций,
- высокий уровень дивидендов (для миноритарных пакетов) и высокая рентабельность бизнеса (для контрольных пакетов).

Ниже представлены обобщенные результаты исследований, посвященных определению величины скидок за недостаточную ликвидность для контрольных пакетов.

Таблица 37. Скидка за низкую ликвидность

год	Р/Е для открытых компаний	Количество сделок поглощения открытых компаний	Р/Е закрытых компаний	Количество сделок поглощения закрытых компаний	Скидка за недостаточную ликвидность
1992	18,1	89	17,6	15	2,8%
1993	19,7	113	22,0	14	-11,7%
1994	19,8	184	22,0	18	-11,1%
1995	19,4	239	15,5	16	20,1%
1996	21,7	288	17,7	31	18,4%
1997	25,0	389	17,0	83	32,0%
1998	24,0	632	16,0	207	33,3%
1999	21,7	434	18,4	174	15,2%
2000	18,0	379	16,0	130	11,1%
2001	16,7	261	15,3	80	8,4%
2002	19,7	161	16,6	83	15,7%
2003	21,2	198	19,4	107	8,5%



год	Р/Е для открытых компаний	Количество сделок поглощения открытых компаний	Р/Е закрытых компаний	Количество сделок поглощения закрытых компаний	Скидка за недостаточную ликвидность
2004	22,6	188	19,0	108	15,9%
2005	24,4	230	16,9	127	30,7%
2006	23,7	294	21,4	65	9,7%
2007	24,9	300	21,6	64	13,3%
2008	22,1	130	10,6	51	52,0%
2009	18,1	98	18,4	22	-1,7%
2010	20,9	162	9,3	21	55,5%
2011	21,3	139	14,9	77	30,0%
Среднее без учета отрицательных значений					21,9%

Источник: данные Mergerstat Review.

Поскольку в рамках оценки, не использовался сравнительный подход, основанный на сравнении с компаниями-аналогами и сделках в рамках публичных размещений, данная скидка не применялась.



10.1.5 Расчет стоимости 51% доли в уставном капитале ООО «Инвестбилдинг Групп»

В рамках настоящей работы Объектом оценки является право собственности на 51% долю в уставном капитале ООО «Инвестбилдинг Групп», расположенного по адресу: 108836, г. Москва, поселение Десеновское, 3-я Нововатутинская ул., д. 7, этаж 1 офис 7.2, ОГРН 1157746513869 от 8 июня 2015 г.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 38. Расчет 51% собственного капитала ООО «Инвестбилдинг Групп» (в тыс. рублей).

Наименование показателя	Значение
Рыночная стоимость 100% доли в уставном капитале, тыс. руб.	-45 094
Оцениваемая доля, %	51%
Скидка на неконтрольный характер	0%
Скидка на недостаточную ликвидность	0%
Рыночная стоимость Объекта оценки, тыс. руб.	-22 998

Источник: расчет Оценщика



11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости собственного капитала Предприятия; затратный, сравнительный и доходный. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности.

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = C_1 * K_1 + C_2 * K_2 + C_3 * K_3, \text{ где:}$$

C – итоговая величина стоимости объекта;

C_1 – результат оценки затратным подходом;

C_2 – результат оценки сравнительным подходом;

C_3 – результат оценки доходным подходом;

K_1, K_2, K_3 – соответствующие весовые коэффициенты ($K_1 + K_2 + K_3 = 1$).

Поскольку, в рамках настоящего Отчета использовался исключительно затратный подход, то результату, полученному в рамках данного подхода, присвоен вес в размере 100%.



12 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года №326;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»).

По результатам расчета рыночной стоимости объекта оценки получен отрицательный результат. В этом случае в качестве рыночной стоимости обычно принимается минимально возможная положительная стоимость. В данном случае за такую величину принимается условно 1 000 руб.



Таблица 39. Результаты расчетов

Наименование	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.
51% доля в уставном капитале ООО «Инвестбилдинг Групп», расположенного по адресу: 108836, г. Москва, поселение Десеновское, 3-я Нововатутинская ул., д. 7, этаж 1 офис 7.2, ОГРН 1157746513869 от 8 июня 2015 г.	1 000
Итого	1 000

Таким образом, итоговая рыночная стоимость Объекта оценки - права собственности на 51% долю в уставном капитале ООО «Инвестбилдинг Групп», расположенного по адресу: 108836, г. Москва, поселение Десеновское, 3-я Нововатутинская ул., д. 7, этаж 1 офис 7.2, ОГРН 1157746513869 от 8 июня 2015 г., по состоянию на дату оценки составляет (округленно) (НДС не облагается) ¹¹:

1 000 (одна тысяча) рублей

Директор ООО «Прайс Групп»



Е.А. Колесникова

Оценщик ООО «Прайс Групп»

Е.В. Стенькина

¹¹ В соответствии со ст. 149, п.2.12 Налогового Кодекса РФ: Не подлежит налогообложению (освобождается от налогообложения) реализация (а также передача, выполнение, оказание для собственных нужд) на территории Российской Федерации: долей в уставном (складочном) капитале организаций, паев в паевых фондах кооперативов и паевых инвестиционных фондах, ценных бумаг и производных финансовых инструментов, за исключением базисного актива производных финансовых инструментов, подлежащего налогообложению налогом на добавленную стоимость. Соответственно, в рамках настоящего Отчета рыночная стоимость Объекта оценки НДС не облагается.



13 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ

При подготовке данного отчёта были использованы следующие материалы:

Документы, предоставленные заказчиком:

1. Копия Устава ООО «Инвестбилдинг Групп», утвержден Протоколом №03/15 Внеочередного Общего собрания акционеров Закрытого акционерного общества «Инвестбилдинг Групп» от 20 апреля 2015 года;
2. Копия Бухгалтерского баланса ООО «Инвестбилдинг Групп» на 31.12.2021 г.;
3. Копия Отчета о финансовых результатах деятельности ООО «Инвестбилдинг Групп» за 2021 г.;
4. Копия Бухгалтерского баланса ООО «Инвестбилдинг Групп» на 31.12.2022 г.;
5. Копия Отчета о финансовых результатах деятельности ООО «Инвестбилдинг Групп» за 2022 г.;
6. Копия Выписки из Единого государственного реестра юридических лиц ООО «Инвестбилдинг Групп» на 08.04.2023 г. № ЮЭ9965-23-49908304;
7. Копия Отчета конкурсного управляющего ООО «Инвестбилдинг Групп» о своей деятельности по состоянию на 23 марта 2023 г.;
8. Копия Анализа финансового состояния должника ООО «Инвестбилдинг Групп» за период с 31.12.2015 г. по 21.12.2020 г.
9. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 05.08.2022 г. № КУВИ-001/2022-133564000;
10. Копия Инвентаризационной описи №1 основных средств ООО «Инвестбилдинг Групп» по состоянию на 30.05.2022 г.;
11. Копия Акта инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами № 1 по состоянию на 30.05.2022 г.
12. Копия Инвентаризационной описи №7 ценных бумаг и бланков документов строгой отчетности – финансовые вложения (доли в уставной капитал) по состоянию на 29.03.2023 г.
13. Прочие документы.

Нормативные акты:

1. Конституция Российской Федерации;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации;
3. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;

Стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;



5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года №326.
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»).

Научная литература:

1. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 736 с.: ил.
2. Копылова В.В., Коркина В.С. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное пособие. – Иркутск, Издательство ИГЭА, 2001 – 96 с.
3. Гиляровская Л.Т., Вехорева А.А. «Анализ и оценка финансовой устойчивости коммерческого предприятия», Санкт-Петербург, «Питер», 2003 г.
4. Дамодаран А. «Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов», Москва, «Альпина Бизнес Букс», 2004 г.
5. Донцова Л.В., Никифорова Н.А. «Анализ финансовой отчетности», Москва, «Дело и Сервис», 2004 г.
6. Крылов Э.И., Власов В.М. и др. «Анализ финансового состояния и инвестиционной привлекательности предприятия», Москва, «Финансы и статистика», 2003 г.
7. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» под ред. Абдулаева Н. А., Колайко Н. А., Москва, «ЭКМОС», 2000 г.
8. Фишмен Д., Пратт Ш., Гриффит К., Уилсон К., ред. В.М. Рутгайзера, «Руководство по оценке стоимости бизнеса», Москва, «Квинто-Консалтинг», 2000 г.
9. Ibbotson Associates Valuation Edition 2013 Yearbook

Интернет - ресурсы:

1. www.cbr.ru.
2. www.rosreestr.ru
3. <http://economy.gov.ru/> (Минэкономразвития России)
4. <https://rusbonds.ru/>



14.2 Приложение №2 Копии документов, содержащих сведения об Оценщике и Исполнителе

 **СВОД** | свободный
оценочный
департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«30» марта 2018 г. №953
Дата включения в реестр членом Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

СТЕНЬКИНА ЕКАТЕРИНА ВАСИЛЬевна

Алтайский край, г. Бийск
Паспорт 01 12 №851461 выдан территориальным пунктом «Заречье» Отдела УФМС России
по Алтайскому краю в г. Бийске 21.08.2013 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

**Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»**

 **А.В. Лебедев**

Дата выдачи свидетельства **05.03.2019 г.**

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38



СВОД | свободный
оценочный
департамент
Ассоциация саморегулируемая
организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)
ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 112660002429
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23
(БЦ «Clever Park»), офис 13
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru mail: info@srosvod.ru

Стенькиной Екатерине Васильевне

14.09.2022 г. № 9740-В/2022
На № 5749-3/2022 от 14.09.2022

ВЫПИСКА
из реестра членов
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) выдана по запросу Стенькиной Екатерины Васильевны о том, что Стенькина Екатерина Васильевна является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «30» марта 2018 года за регистрационным номером 953.

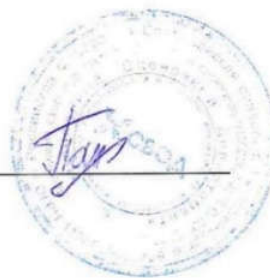
Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
003691-3	04.06.2021	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	04.06.2024	
003690-1	04.06.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	04.06.2024	
031100-2	22.10.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	22.10.2024	

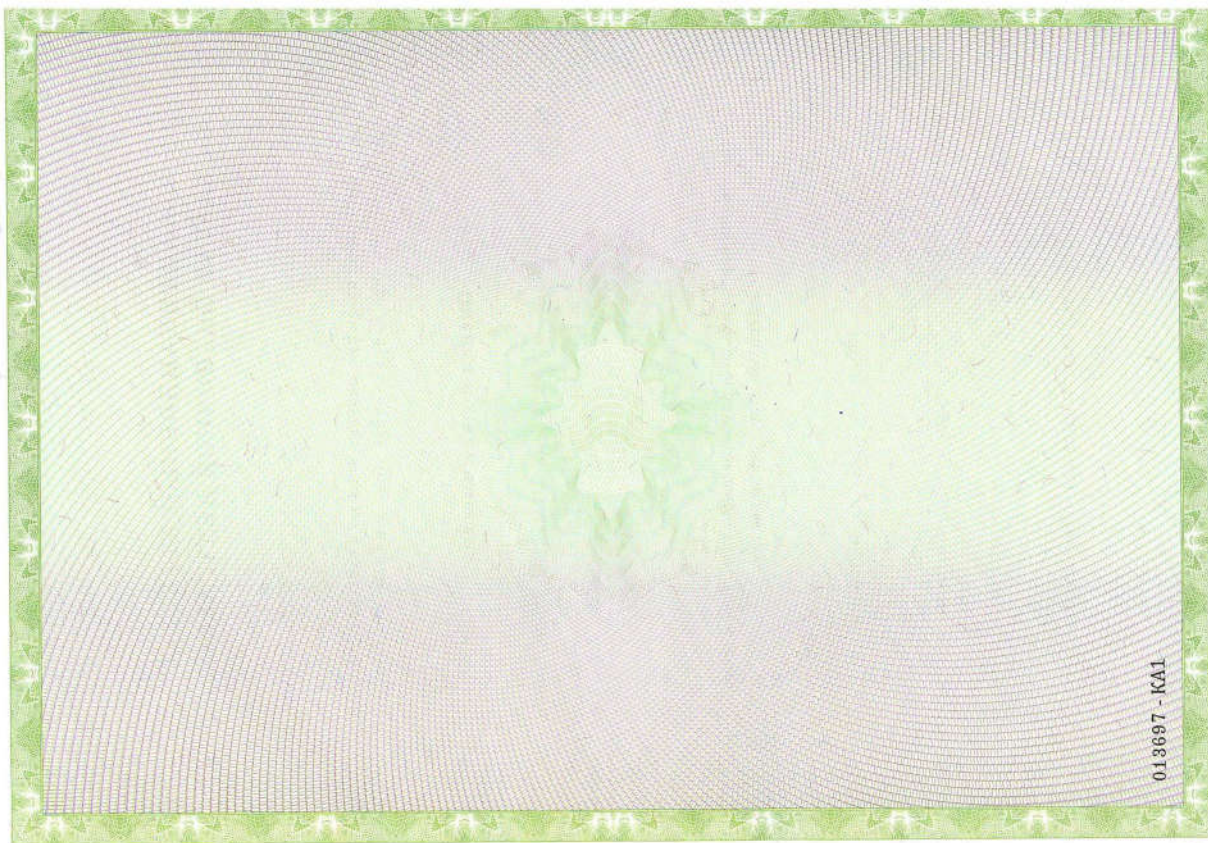
Данные сведения предоставлены по состоянию на 14.09.2022 г.
Дата составления выписки: 14.09.2022 г.

Специалист
Отдела по контролю
за оценочной деятельностью членов и
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»



П.В. Панова

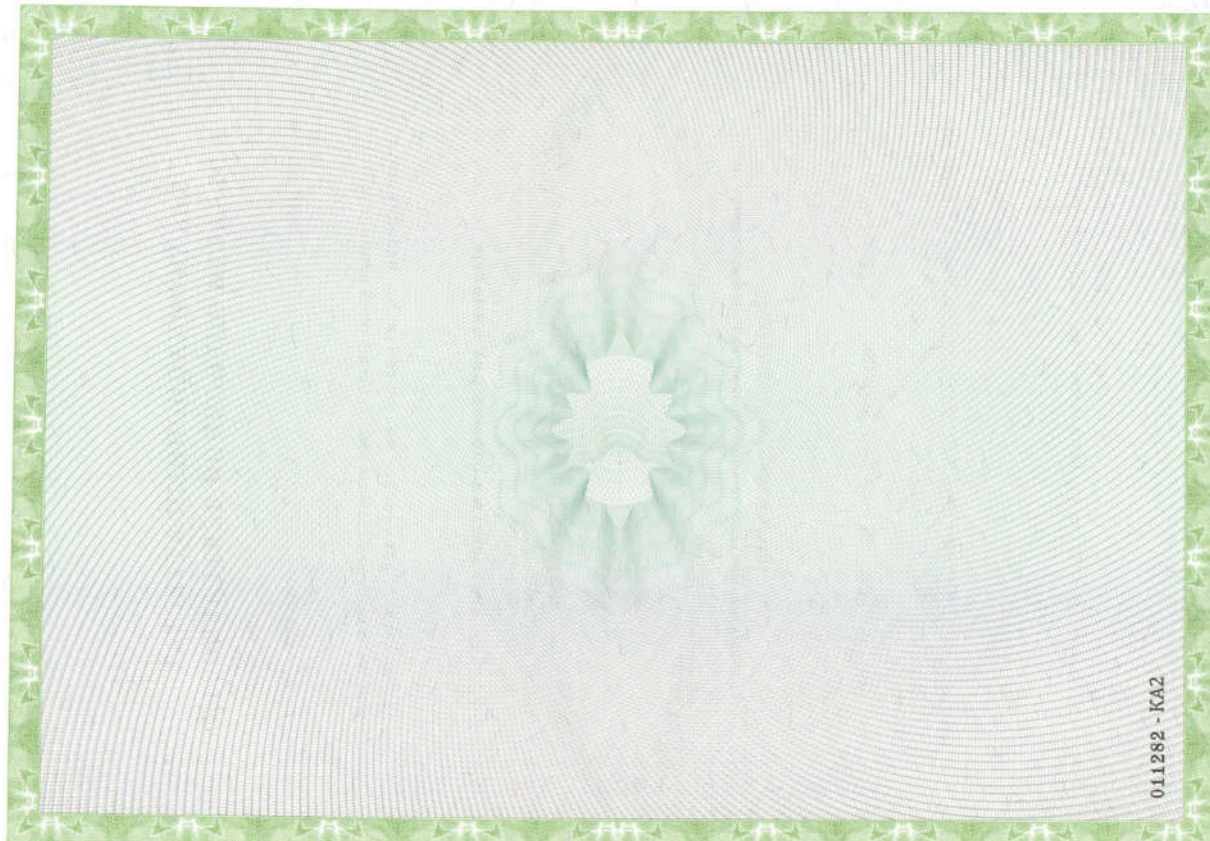






003299 - КАЗ







СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2286277993

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г.Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагорный, проезд Нагорный, д. 6, стр. 9, Этаж 3, комната 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «24» ноября 2022г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Стенькина Екатерина Васильевна г. Бийск, ул. Ильи Мухачева, дом 254, корп. - , кв. 45 Паспорт серия 0112 № 851461 Выдан ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ПУНКТОМ «ЗАРЕЧЬЕ» ОТДЕЛА УФМС РОССИИ ПО АЛТАЙСКОМУ КРАЮ В Г. БИЙСКЕ
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 27.12.2022г. по 24 часа 00 минут 26.12.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 27.12.2021г
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2286277993 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

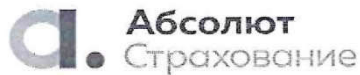
М.П.

(подпись)



Страховщик

(подпись)



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
ул. Ленинская Слобода, д. 26
115200, г. Москва

+7 495 625-77-77
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru

ИНН 7708178035

ПОЛИС № 011-073-008919/22

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 011-073-008919/22 от 03.08.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" (073), в редакции действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Прайс Групп»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	630089, РФ, г. Новосибирск, ул. Кошурникова, д. 23/1, кв. 21
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей Максимальный лимит возмещения не более 5 000 000,00 (Пяти миллионов) рублей по каждому страховому случаю, произошедшему в течение срока действия договора страхования.
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	С «21» августа 2022 г. по «20» августа 2023 г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик: ООО «Абсолют Страхование»

Директор филиала в г. Новосибирске
/ Дрюкова В.М./
Действующий на основании Доверенности
№ 541/22 от 05.07.2022 г.
М.П.

Представитель Страховщика: ООО «Янтарный берег» адрес ул. Советская 52 тел. (383) 363-25-03