

г. Новосибирск, 2023 г.

# **ОТЧЕТ №23/231-712**

## **об оценке объекта оценки**

---

- ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:**
1. Земельный участок, общей площадью 1115 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1423. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства.
  2. Земельный участок, общей площадью 1147 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1455. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства.
  3. Земельный участок, общей площадью 1387 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1460. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства.
  4. Земельный участок, общей площадью 1001 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1424. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства.

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:** Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 18 декабря 2023 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ  
ОТЧЕТА:** 21 декабря 2023 г.



## Резолютивная часть отчета об оценке объекта оценки

Исх. №23/231-712  
от 21 декабря 2023 г.

Конкурсному управляющему ООО «ПРОМТЕКС»  
(ИНН: 7723625039) - Филимонову И.Н.

Уважаемый Илья Николаевич!

На основании Договора об оценке объекта оценки №23/253К/упр-962 от 04.12.2023 г. заключенного между ООО Независимая Экспертная Компания «Бизнес Советник» и Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОМТЕКС» (ИНН 7723625039), далее ООО «ПРОМТЕКС», в лице конкурсного управляющего Филимонова Илья Николаевича (ИНН 773170596421, член ААУ «СЦЭАУ» (ОГРН 1035402470036 ИНН 5406245522)), действующий на основании определения Арбитражного суда города Москвы от 03.06.2021 г. (резолютивная часть определения объявлена 27.05.2021 г.) по делу № А40-246255/20-78-418 «Б» (далее основание для проведения оценки), произведена оценка рыночной стоимости объектов оценки.

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 18 декабря 2023 г.

Проведенные исследования и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений рыночная стоимость объекта оценки составляет округленно:

<b>Объект оценки</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
<i>Земельный участок, общей площадью 1115 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1423. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства. Местоположение (адрес): Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино.</i>	<p style="text-align: center;">874 000 (Восемьсот семьдесят четыре) руб.</p>
<i>Земельный участок, общей площадью 1147 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1455. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства. Местоположение (адрес): Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино.</i>	<p style="text-align: center;">899 000 (Восемьсот девяносто девять тысяч) руб.</p>
<i>Земельный участок, общей площадью 1387 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1460. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства. Местоположение (адрес): Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино.</i>	<p style="text-align: center;">1 065 000 (Один миллион шестьдесят пять тысяч) руб.</p>
<i>Земельный участок, общей площадью 1001 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1424. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства. Местоположение (адрес): Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино.</i>	<p style="text-align: center;">793 000 (Семьсот девяносто три тысячи) руб.</p>

Оценка была проведена, а отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ; Федеральных стандартов оценки ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО №IV, ФСО №V, ФСО №IV утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611; Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СОЮЗ», утверждены Советом Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ» Протокол от 21.01.2020 г.

*Все исходные материалы, использованные оценщиком при составлении настоящего Отчета об оценке, хранятся в архиве ООО НЭК «Бизнес Советник». Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике, примененной в рамках настоящего отчета об оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам, по тел.: +7(383) 381-28-27; +7-913-734-53-00; e-mail: nek.bs@bk.ru*

**Благодарим Вас за доверие и возможность оказать услуги!**

**С уважением,**

**Генеральный директор ООО НЭК «БИЗНЕС СОВЕТНИК»..... / Крутых А.В. /**



## Оглавление

<b>Резолютивная часть отчета об оценке объекта оценки</b> .....	3
<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	7
1.1. Дата оценки и составления отчета об оценке, порядковый номер отчета об оценке .....	7
1.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки .....	7
1.3. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки .....	7
1.4. Сведения об оценщиках и исполнителе .....	14
1.4.1. Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора .....	14
1.4.2. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	15
1.4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки .....	16
1.5. Сведения о заказчике оценки .....	16
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения .....	16
1.7. Основные этапы процесса оценки .....	17
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в том числе не отраженные в задании на оценку .....	17
1.9. Используемая терминология и основные понятия .....	20
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	24
2.1. Характеристика местоположения объекта оценки .....	24
2.1.1. Общая характеристика Московской области .....	24
2.1.2. Краткие сведения о Серпуховском районе (Московская обл.) .....	25
2.1.3. Местоположение Объектов оценки .....	26
2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки .....	27
2.2.1. Сведения о физических свойствах объектов оценки .....	27
2.2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектами оценки .....	32
2.3. Сведения об износе и устареваниях объектов оценки .....	32
2.4. Другие факторы и характеристики .....	33
2.5. Сведения о юридическом лице (собственнике объекта оценки), балансовая стоимость объекта оценки .....	33
2.6. Перечень использованных документов при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	33
2.6.1. Перечень документов, полученных от Заказчика оценки .....	33
2.6.2. Перечень документов, полученных из других источников .....	34
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ</b> .....	35
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....	35
3.1.1. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации за октябрь 2023 г. ....	35
3.1.2. Основные показатели социально-экономического развития Московской области за 3 кв 2023 г. ....	38
3.2. Анализ наиболее эффективного использования .....	40
3.2.1. Наиболее эффективное использование земельного участка, как свободного .....	41
3.2.2. Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями .....	42
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	42
3.3.1. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки .....	42
3.3.2. Анализ фактических данных о ценах предложений (или сделок) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект .....	47
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на стоимость объекта оценки .....	48
3.5. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость .....	51

3.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, к которому относится объект оценки .....	51
<b>4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b> .....	52
4.1. Выбор методов оценки в рамках различных подходов (или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки) .....	52
4.1.1. Затратный подход .....	52
4.1.2. Доходный подход .....	52
4.1.3. Сравнительный подход .....	52
4.1.4. Основные методы оценки земельных участков .....	53
4.1.5. Обоснование отказа или выбора подходов к оценке (затратного, доходного и сравнительного подходов) .....	55
4.2. Оценка сравнительным подходом .....	56
4.2.1. Обоснование выбора методов .....	56
4.2.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки .....	56
4.2.3. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж.....	56
4.2.4. Вывод по разделу.....	73
4.3. Согласование результатов .....	73
<b>5. ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОЦЕНКИ</b> .....	75
<b>6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b> .....	76
<b>7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ</b> .....	77
<b>8. ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	78
8.1. Документы, предоставленные Заказчиком оценки (устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы) .....	78
8.2. Рыночная информация.....	128
8.3. Другая информация.....	133
8.4. Заключение специальных экспертиз .....	133
8.5. Прочие документы.....	133
8.6. Копии документов, содержащие сведения об Оценщике и Исполнителе .....	133

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. Дата оценки и составления отчета об оценке, порядковый номер отчета об оценке

Порядковый номер отчета об оценке: 23/231-712

Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки): 18 декабря 2023 г.

Дата составления отчета об оценке: 21 декабря 2023 г.

## 1.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор на оказание информационно-консультационных услуг по оценке №23/253К/упр-962 от 04.12.2023 г. заключенный между ООО Независимая Экспертная Компания «Бизнес Советник» и Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОМТЕКС» (ИНН 7723625039), далее ООО «ПРОМТЕКС», в лице конкурсного управляющего Филимонова Ильи Николаевича (ИНН 773170596421, член ААУ «СЦЭАУ» (ОГРН 1035402470036 ИНН 5406245522)), действующий на основании определения Арбитражного суда города Москвы от 03.06.2021 г. (резолютивная часть определения объявлена 27.05.2021 г.) по делу № А40-246255/20-78-418 «Б».

## 1.3. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

**Таблица 1.1.** Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

<b>Объект оценки</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Земельный участок, общей площадью 1115 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1423. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства. Местоположение (адрес): Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино;</li><li>2. Земельный участок, общей площадью 1147 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1455. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства. Местоположение (адрес): Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино;</li><li>3. Земельный участок, общей площадью 1387 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1460. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства. Местоположение (адрес): Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино;</li><li>4. Земельный участок, общей площадью 1001 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1424. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства. Местоположение (адрес): Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино.</li></ol>
<b>Тип оцениваемого имущества</b>	Недвижимое имущество
<b>Состав объекта оценки</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Земельный участок, общей площадью 1115 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1423. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства. Местоположение (адрес): Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино;</li><li>2. Земельный участок, общей площадью 1147 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1455. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства. Местоположение (адрес): Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино;</li><li>3. Земельный участок, общей площадью 1387 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1460. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства. Местоположение (адрес): Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино;</li><li>4. Земельный участок, общей площадью 1001 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1424. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства. Местоположение (адрес): Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино.</li></ol>

<b>Идентификация объекта оценки</b>	строительства. Местоположение (адрес): Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино.
	<p><u>Количественные и качественные характеристики объекта оценки №1:</u>          Местоположение: Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино.          Площадь: 1115 +/- 23 кв.м.          Кадастровый номер: 50:32:0020121:1423          Номер кадастрового квартала: 50:32:0020121          Дата присвоения кадастрового номера: 25.08.2011 г.          Кадастровая стоимость: 709931.65 руб.          Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.          Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства.</p> <p>Существующие имущественные права на объект оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• право собственности: ООО «ПРОМТЕКС» (ИНН 7723625039)</li> </ul> <p>Иные права на объекты оценки, кроме указанных в графе «Имущественные права на объекты оценки» – н/д.</p> <p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• право собственности</li> </ul> <p><u>Ограничения и обременения прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки:</u>          Ограничения (обременения) вышеуказанных прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – н/д</p>
	<p><u>Количественные и качественные характеристики объекта оценки №2:</u>          Местоположение: Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино          Площадь: 1147 +/- 24 кв.м.          Кадастровый номер: 50:32:0020121:1455          Номер кадастрового квартала: 50:32:0020121          Дата присвоения кадастрового номера: 25.08.2011 г.          Кадастровая стоимость: 730226.08 руб.          Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.          Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства.</p> <p>Существующие имущественные права на объект оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• право собственности: ООО «ПРОМТЕКС» (ИНН 7723625039)</li> </ul> <p>Иные права на объекты оценки, кроме указанных в графе «Имущественные права на объекты оценки» – н/д.</p> <p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• право собственности</li> </ul> <p><u>Ограничения и обременения прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки:</u>          Ограничения (обременения) вышеуказанных прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – н/д.</p>
	<p><u>Количественные и качественные характеристики объекта оценки №3:</u>          Местоположение: Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино.          Площадь: 1387 +/- 26 кв.м.          Кадастровый номер: 50:32:0020121:1460          Номер кадастрового квартала: 50:32:0020121          Дата присвоения кадастрового номера: 25.08.2011 г.          Кадастровая стоимость: 882367.79 руб.          Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.          Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства.</p> <p>Существующие имущественные права на объект оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• право собственности: ООО «ПРОМТЕКС» (ИНН 7723625039)</li> </ul> <p>Иные права на объекты оценки, кроме указанных в графе «Имущественные права на объекты оценки» – н/д.</p> <p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• право собственности</li> </ul> <p><u>Количественные и качественные характеристики объекта оценки №4:</u>          Местоположение: Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино.          Площадь: 1001 +/- 22 кв.м.</p>



	<p>Кадастровый номер: 50:32:0020121:1424          Номер кадастрового квартала: 50:32:0020121          Дата присвоения кадастрового номера: 25.08.2011 г.          Кадастровая стоимость: 637596.96 руб.          Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.          Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства.</p> <hr/> <p>Существующие имущественные права на объект оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• право собственности: ООО «ПРОМТЕКС» (ИНН 7723625039)</li> </ul> <p>Иные права на объекты оценки, кроме указанных в графе «Имущественные права на объекты оценки» – н/д.</p> <hr/> <p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• право собственности</li> </ul> <hr/> <p><u>Ограничения и обременения прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки:</u>          Ограничения (обременения) вышеуказанных прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – н/д.</p>																
<p><b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b></p>	<p><u>Документы, предоставленные Заказчиком оценки:</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><b>Наименование</b></th> <th><b>Вид документа</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Апелляционное определение по делу № 33-6554/2023 50RS0044-01-2020-004857-52 от 20.02.2023 г.</td> <td>Копия</td> </tr> <tr> <td>Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции по делу № 88-18031/2023 (2-1120/2022) от 16.08.2023 г.</td> <td>Копия</td> </tr> <tr> <td>Определения Арбитражного суда города Москвы от 03.06.2021 г. (резюлютивная часть определения объявлена 27.05.2021 г.) по делу № А40-246255/20-78-418 «Б»</td> <td>Копия</td> </tr> <tr> <td>Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.11.2023 г.</td> <td>Копия</td> </tr> <tr> <td>Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.11.2023 г.</td> <td>Копия</td> </tr> <tr> <td>Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.11.2023 г.</td> <td>Копия</td> </tr> <tr> <td>Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.11.2023 г.</td> <td>Копия</td> </tr> </tbody> </table>	<b>Наименование</b>	<b>Вид документа</b>	Апелляционное определение по делу № 33-6554/2023 50RS0044-01-2020-004857-52 от 20.02.2023 г.	Копия	Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции по делу № 88-18031/2023 (2-1120/2022) от 16.08.2023 г.	Копия	Определения Арбитражного суда города Москвы от 03.06.2021 г. (резюлютивная часть определения объявлена 27.05.2021 г.) по делу № А40-246255/20-78-418 «Б»	Копия	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.11.2023 г.	Копия	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.11.2023 г.	Копия	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.11.2023 г.	Копия	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.11.2023 г.	Копия
	<b>Наименование</b>	<b>Вид документа</b>															
	Апелляционное определение по делу № 33-6554/2023 50RS0044-01-2020-004857-52 от 20.02.2023 г.	Копия															
	Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции по делу № 88-18031/2023 (2-1120/2022) от 16.08.2023 г.	Копия															
	Определения Арбитражного суда города Москвы от 03.06.2021 г. (резюлютивная часть определения объявлена 27.05.2021 г.) по делу № А40-246255/20-78-418 «Б»	Копия															
	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.11.2023 г.	Копия															
	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.11.2023 г.	Копия															
	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.11.2023 г.	Копия															
Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.11.2023 г.	Копия																
<p><b>Осмотр объекта оценки</b></p>	<p>Осмотр объекта оценки не производился, поскольку Заказчик оценки не может обеспечить доступ, объект оценки расположен в другом регионе. Документы предоставлены Заказчиком оценки.</p>																
<p><b>Срок проведения оценки</b></p>	<p>04 декабря 2023 г. – 21 декабря 2023 г.</p>																
<p><b>Цель оценки (необходимость проведения оценки)</b></p>	<p>Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки с применением общепринятых подходов к оценке.          Результаты оценки предполагается использовать для проведения процедуры банкротства (конкурсное производство).</p>																
<p><b>Нормативная база оценки (используемые стандарты оценки)</b></p>	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ, а также в соответствии с:</p> <p>Общими стандартами оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;</li> <li>• федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;</li> <li>• федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;</li> <li>• федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;</li> </ul>																

	<ul style="list-style-type: none"> <li>федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;</li> <li>федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.</li> </ul> <p>Специальными стандартами оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.;</li> <li>иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области оценочной деятельности;</li> <li>стандартами и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоят физические лица (оценщики), выполняющие настоящую оценку и у которых с Исполнителем заключены трудовые Договоры.</li> </ul> <p>а также положениями методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвитии России (с момента разработки и принятия таких методических рекомендаций Минэкономразвитии России). До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. №884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I – ФСО VI.</p>
<p><b>Вид стоимости и предпосылки стоимости</b></p>	<p>В соответствии со ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный управляющий привлекает оценщика для определения стоимости имущества должника. Начальная цена продажи предприятия, иного имущества должника устанавливается на основании рыночной стоимости такого имущества, определенной в соответствии с отчетом об оценке.</p> <p>Рыночная стоимость (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ).</p> <p>Предпосылки стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>участники сделки – неопределенные лица;</li> <li>дата оценки – текущая;</li> <li>предполагаемое использование объекта: для проведения процедуры банкротства (конкурсное производство);</li> <li>характер сделки: вынужденная сделка в рамках процедуры банкротства.</li> </ul>
<p><b>Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)</b></p>	<p>18 декабря 2023 г.</p>
<p><b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b></p>	<p>Результаты оценки действительны лишь для проведения процедуры банкротства (конкурсное производство). Результаты оценки и отчет об оценке не могут использоваться Заказчиком оценки в каких-либо других целях. Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами. В соответствии с письмом Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 30 мая 2005 г., оценка, данная имуществу оценщиком, <u>носит лишь рекомендательный характер</u>, т.е. не является обязательной. Даже если предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер. Это означает, что решение о конечной цене сделки Заказчик всегда должен принимать самостоятельно или путем переговоров с контрагентом, используя отчет лишь как консультационную услугу. В связи с этим, Исполнитель не принимает на себя ответственность за решения, принятые Заказчиком или третьими лицами по распоряжению оцениваемым имуществом. В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения</p>

	<p>начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>
<p><b>Специальные допущения, иные существенные допущения</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• В соответствии с п. 4 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г. в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.</li> <li>• Все расчеты выполнены оценщиками в табличном процессоре Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой программы, если иное прямо не указывается в отчете.</li> <li>• При проведении расчетов допускается округление некоторых значений по математическим правилам округления. Округление может несущественно повлиять на результат оценки.</li> <li>• Результаты оценки, содержащиеся в отчете об оценке, относятся к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке.</li> <li>• Ни весь отчет об оценке в целом, ни любая его часть, ни любые ссылки на данный документ не могут быть включены в какие-либо публикации, проспекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения Исполнителя формы и контекста таких публикаций. Информация, изложенная в отчете об оценке, является конфиденциальной и может быть использована только для цели, заявленной в Договоре (см. цели оценки). Исполнитель не принимает на себя ответственность, если отчет об оценке будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей.</li> <li>• Любая копия отчета об оценке является недействительной, если она не заверена нотариусом или самим Исполнителем.</li> <li>• Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к Исполнителю.</li> <li>• Отчет об оценке представляет собой профессиональное суждение оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми.</li> <li>• Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами.</li> <li>• От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие использования результатов отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе оказания услуг.</li> <li>• Согласно ст. 146 Налогового кодекса РФ объектом налогообложения является реализация. При расчёте рыночной стоимости объекта исполнителем является Оценщик. Положениями статей 14 и 15 ФЗ-135 не предусмотрены ни права, ни обязанности Оценщика определять НДС при определении рыночной стоимости объекта оценки.</li> <li>• В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с</li> </ul>

	<p>законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не признаются объектом обложения НДС.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Осмотр объекта оценки не производился, поскольку Заказчик оценки не может обеспечить доступ, объект оценки расположен в другом регионе. Документы предоставлены Заказчиком оценки.</li> <li>• В виду того, что осмотр объекта оценки не проведен из-за удаленности объекта оценки, то при оценке может быть введена дополнительная корректировка на наличие возможно неучтенных элементов (см. ФСО № 7: ч. III п.5: «...В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра).</li> </ul>
<p><b>Ограничения оценки</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Для определения рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель опирается как на информацию, предоставленную Заказчиком, так и на информацию, полученную самостоятельно в результате проведения оценки.</li> <li>• По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.</li> <li>• Исполнитель не занимается измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.</li> <li>• При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и на оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.</li> <li>• Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных факторов.</li> <li>• Исполнитель не принимает на себя ответственность, если после составления Отчета станет известно, что имелась дополнительная документация или обстоятельства, которые могли бы повлиять на стоимость объекта оценки. Исполнитель исходил из достоверности и полноты письменной и устной информации, фотоматериалов и документации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком, поскольку в обязанности Исполнителя, не входит проведение экспертизы документов на предмет их полноты и подлинности, соответствия действующему законодательству. Исполнитель не принимает на себя ответственности: <ul style="list-style-type: none"> <li>а) за выводы, сделанные на основе документов, фотоматериалов и информации, содержащих недостоверные сведения;</li> <li>б) за выводы, сделанные на основе недостаточно полного пакета предоставленных документов по объекту оценки;</li> <li>в) в случае замалчивания Заказчиком информации, которая могла повлиять на стоимость объекта оценки (если таковая имела место).</li> </ul> </li> <li>• Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.</li> <li>• В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.</li> <li>• Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.</li> <li>• В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает</li> </ul>

адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.

- В рамках отчета об оценке некоторые данные (например, параметры, цена, точный адрес) по объектам аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком могут проводиться телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов аналогов. В отчете могут указываться уточненные данные по объектам аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
- Информация, оценки и мнения, полученные из открытых источников, отвечают критериям надежности. Достаточность и достоверность полученной информации анализируется с использованием доступных оценщикам Исполнителя для этого средств и методов.
- Оценщик вправе использовать цены предложения рынка движимого имущества РФ.
- При отсутствии достоверной и доступной для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, допускается отказ от сравнительного подхода.
- При отсутствии достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, допускается отказ от доходного подхода.
- Результаты оценки, содержащиеся в отчете об оценке, относятся к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке.
- Ни весь отчет об оценке в целом, ни любая его часть, ни любые ссылки на данный документ не могут быть включены в какие-либо публикации, проспекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения Исполнителя формы и контекста таких публикаций. Информация, изложенная в отчете об оценке, является конфиденциальной и может быть использована только для цели, заявленной в Договоре (см. цели оценки). Исполнитель не принимает на себя ответственность, если отчет об оценке будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей.
- Любая копия отчета об оценке является недействительной, если она не заверена нотариусом или самим Исполнителем.
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к Исполнителю.
- Отчет об оценке представляет собой профессиональное суждение оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми.
- Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами.
- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие использования результатов отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества,

	<p>халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе оказания услуг.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита (п. 2 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.).</li> <li>Все ограничения и специальные допущения, отраженные в отчёте, были согласованы с Заказчиком оценки.</li> </ul>
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	<p>Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами.</p> <p>Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия исполнителя (оценщика).</p> <p>В соответствии со ст. 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ сведения об отчете об оценке имущества должника, указанные в абзаце 5 пункта 5.1 статьи 110 Федерального закона, с приложением копии такого отчета об оценке в форме электронного документа подлежат включению арбитражным управляющим в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в течение двух рабочих дней с даты поступления копии такого отчета об оценке в форме электронного документа. Таким образом, в рамках проведения процедуры банкротства допускается публикация отчета об оценке объекта оценки (его копия) на ЕФРСБ Заказчиком с соответствующим указанием авторства.</p>
<b>Форма составления отчета об оценке</b>	<p>Отчет об оценке составляется <u>в электронном виде</u>.</p> <p>При необходимости (по запросу Заказчика) Исполнитель подготавливает отчет об оценке в количестве 1 (одного) экземпляра на бумажном носителе. При этом, отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме – как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно для приложений). Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью. На бумажном носителе отчет передается Заказчику оценки вместе с сопроводительным письмом, в котором подробно указано из скольких частей состоит отчет об оценке, а также кол-во листов.</p>
<b>Выражение итогового результата оценки стоимости объекта оценки (форма представления итоговой стоимости)</b>	<p><u>Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)</u> представляет собой <u>стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки</u>.</p> <p>Результат оценки выражается в рублях и представлен в виде числа без интервала значений, является результатом математического округления.</p>

#### 1.4. Сведения об оценщиках и исполнителе

##### 1.4.1. Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора

**Таблица 1.2.** Сведения о специалистах-оценщиках, работающих на основании трудового договора, выполнивших настоящий Отчет об оценке

<b>Наименование</b>	<b>Характеристика</b>
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	<b>Панарин Дмитрий Сергеевич</b>
Почтовый адрес	630087, г. Новосибирск, Кировский район, ул. Вертковская, д. 40 -57
Фактический адрес	630087, г. Новосибирск, Кировский район, ул. Немировича-Данченко, д. 122, офис 230
Номер контактного телефона	+7 913 456-84-99
Адрес электронной почты	nek.bs@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации Саморегулируемая организация «СОЮЗ» (СРО «СОЮЗ», 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10) дата вступления 01.08.2018г. регистрационный номер в реестре №1322, дата включения в реестр 01 августа 2018 г.
Членство в других саморегулируемых организациях и союзах	Член «Союза финансово-экономических судебных экспертов», номер свидетельства 185 от 02.02.2016 г. Член саморегулируемой организации судебных экспертов «Сумма мнений», регистрационный номер 218 от 15.02.2019 г.
Образование оценщика	2011 г. – Диплом о высшем образовании: ФГОУ ВПО «Новосибирский Государственный

<b>Наименование</b>	<b>Характеристика</b>
(номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний)	Аграрный Университет» г. Новосибирск. Квалификация: ветеринарный врач, по специальности «Ветеринария». Регистрационный номер: 68 от 01 июля 2011 г.; 2018 г. – Диплом бакалавра: ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации» г. Москва. Квалификация: бакалавр, по специальности «Экономика». Регистрационный номер: 27/152-09-18 от 25 сентября 2018 г.; 2014 г. – Диплом о профессиональной подготовке ФГОУ ВПО «Новосибирский Государственный Университет Экономики и Управления», г. Новосибирск. Профессиональная переподготовка «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Регистрационный номер: 1816 от 17.04.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховщик — АО «АльфаСтрахование». Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №5691R/776/500019/23 от 24.05.2023 г. Страховая сумма 10 000 000 рублей. Период страхования с 28.06.2023 г. по 27.06.2025 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	9 лет (с 2014 г.)
Квалификация	Оценщик 1 категории: – Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости», выдан ФБУ ФРЦ, от 28.07.2021 г. № 026820-1. – Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» выдан ФБУ ФРЦ, от 24.09.2021 г. № 029864-2.
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с Заказчиком оценки и собственником недвижимости (объекта оценки) в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке объекта оценки. Таким образом, требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости оценщика выполнены.

#### **1.4.2. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор**

**Таблица 1.3.** Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

<b>Наименование</b>	<b>Характеристика</b>
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью Независимая Экспертная Компания «Бизнес Советник»
Реквизиты юридического лица (ИНН; КПП; ОГРН, дата присвоения ОГРН)	ИНН 5403045395, КПП 540301001 ОГРН 1185476090524 от 01.11.2018 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юр. и факт. адрес: 630087, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, дом 122, офис 230
Контакты	телефон +7-913-734-53-00, +7 (383) 381-28-27, +7-953-889-89-93 e-mail: nek.bs@bk.ru
Сведения о страховании дополнительной ответственности юридического лица	СПАО «Ингосстрах». Договор страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-722-165467/23 от 16.11.2023 г. Страховая сумма 10 000 000 рублей. Период страхования с 23.11.2023 г. по 22.11.2024 г.

Наименование	Характеристика
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО НЭК «Бизнес Советник» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, выполнены.

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

**Таблица 1.4.** Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Привлеченные к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты	Квалификация	Степень участия в проведении оценки объекта оценки
не привлекались	—	—

#### **1.5. Сведения о заказчике оценки**

**Таблица 1.5.** Сведения о Заказчике оценки

Наименование	Характеристика
Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМТЕКС» (ИНН 7723625039), далее ООО «ПРОМТЕКС», в лице конкурсного управляющего Филимонова Ильи Николаевича (ИНН 773170596421, член ААУ «СЦЭАУ» (ОГРН 1035402470036 ИНН 5406245522)), действующий на основании определения Арбитражного суда города Москвы от 03.06.2021 г. (резольютивная часть определения объявлена 27.05.2021 г.) по делу № А40-246255/20-78-418 «Б»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное / сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМТЕКС» / ООО «ПРОМТЕКС»
ИНН / КПП	ИНН: 7723625039 / КПП: 540501001
ОГРН, дата присвоения	ОГРН: 1077759227150, Дата присвоения ОГРН: 20.08.2007 г.
Адрес	107497, город Москва, улица Иркутская, дом 11, корпус 1, этаж 2, пом XVIII, ком 385-д оф (252) РМ 8

#### **1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения**

**Таблица 1.6.** Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Наименование	Обоснование применения
Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
Федеральные стандарты оценки: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;</li> <li>▪ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;</li> <li>▪ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;</li> </ul>	Обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности



<b>Наименование</b>	<b>Обоснование применения</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;</li> <li>▪ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;</li> <li>▪ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;</li> <li>▪ федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.</li> </ul>	
Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СОЮЗ», утверждены Советом Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ» Протокол от 21.01.2020 г.	Оценщик, составивший настоящий отчет, является членом СРО «СОЮЗ»

### **1.7. Основные этапы процесса оценки**

**Таблица 1.7.** Этапы процесса оценки

<b>Основные этапы процесса оценки</b>	<b>Отметка о выполнении</b>
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 или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку	Выполнено
Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Выполнено
Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Выполнено
Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости) и определение итоговой стоимости объекта оценки	Выполнено
Составление отчета об оценке объекта оценки	Выполнено

### **1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в том числе не отраженные в задании на оценку**

**Таблица 1.8.** Допущения и ограничивающие условия, использованные при проведении оценки

<b>Специальные допущения, иные существенные допущения</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• В соответствии с п. 4 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г. в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.</li> <li>• Все расчеты выполнены Оценщиками в табличном процессоре Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой программы, если иное прямо не указывается в отчете.</li> <li>• При проведении расчетов допускается округление некоторых значений по математическим правилам округления. Округление может несущественно повлиять на результат оценки.</li> <li>• Результаты оценки, содержащееся в отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке.</li> <li>• Ни весь отчет об оценке в целом, ни любая его часть, ни любые ссылки на данный документ не могут быть включены в какие-либо публикации, проспекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения Исполнителя формы и контекста таких публикаций. Информация,</li> </ul>
---	---

	<p>изложенная в отчете об оценке, является конфиденциальной и может быть использована только для цели, заявленной в Договоре (см. цели оценки). Исполнитель не принимает на себя ответственность, если отчет об оценке будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Любая копия отчета об оценке является недействительной, если она не заверена нотариусом или самим Исполнителем.</li> <li>• Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к Исполнителю.</li> <li>• Отчет об оценке представляет собой профессиональное суждение оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми.</li> <li>• Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами.</li> <li>• От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие использования результатов отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе оказания услуг.</li> <li>• Согласно ст. 146 Налогового кодекса РФ объектом налогообложения является реализация. При расчёте рыночной стоимости объекта исполнителем является Оценщик. Положениями статей 14 и 15 ФЗ-135 не предусмотрены ни права, ни обязанности Оценщика определять НДС при определении рыночной стоимости объекта оценки.</li> <li>• В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не признаются объектом обложения НДС.</li> <li>• Осмотр объекта оценки не производился, поскольку Заказчик оценки не может обеспечить доступ, объект оценки расположен в другом регионе. Документы предоставлены Заказчиком оценки.</li> <li>• В виду того, что осмотр объекта оценки не проведен из-за удаленности объекта оценки, то при оценке может быть введена дополнительная корректировка на наличие возможно неучтенных элементов (см. ФСО № 7: ч. III п.5: «...В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра).</li> </ul>
<p><b>Ограничения оценки</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Для определения рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель опирается как на информацию, предоставленную Заказчиком, так и на информацию, полученную самостоятельно в результате проведения оценки.</li> <li>• По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.</li> <li>• Исполнитель не занимается измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.</li> <li>• При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и на оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Оценщик не несет ответственности за</li> </ul>

наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

- Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
- Исполнитель не принимает на себя ответственность, если после составления Отчета станет известно, что имелась дополнительная документация или обстоятельства, которые могли бы повлиять на стоимость объекта оценки. Исполнитель исходил из достоверности и полноты письменной и устной информации, фотоматериалов и документации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком, поскольку в обязанности Исполнителя, не входит проведение экспертизы документов на предмет их полноты и подлинности, соответствия действующему законодательству. Исполнитель не принимает на себя ответственности:
  - а) за выводы, сделанные на основе документов, фотоматериалов и информации, содержащих недостоверные сведения;
  - б) за выводы, сделанные на основе недостаточно полного пакета предоставленных документов по объекту оценки;
  - в) в случае замалчивания Заказчиком информации, которая могла повлиять на стоимость объекта оценки (если таковая имела место).
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
- В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.
- Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.
- В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.
- В рамках отчета об оценке некоторые данные (например, параметры, цена, точный адрес) по объектам аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложений к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком могут проводиться телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов аналогов. В отчете могут указываться уточненные данные по объектам аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
- Информация, оценки и мнения, полученные из открытых источников, отвечают критериям надежности. Достаточность и достоверность полученной информации анализируется с использованием доступных оценщикам Исполнителя для этого средств и методов.
- Оценщик вправе использовать цены предложения рынка движимого имущества РФ.
- При отсутствии достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, допускается отказ от сравнительного подхода.
- При отсутствии достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также

	<p>связанные с объектом оценки расходы, допускается отказ от доходного подхода.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Результаты оценки, содержащееся в отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке.</li> <li>• Ни весь отчет об оценке в целом, ни любая его часть, ни любые ссылки на данный документ не могут быть включены в какие-либо публикации, проспекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения Исполнителя формы и контекста таких публикаций. Информация, изложенная в отчете об оценке, является конфиденциальной и может быть использована только для цели, заявленной в Договоре (см. цели оценки). Исполнитель не принимает на себя ответственность, если отчет об оценке будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей.</li> <li>• Любая копия отчета об оценке является недействительной, если она не заверена нотариусом или самим Исполнителем.</li> <li>• Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к Исполнителю.</li> <li>• Отчет об оценке представляет собой профессиональное суждение оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми.</li> <li>• Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами.</li> <li>• От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие использования результатов отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе оказания услуг.</li> <li>• Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита (п. 2 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.).</li> <li>• Все ограничения и специальные допущения, отраженные в отчёте, были согласованы с Заказчиком оценки.</li> </ul>
--	---

### **1.9. Используемая терминология и основные понятия**

Под оценочной деятельностью понимается 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 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

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 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;

- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Рыночная стоимость объекта оценки — 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 [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки [п.15 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Кадастровая стоимость — стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки [п.6 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

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 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки [п.8 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

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 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

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 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии [п.11 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки [п.12 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

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 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки [п.15 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

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.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки [п.16 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

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 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей [п.6 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Право собственности включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом [Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ, часть 1, ст. 209].

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе. [Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ, ст. 130].

Корректировка – представляет собой операцию (чисто-математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемыми объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объектов-аналогов к объекту оценки».

Право собственности включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом [*Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ, часть 1, ст. 209*].

Сервитут – признанное законом право ограниченного пользования чужим имуществом (объектом). Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком [*Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ, часть 1, ст. 274*].

Инженерно-геологические условия – условия, обуславливающие место размещения сооружения, его конструкцию, способы производства работ, а также выбор мероприятий по борьбе с неблагоприятными явлениями.

Земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки. [*Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ, ст. 6*].

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано [*п. 13, ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611*].

Улучшения – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Износ – это уменьшение стоимости объекта под воздействием различных факторов.

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

### **2.1. Характеристика местоположения объекта оценки**

#### **2.1.1. Общая характеристика Московской области**

**Таблица 2.1.** Общая характеристика Московской области

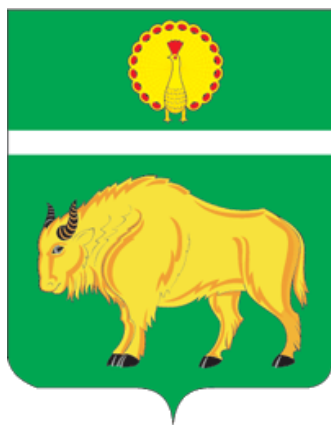
<b>Административно-территориальное деление</b>	<p>Московская область (неофициально — Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входящий в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области — город Москва (не входит в состав области), часть органов административной власти области расположена в Красногорске. По численности населения превосходит все остальные субъекты федерации, уступая только Москве.</p> <p>Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения, столицей России Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.</p> <p>Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.</p> <p>Область состоит из 56 городов областного подчинения (с их административными территориями), 3 посёлков городского типа областного подчинения (с их административными территориями) и 5 закрытых административно-территориальных образований. С точки зрения муниципального управления область состоит из 64 городских округов.</p>
<b>Географическое положение</b>	<p>Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км.</p>
<b>Климат</b>	<p>Климат Московской области — умеренно континентальный (по Алисову), умеренно континентальный влажный с теплым летом, Dfb (по Кеппену), сезонность чётко выражена; лето тёплое, зима умеренно холодная. В восточных и юго-восточных районах континентальность климата выше, что выражается, в частности, в более низкой температуре зимой и более высокой температуре летом.</p> <p>Период со среднесуточной температурой ниже 0 °С длится 120—135 дней, начинаясь в середине ноября и заканчиваясь в середине-конце марта. Среднегодовая температура на территории области колеблется от 3,5 до 5,8 °С. Самый холодный месяц — январь (средняя температура на западе области –9 °С, на востоке –12 °С).</p> <p>Самый тёплый месяц — июль (средняя температура +18 °С на северо-западе и +20 °С на юго-востоке). Среднегодовое количество осадков 500—700 мм, наиболее увлажнены северо-западные районы, наименее — юго-восточные. В каждый из летних месяцев в среднем выпадает 75 мм осадков, однако раз в 25—30 лет в Московской области случаются сильные засухи, когда осадков летом может практически не выпасть.</p>
<b>Население</b>	<p>В области проживает 7 708 499 человек. Плотность населения — 173,89 чел./км<sup>2</sup>.</p>
<b>Полезные ископаемые</b>	<p>По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы), в области работают десятки предприятий общероссийского значения.</p>
<b>Промышленность</b>	<p>В структуре промышленного производства доминируют обрабатывающие отрасли. Ведущей отраслью промышленности Новосибирской области является машиностроение и металлообработка (электротехническое оборудование, приборостроение,</p>



	металлургическое оборудование). Развита пищевая промышленность, химическая, промышленность строительных материалов.
<b>Сельское хозяйство</b>	Область входит в первую десятку крупнейших сельхозтоваропроизводителей. Сельское хозяйство области специализируется на выращивании зерна, картофеля, овощей, развиты мясомолочное животноводство, птицеводство, пчеловодство. Важную роль играет производство льна.
<b>Наука</b>	Новосибирская область – один из крупнейших центров Российской Федерации, удерживает лидирующие позиции в сфере науки и технологий уже более 50 лет. В области работают: - Сибирское отделение Российской Академии наук; - Сибирское отделение Российской Академии сельскохозяйственных наук; - Сибирское отделение Российской Академии медицинских наук; - Государственный научный центр вирусологии и биотехнологии «Вектор»; - 55 академических институтов и более 60 отраслевых научно-исследовательских, конструкторско-технологических и проектных институтов; - 100 крупных и 1700 малых предприятий, связанных с технико-внедренческой деятельностью
<b>Образование</b>	Образовательный комплекс области – крупнейший в азиатской части России: - 45 высших учебных заведений и филиалов; - 62 образовательных учреждения среднего профессионального образования, включая структурные подразделения высших учебных заведений, реализующие программы среднего профобразования, включая структурные подразделения высших учебных заведения, реализующих программы среднего профобразования; - 62 образовательных учреждения начального профессионального образования.

Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская\\_область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область)

### 2.1.2. Краткие сведения о Серпуховском районе (Московская обл.)



Серпуховский район — бывшая административно-территориальная единица (район) и упразднённое муниципальное образование (муниципальный район) на юге Московской области России.

С точки зрения современного русского языка, правильными также считаются следующие варианты ударения и произношения названия: Серпуховской и Серпуховский — исторически аутентичный вариант.

Административным центром был город Серпухов (в состав района не входил), часть структур администрации Серпуховского района располагалась в посёлке Большевик.

Серпуховский район образован в составе Московской области Постановлением Всероссийского центрального исполнительного комитета СССР от 12 июля 1929 г. № 566.

30 декабря 2018 года Серпуховский муниципальный район был упразднён, а все входившие в него городские и сельские поселения были объединены с городским округом Серпухова в единое муниципальное образование городской округ Серпухов.

Территория района расположена в южной части Окско-Москворецкой равнины, на реке Наре, вблизи её впадения в Оку.

Площадь района — 1012,7 км².

Граничил со Ступинским и Чеховским районами Московской области, а также с Жуковским и Тарусским районами Калужской области и Заокским и Ясногорским районами Тульской области.

Основные реки — Ока, Нара, Лопасня, Речма, Скнига. Прочие реки: Тоденка, Елинка, Сушка, Боровлянка, Сухменка, Чавра, Теменка, Боровна, Любожиха, Каменка, Пониковка.

Численность населения - 35 551 чел. (2019 г.).

В городских условиях (рабочие посёлки Оболенск и Пролетарский) проживают 23,76 % населения района.

Национальный состав: русские — 91,78 %, украинцы — 2,28 %, мордва — 1,05 %, белорусы — 0,61 %, армяне — 0,28 %, чуваша — 0,26 %, узбеки — 0,06 %, евреи — 0,03 %, представители других наций — 1,74 %, ещё 1 % жителей не указали свою этническую принадлежность во время Всероссийской переписи населения 2002 года.

В Серпуховский муниципальный район до 30 декабря 2018 года входили 7 муниципальных образований — 2 городских и 5 сельских поселений.

В Серпуховский район на момент упразднения в 2018 году входил 141 населённый пункт, в том числе 2 городских (рабочих посёлка) и 139 сельских населённых пунктов.

Крупнейшие предприятия Серпуховского муниципального района:

«Маревен Фуд Сэнтрал» (бывший ЗАО «Ди-Эч-Ви-С») — производство продукции быстрого приготовления;  
«Вифитех» — фармацевтическое производство;

«Герофарм-Био» (предприятие по производству человеческого инсулина);  
 «Оболенское» (фармацевтическое производство);  
 «Керамзит» — производство гравия и глинопорошка;  
 «Дикси Логистик» — логистический центр;  
 «Партнёр» — фармацевтическое производство;  
 СТФ «Мостоотряд-99» — строительство мостов и тоннелей;  
 ПНИ № 2 — психоневрологический диспансер;  
 «Дашковка» — производство сельхозпродукции;  
 «Туровский» — производство сельхозпродукции;  
 ГНЦ прикладной микробиологии и биотехнологий;  
 «Маржана»- добыча песка и гравия и др.  
 Предприятия агропромышленного комплекса:

ЗАО «Дашковка» — одно из 100 лучших сельхозпредприятий России — на протяжении семидесяти пяти лет оно осуществляет поставки овощей и молока в Москву. В настоящее время «Дашковка» оснащена современной сельхозтехникой и ведёт активное сотрудничество с аграриями и селекционерами Западной Европы, что даёт предприятию возможность получать высокие урожаи качественной сельхозпродукции.

Компания «Русский страус», организованная восемь лет назад в Старых Кузьмёнках, является первой и крупнейшей в России специализированной фермой с полным циклом предпродажной подготовки по разведению чёрных африканских страусов и охотничьих фазанов. Кроме этого ферма является одним из пунктов в туристическом маршруте по Серпуховскому району.

В деревне Шепилово уже не первый год работает ферма по разведению перепелов, чье мясо и яйца сегодня продаются в крупнейших столичных и подмосковных супермаркетах. Предприятие входит в пятёрку крупнейших в России.

«Адрия» (Волохово) — мясоперерабатывающий комплекс и др.

В Серпуховском районе распространяются газеты:

Всё для Вас. Южное Подмосковье;

МК в Серпухове;

Моя информационная газета. Южное Подмосковье;

Мы и город;

Ока-инфо;

Ока-информ;

Серпуховские вести.

Система образования Серпуховского района на 2017 год включала 27 муниципальных образовательных организаций — 1 гимназия, 7 средних школ, 3 основные школы, 13 дошкольных образовательных организаций, 1 учреждение дополнительного образования детей, 1 учреждение дополнительного профессионального образования и 1 учреждения для детей, нуждающихся в психолого-медико-социальной помощи.

В школах Серпуховского района на 2018 год обучалось 3623 ребёнка. Во вторую смену обучается 227 детей. Услугами дошкольного образования пользуется 1972 ребёнка в возрасте от 1 до 7 лет.

Научные институты:

ФГУН Государственный научный центр прикладной микробиологии и биотехнологий (Оболенск);

Научно-исследовательский центр токсикологии и гигиенической регламентации биопрепаратов (Большевик).

Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Серпуховский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Серпуховский_район)

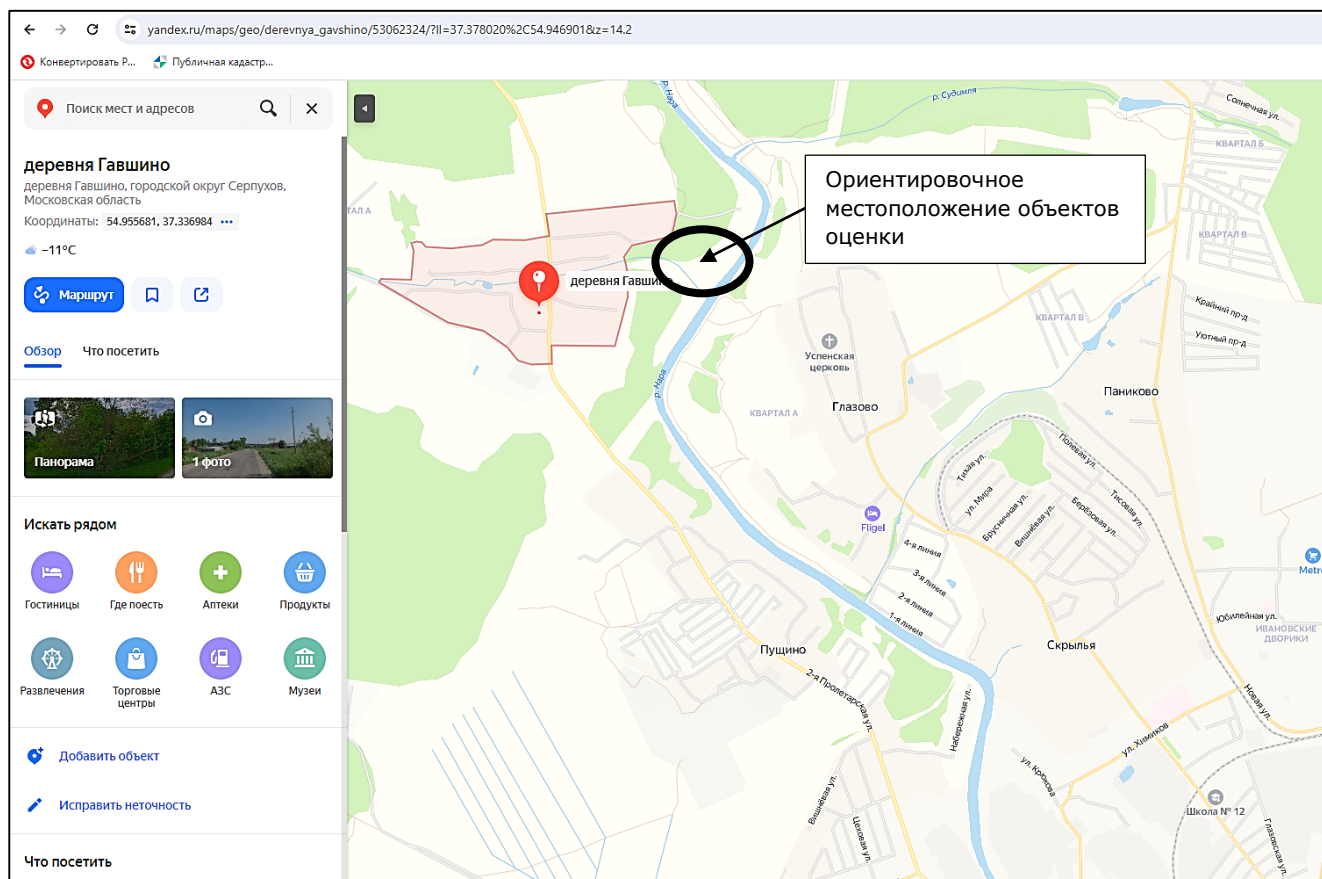
### 2.1.3. Местоположение Объектов оценки

Таблица 2.2. Характеристика местоположения объектов оценки

Показатель	Значение показателя
Границы местоположения	Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино
Основной тип застройки	Характер застройки в районе окружения (в радиусе 1 км) — малоэтажные индивидуальные жилые дома.
Плотность (полнота) застройки	Плотность застройки низкая. Присутствуют свободные участки под дачное строительство.
Преобладающая этажность застройки	1-2 – этажные здания
Транспортная доступность	Средняя. Ближайшая остановка общественного транспорта «д. Гавшино» - около 1,3 км от объекта оценки.
Интенсивность движения транспорта	Средняя
Благоустройство территории	В окружающей застройке выполнены все стандартные виды благоустройства: площадки, автопарковки, проезды.
Наличие инженерной инфраструктуры	Окружающая территория обеспечена инженерными коммуникациями.
Деловая активность района, в котором расположен объект оценки	Низкая. Зона расположения жилых домов.
Социальная инфраструктура	Прилегающая к оцениваемому объекту территория характеризуется относительно развитой социальной инфраструктурой. Рядом расположен г. Серпухов с необходимой социальной инфраструктурой.

Показатель	Значение показателя	
Экологическое состояние	В районе расположения объекта оценки экологическое состояние благоприятное.	
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки в целом (в радиусе 1 км от объекта оценки)	- на границе с г. Серпухов, который имеет развитую социальную инфраструктуру	
<b>ВЫВОДЫ ПО РАЗДЕЛУ 2.1:</b>		
Положительные характеристики местоположения	характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>средняя транспортная доступность.</li> <li>благоприятное экологическое состояние.</li> </ul>
Отрицательные характеристики местоположения	характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>низкая деловая активность.</li> </ul>

См. также рис. 2.1.



**Рисунок 2.1.** Схематическое расположение объектов оценки относительно г. Серпухов  
 Источник информации: Яндекс.Карты (<https://yandex.ru/maps/>)

## 2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки

### 2.2.1. Сведения о физических свойствах объектов оценки

**Таблица 2.3.** Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Показатель	Значение показателя	Ссылка на документ
1. Земельный участок, общей площадью 1115 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1423. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства. Местоположение: Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино		
Место расположения объекта оценки	Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино	<ul style="list-style-type: none"> <li>Данные сайта Публичная кадастровая карта (<a href="https://pkk.rosreestr.ru">https://pkk.rosreestr.ru</a>).</li> </ul>
Кадастровый номер	50:32:0020121:1423	

<b>Показатель</b>	<b>Значение показателя</b>	<b>Ссылка на документ</b>
земельного участка		<ul style="list-style-type: none"> <li>Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.11.2023 г.</li> </ul>
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешенное использование земельного участка	Для ведения дачного строительства	
Площадь земельного участка, кв.м.	1115	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	709931,65	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	636,71	
Дата постановки на кадастровый учёт	01.01.2022 г.	
Форма земельного участка	Участок имеет прямоугольную форму	
Историческая ценность земельного участка	Участок исторической ценности не имеет	Документов, подтверждающих историческую ценность объекта оценки Заказчиком не предоставлено.
Рекреационная ценность земельного участка	Участок рекреационной ценности не имеет	Документов, подтверждающих рекреационную ценность объекта оценки Заказчиком не предоставлено.
Наличие инженерных коммуникаций	Коммуникации проходят вдоль участка	По данным Заказчика
Улучшения на земельном участке	Отсутствуют	Данные сайта Публичная кадастровая карта ( <a href="https://pkk.rosreestr.ru">https://pkk.rosreestr.ru</a> ).

*2. Земельный участок, общей площадью 1147 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1455. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства. Местоположение: Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино*

Место расположения объекта оценки	Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино	<ul style="list-style-type: none"> <li>Данные сайта Публичная кадастровая карта (<a href="https://pkk.rosreestr.ru">https://pkk.rosreestr.ru</a>).</li> <li>Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.11.2023 г.</li> </ul>
Кадастровый номер земельного участка	50:32:0020121:1455	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешенное использование земельного участка	Для ведения дачного строительства	
Площадь земельного участка, кв.м.	1147	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	730226,08	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	636,64	
Дата постановки на кадастровый учёт	01.01.2022 г.	
Форма земельного участка	Участок имеет прямоугольную форму	
Историческая ценность земельного участка	Участок исторической ценности не имеет	Документов, подтверждающих историческую ценность объекта оценки Заказчиком не предоставлено.
Рекреационная ценность земельного участка	Участок рекреационной ценности не имеет	Документов, подтверждающих рекреационную ценность объекта оценки Заказчиком не предоставлено.
Наличие инженерных коммуникаций	Коммуникации проходят вдоль участка	По данным Заказчика
Улучшения на земельном участке	Отсутствуют	Данные сайта Публичная кадастровая карта ( <a href="https://pkk.rosreestr.ru">https://pkk.rosreestr.ru</a> ).

<b>Показатель</b>	<b>Значение показателя</b>	<b>Ссылка на документ</b>
<p><i>3. Земельный участок, общей площадью 1387 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1460. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства. Местоположение: Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино</i></p>		
Место расположения объекта оценки	Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино	<ul style="list-style-type: none"> <li>Данные сайта Публичная кадастровая карта (<a href="https://pkk.rosreestr.ru">https://pkk.rosreestr.ru</a>).</li> <li>Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.11.2023 г.</li> </ul>
Кадастровый номер земельного участка	50:32:0020121:1460	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешенное использование земельного участка	Для ведения дачного строительства	
Площадь земельного участка, кв.м.	1387	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	882367,79	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	636,17	
Дата постановки на кадастровый учёт	01.01.2022 г.	
Форма земельного участка	Участок имеет прямоугольную форму	
Историческая ценность земельного участка	Участок исторической ценности не имеет	Документов, подтверждающих историческую ценность объекта оценки Заказчиком не предоставлено.
Рекреационная ценность земельного участка	Участок рекреационной ценности не имеет	Документов, подтверждающих рекреационную ценность объекта оценки Заказчиком не предоставлено.
Наличие инженерных коммуникаций	Коммуникации проходят вдоль участка	По данным Заказчика
Улучшения на земельном участке	Отсутствуют	Данные сайта Публичная кадастровая карта ( <a href="https://pkk.rosreestr.ru">https://pkk.rosreestr.ru</a> ).
<p><i>4. Земельный участок общей площадью 1001 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1424. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: Для ведения дачного строительства. Местоположение: Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино</i></p>		
Место расположения объекта оценки	Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино	<ul style="list-style-type: none"> <li>Данные сайта Публичная кадастровая карта (<a href="https://pkk.rosreestr.ru">https://pkk.rosreestr.ru</a>).</li> <li>Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.11.2023 г.</li> </ul>
Кадастровый номер земельного участка	50:32:0020121:1424	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешенное использование земельного участка	Для ведения дачного строительства	
Площадь земельного участка, кв.м.	1001	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	637596,96	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	636,96	
Дата постановки на кадастровый учёт	01.01.2022 г.	
Форма земельного участка	Участок имеет прямоугольную форму	
Историческая ценность земельного участка	Участок исторической ценности не имеет	Документов, подтверждающих историческую ценность объекта оценки Заказчиком не предоставлено.
Рекреационная ценность земельного участка	Участок рекреационной ценности не имеет	Документов, подтверждающих рекреационную ценность объекта оценки Заказчиком не предоставлено.
Наличие инженерных	Коммуникации проходят вдоль участка	По данным Заказчика

Показатель	Значение показателя	Ссылка на документ
коммуникаций		
Улучшения на земельном участке	Отсутствуют	Данные сайта Публичная кадастровая карта ( <a href="https://pkk.rosreestr.ru">https://pkk.rosreestr.ru</a> ).

Земельный участок 50:32:0020121:1423  
 Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино  
 Для ведения дачного строительства  
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:32:0020121:1423
Кадастровый квартал:	50:32:0020121
Адрес:	Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино
Площадь уточненная:	1 115 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для ведения дачного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	709 931,65 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	30.12.2022
дата применения:	01.01.2023

**Рисунок 2.2.** Информация об объекте оценки №1 (земельный участок с кадастровым номером: 50:32:0020121:1423) по данным Публичной кадастровой карты  
 Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>

pkk.rosreestr.ru/#/search/54.95708715896201.37.35224662133198/19/@5w3tqw64u?text=54.957118%2037.351208&type=1&inPoint=true&opened=50%3A32%3A20121%3A1455

Конвертировать Р... Публичная кадаст...

Участки 54.957118 37.351208

**Земельный участок 50:32:0020121:1455**  
 Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино  
 Для ведения дачного строительства  
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:32:0020121:1455
Кадастровый квартал:	50:32:0020121
Адрес:	Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино
Площадь уточненная:	1 147 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для ведения дачного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	730 226,08 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	30.12.2022
дата применения:	01.01.2023

**Рисунок 2.3.** Информация об объекте оценки №2 (земельный участок с кадастровым номером: 50:32:0020121:1455) по данным Публичной кадастровой карты

Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>

pkk.rosreestr.ru/#/search/54.95753058590128.37.35127204363557/19/@5w3tqw64u?text=54.957660%2037.350451&type=1&inPoint=true&opened=50%3A32%3A20121%3A1460

Конвертировать Р... Публичная кадаст...

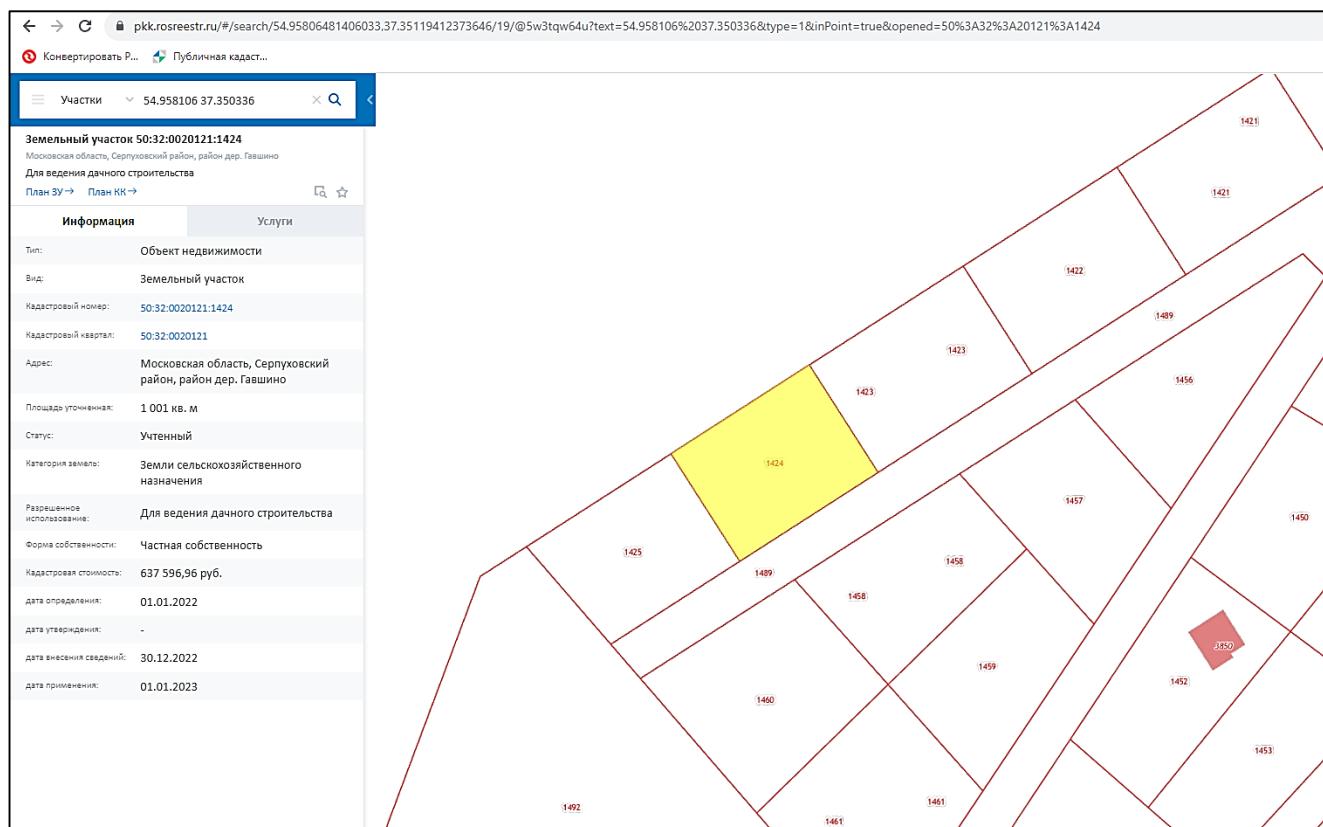
Участки 54.957660 37.350451

**Земельный участок 50:32:0020121:1460**  
 Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино  
 Для ведения дачного строительства  
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:32:0020121:1460
Кадастровый квартал:	50:32:0020121
Адрес:	Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино
Площадь уточненная:	1 387 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для ведения дачного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	882 367,79 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	30.12.2022
дата применения:	01.01.2023

**Рисунок 2.4.** Информация об объекте оценки №3 (земельный участок с кадастровым номером: 50:32:0020121:1460) по данным Публичной кадастровой карты

Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>



**Рисунок 2.5.** Информация об объекте оценки №4 (земельный участок с кадастровым номером: 50:32:0020121:1424) по данным Публичной кадастровой карты  
 Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>

### 2.2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектами оценки

**Таблица 2.4.** Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектами оценки

<b>Имущественные права на объект оценки</b>		
<b>Вид права</b>	<b>Субъект права</b>	<b>Подтверждающий документ</b>
Право собственности	ООО «ПРОМТЕКС» (ИНН 7723625039)	Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.11.2023 г.
Право аренды	н/д	
Иные права	Отсутствуют	
<b>Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки</b>		
<b>Вид обременения</b>	<b>Кем обременён</b>	<b>Подтверждающий документ</b>
-	-	-

### 2.3. Сведения об износе и устареваниях объектов оценки

**Таблица 2.5.** Сведения об износе и устареваниях

<b>Показатель</b>	<b>Значение показателя</b>
Сведения об износе	Так как земельный участок не относится к возобновляемым или вновь создаваемым объектам, к нему не применяется понятие физического износа.
Сведения об устареваниях	Функциональное и внешнее устаревания у земельного участка отсутствуют, так как факторы, вызывающие данные устаревания в ходе изучения объекта, оценщиком не выявлены.



## 2.4. Другие факторы и характеристики

Таблица 2.6. Другие факторы и характеристики

<b>Другие факторы и характеристики</b>	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	В состав объекта оценки не входят элементы, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.
Информация о текущем использовании объектов оценки	Информация Заказчиком не предоставлена
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

## 2.5. Сведения о юридическом лице (собственнике объекта оценки), балансовая стоимость объекта оценки

Таблица 2.7. Реквизиты лица, которому принадлежит объект оценки и балансовая стоимость объекта оценки

<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>
Лицо, которому принадлежат объекты оценки [см. прил.]	Право собственности – ООО «ПРОМТЕКС» (ИНН 7723625039)
Реквизиты лица, которому принадлежит объект оценки	ИНН: 7723625039 / КПП: 540501001 ОГРН: 1077759227150, Дата присвоения ОГРН: 20.08.2007 г. Адрес: 107497, город Москва, улица Иркутская, дом 11, корпус 1, этаж 2, пом XVIII, ком 385-д оф (252) РМ 8
Балансодержатель объекта оценки	ООО «ПРОМТЕКС» (ИНН 7723625039)
Балансовая стоимость	Информация Заказчиком оценки не предоставлена

## 2.6. Перечень использованных документов при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

### 2.6.1. Перечень документов, полученных от Заказчика оценки

Таблица 2.8. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

<b>Наименование</b>	<b>Вид документа</b>
Апелляционное определение по делу № 33-6554/2023 50RS0044-01-2020-004857-52 от 20.02.2023 г.	Копия
Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции по делу № 88-18031/2023 (2-1120/2022) от 16.08.2023 г.	Копия
Определения Арбитражного суда города Москвы от 03.06.2021 г. (резольютивная часть определения объявлена 27.05.2021 г.) по делу № А40-246255/20-78-418 «Б»	Копия
Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.11.2023 г.	Копия
Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.11.2023 г.	Копия
Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.11.2023 г.	Копия
Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.11.2023 г.	Копия
Копии документов, представленных Заказчиком оценки (см. Приложение к настоящему Отчету)	

## 2.6.2. Перечень документов, полученных из других источников

Таблица 2.9. Данные, использованные при оценке объекта оценки

<b>Вид данных</b>	<b>Источник получения данных</b>
Данные о показателях социально-экономического положения Российской Федерации	Интернет-ресурс: <a href="https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Doklad_2023.htm">https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Doklad_2023.htm</a>
Данные о показателях социально-экономического развития региона, в котором расположен объект оценки	Интернет-ресурс: <a href="https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241">https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241</a>
Данные об анализе рынка, к которому относится объект оценки	Интернет-ресурс: <a href="https://kf.expert/publish/rynok-zagorodnoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-3-kvartal-2023">https://kf.expert/publish/rynok-zagorodnoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-3-kvartal-2023</a>
Данные о фактических ценах предложений (или сделок) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект	Интернет-ресурс: <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a>

Источники информации для каждого конкретного случая указаны в тексте Отчета.

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

**3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

**3.1.1. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации за октябрь 2023 г.**

Таблица 3.1. Основные экономические и социальные показатели

Показатель	Январь-сентябрь 2023 г.	В % к январю-сентябрю 2022 г.	Справочно январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	-	102,9 <sup>1)</sup>	98,2
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	20 017,8	110,0	105,4
Реальные располагаемые денежные доходы	-	104,8 <sup>2)</sup>	98,7

1) Предварительная оценка.  
2) Оценка.

Показатель	Октябрь 2023 г.	В % к		Январь-октябрь-2023 г. в % к январю-октябрю 2022 г.	Справочно		
		октябрю 2022 г.	сентябрю 2023 г.		октябрь 2022 г. в % к		январь-октябрь 2022 г. в % к январю-октябрю 2021 г.
					октябрю 2021 г.	сентябрю 2022 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		107,7	100,2	105,1	97,7	101,3	99,7
Индекс промышленного производства		105,3	104,9	103,5	98,4	105,2	101,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1491,9	105,5	76,6	101,9	112,0	81,8	111,7
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	6,5	74,5	67,8	98,2	89,4	91,8	121,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	481,6	102,8	107,0	99,2	93,6	105,8	98,2
в том числе железнодорожного транспорта	222,7	99,6	105,2	100,9	96,6	104,6	100,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4239,7	112,7	102,0	105,5	89,8	101,5	94,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1269,4	105,1	99,9	104,3	102,4	99,3	106,2
Индекс потребительских цен		106,7	100,8	105,5	112,6	100,2	114,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		121,6	102,0	100,9	100,8	97,5	114,4
Общая численность безработных (в возрасте	2,2	76,8	96,0	81,3	88,5	100,3	80,5

Показатель	Октябрь 2023 г.	В % к		Январь-октябрь-2023 г. в % к январю-октябрю 2022 г.	Справочно		
		октябрю 2022 г.	сентябрю 2023 г.		октябрь 2022 г. в % к		январь-октябрь 2022 г. в % к январю-октябрю 2021 г.
					октябрю 2021 г.	сентябрю 2022 г.	
15 лет и старше), млн человек							
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,4	73,8	92,9	76,0	68,4	91,4	46,3

Показатель	Сентябрь 2023 г.	В % к		Январь-октябрь-2023 г. в % к январю-октябрю 2022 г.	Справочно		
		сентябрю 2022 г.	августу 2023 г.		сентябрю 2022 г. в % к		январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.
					сентябрю 2021 г.	августу 2022 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	70922	113,6	102,1	113,2	112,1	103,3	112,6
реальная		107,2	101,2	107,4	98,6	103,2	98,5

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в октябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,7%, в январе-октябре 2023 г. - 105,1%.

Индекс промышленного производства в октябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,3%, в январе-октябре 2023 г. - 103,5%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в октябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,3%, в январе-октябре 2023 г. - 100,2%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в октябре 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1491,9 млрд рублей, в январе-октябре 2023 г. - 7667,5 млрд рублей.

Растениеводство. На 1 ноября 2023 г. в целом по Российской Федерации зерновые и зернобобовые культуры (без кукурузы) обмолочены с 96,4% площадей, кукуруза на зерно - с 51,9%. Из технических культур подсолнечник убран с 79,1% посевов (59,7% на 1 ноября 2022 г.), сахарная свекла - с 73,0% (64,1%) площадей. Картофель выкопан с 93,6% площади посадки (85,7% на 1 ноября 2022 г.), овощи собраны с 89,7% посевов (86,5%).

В хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, намолочено 140,6 млн тонн зерна в первоначально оприходованном весе, 14,5 млн тонн семян подсолнечника, накопано 36,1 млн тонн сахарной свеклы, 19,3 млн тонн картофеля, собрано 12,6 млн тонн овощей. В текущем году зерна намолочено на 7,7% меньше, чем год назад. Семян подсолнечника и сахарной свеклы получено больше на 28,4% и 21,8% соответственно. Сбор картофеля увеличился на 8,8%, овощей - на 5,8% против уровня предыдущего года.

Как и в предыдущие годы основная доля зерна (68,3%), сахарной свеклы (89,6%) и подсолнечника (63,9%) выращена в сельхозорганизациях; картофеля (59,4%) и овощей (50,2%) - в хозяйствах населения. В крестьянских (фермерских) хозяйствах собрано 30,6% от общего сбора зерна, семян подсолнечника - 35,7%, сахарной свеклы - 10,3%, картофеля - 14,9%, овощей - 21,8%.

Под урожай будущего года озимые на зерно в сельхозорганизациях на 1 ноября 2023 г. посеяны на 10,6 млн гектаров, что на 12,0% больше, чем в предыдущем году. Зябь вспахана на 15,1 млн гектаров против 14,7 млн гектаров на эту же дату в 2022 году.

Животноводство. На конец октября 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,7 млн голов (на 1,7% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,7 млн (на 1,4% меньше), свиней - 28,7 млн (на 1,5% больше), овец и коз - 21,4 млн голов (на 1,6% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 38,4% поголовья крупного рогатого скота, 6,4% свиней, 44,7% овец и коз (на конец октября 2022 г. - соответственно 38,8%, 7,3%, 45,1%).

В сельскохозяйственных организациях на конец октября 2023 г. по сравнению с соответствующей датой 2022 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 1,4%, коров - на 1,7%, овец и коз - на 2,1%, птицы - на 3,2%, поголовье свиней - выросло на 2,5%.

В январе-октябре 2023 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 13,0 млн тонн, молока - 28,7 млн тонн, яиц - 39,3 млрд штук.

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в октябре 2023 г. составил 64,9 млрд рублей, что в действующих ценах на 52,4% больше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-октябре 2023 г. - на 13,8% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в октябре 2023 г. составил 1437,6 млрд рублей, или 103,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2023 г. - 11196,6 млрд рублей, или 108,1%.

Жилищное строительство. В октябре 2023 г. возведено 1,5 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 18,0 тыс. жилых домов. Всего построено 106,1 тыс. новых квартир.

В январе-октябре 2023 г. возведено 9,5 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 365,5 тыс. жилых домов. Всего построено 1077,7 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 50,1 млн кв. метров, или 58,2% от общего объема жилья, введенного в январе-октябре 2023 года.

Грузовые перевозки. В январе-октябре 2023 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4612,8 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2211,7 млрд, автомобильного - 315,8 млрд, морского - 39,2 млрд, внутреннего водного - 50,4 млрд, воздушного - 1,4 млрд, трубопроводного - 1994,3 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в октябре 2023 г. составил 4239,7 млрд рублей, или 112,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2023 г. - 38270,9 млрд рублей, или 105,5%.

В октябре 2023 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1269,4 млрд рублей, или 105,1% (в сопоставимых ценах) к октябрю предыдущего года, в январе-октябре 2023 г. - на 12122,3 млрд рублей.

Оборот оптовой торговли в октябре 2023 г. составил 12790,0 млрд рублей, или 125,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-октябре 2023 г. - 110053,3 млрд рублей, или 109,5%. На долю субъектов малого предпринимательства в октябре 2023 г. приходилось 27,7% оборота оптовой торговли.

Экспорт России, по данным Банка России, в январе-сентябре 2023 г. составил 316,2 млрд долларов США или 70,6% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 226,6 млрд долларов, или 116,0%.

В октябре 2023 г. зарегистрировано 22,6 тыс. организаций (в октябре 2022 г. - 20,1 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 48,9 тыс. (в октябре 2022 г. - 27,5 тыс. организаций).

В октябре 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,4%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,5%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в октябре 2023 г. составил 100,9%, с начала года - 105,3% (в октябре 2022 г. - 100,0%, с начала года - 114,1%).

В октябре 2023 г. цены на продовольственные товары выросли на 1,4% (в октябре 2022 г. - на 0,3%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2023 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 102,0%, из него в добыче полезных ископаемых - 105,7%, в обрабатывающих производствах - 100,8%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,5%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 99,9%.

В октябре 2023 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 103,4%, в том числе в растениеводстве - 103,0%, в животноводстве - 103,6%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в сентябре 2023 г. составила 70922 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 13,6%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в октябре 2023 г. составила 76,3 млн человек, из них 74,1 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,2 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 октября 2023 г. составила 146,3 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 192,4 тыс. человек, или на 0,13% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 484,6 тыс. человек, или на 0,33%). Миграционный прирост на 45,4% компенсировал естественную убыль населения.

Источник информации: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Doklad\\_2023.htm](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Doklad_2023.htm)

### 3.1.2. Основные показатели социально-экономического развития Московской области за 3 кв 2023 г.

Таблица 3.2. Основные показатели социально-экономического развития

Показатели	Сентябрь 2023 г.	В % к		Январь-сентябрь 2023 г. в % к январю-сентябрю 2022 г.	Справочно		
		сентябрю 2022 г.	августу 2023 г.		сентябрь 2022 г. в % к		Январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.
					сентябрю 2021 г.	августу 2022 г.	
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	х	112,1	90,5	112,0	97,7 <sup>2)</sup>	97,92 <sup>2)</sup>	106,42 <sup>2)</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	2 597,9	136,1	97,8	133,3	127,02 <sup>2)</sup>	100,52 <sup>2)</sup>	132,82 <sup>2)</sup>
обрабатывающие производства	436 295,5	126,8	97,4	120,6	96,32 <sup>2)</sup>	103,72 <sup>2)</sup>	108,32 <sup>2)</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	24 350,9	104,8	101,9	112,3	104,52 <sup>2)</sup>	110,72 <sup>2)</sup>	103,22 <sup>2)</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	16 249,7	134,3	100,2	126,4	97,22 <sup>2)</sup>	97,32 <sup>2)</sup>	105,52 <sup>2)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	63 395,1	89,9	84,5	89,5	110,8 <sup>1)</sup>	94,73 <sup>3)</sup>	140,83 <sup>3)</sup>

Показатели	Сентябрь 2023 г.	в % к		Январь-сентябрь 2023 г. в % к январю-сентябрю 2022 г.	Справочно		Январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.
		сентябрю 2022 г.	августу 2023 г.		сентябрь 2022 г. в % к		
					сентябрю 2021 г.	августу 2022 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров <sup>1)</sup>	1 089,4	107,5	89,0	78,3	76,7	78,7	162,4
Оборот розничной торговли, млн рублей	328 318,2	118,7	95,6	105,9	80,8	93,9	88,2
Оборот общественного питания, млн рублей	16 628,9	108,2	101,1	116,6	105,9	100,7	97,4
Объем платных услуг населению, млн рублей	66 977,2	101,9	101,6	100,3	106,5	100,9	111,6
Индекс потребительских цен, %	х	107,5	100,6	107,7	115,6	100,4	116,2
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	11 323	54,2	92,7	68,3	48,1	98,9	25,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>2)</sup>							
номинальная, рублей	78 617,2	119,6	98,4	115,1	110,1	97,3	110,8
реальная	х	111,5	98,6	106,8	95,0	97,7	95,3

1) С учетом жилых домов, построенных и оформленных в собственность физических лиц на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

2) Данные приведены за август 2023 г., август 2023 г. к августу 2022 г., август 2023 г. к июлю 2023 г., январь-август 2023 г. к январю-августу 2022 г., август 2022 г. к августу 2021 г., август 2022 г. к июлю 2022 г., январь-август 2022 г. к январю-августу 2021 г.

Индекс промышленного производства<sup>1)</sup> в сентябре 2023 г. по сравнению с сентябрем 2022 г. составил 112,1%, в январе-сентябре 2023 г. по сравнению с январем-сентябрем 2022 г. – 112,0%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» в сентябре 2023 г. по сравнению с сентябрем 2022 г. составил 115,8%, в январе-сентябре 2023 г. по сравнению с январем-сентябрем 2022 г. – 102,5%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в сентябре 2023 г. по сравнению с сентябрем 2022 г. составил 113,6%, в январе-сентябре 2023 г. по сравнению с январем-сентябрем 2022 г. – 113,8%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха» в сентябре 2023 г. по сравнению с сентябрем 2022 г. составил 92,7%, в январе-сентябре 2023 г. по сравнению с январем-сентябрем 2022 г. – 96,8%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в сентябре 2023 г. по сравнению с сентябрем 2022 г. составил 103,0%, в январе-сентябре 2023 г. по сравнению с январем-сентябрем 2022 г. – 96,8%.

Растениеводство. В ходе уборки урожая на 1 октября 2023 года хозяйствами всех категорий сельхозпроизводителей области намолочено 7 365,6 тыс. центнеров зерновых и зернобобовых культур (в первоначально-оприходованном весе), что на 24,0% больше, чем на соответствующую дату 2022 года. Картофеля накопано 5 580,4 тыс. центнеров, что на 53,2% больше, чем на соответствующую дату 2022 года. Сбор овощей открытого и закрытого грунта составил 2 879,4 тыс. центнеров, что на 6,6% меньше, чем соответствующую дату 2022 года.

В сельскохозяйственных организациях на 1 октября 2023 года скошено 163,1 тыс. гектаров зерновых и зернобобовых культур, из них 104,9 тыс. гектаров пшеницы, что составляет от площади посева, соответственно, 98,1% и 96,7%. Все убранное зерно обмолочено. Намолочено 6 608,6 тыс. центнеров зерновых и зернобобовых культур, из них 4 521,0 тыс. центнеров пшеницы (соответственно на 22,3% и 15,5% больше, чем на соответствующую дату 2022 года). В среднем с гектара получено 40,5 центнера зерновых и зернобобовых культур, из них пшеницы – 43,1 центнера с гектара (год назад – соответственно 37,9 и 39,8 центнера).

Картофель выкопан с 9 426 гектаров, что составляет 77,1% от площади посадки. Накопано 3 382,0 тыс. центнеров картофеля (в 2 р. больше, чем на соответствующую дату 2022 года). С гектара получено 358,8 центнера картофеля против 270,8 центнера в 2022 году. Овощи убраны на 2 762 гектарах, что составляет 52,4% от площади посева. Собрано 1 081,3 тыс. центнеров овощей (на 7,5% меньше, чем на соответствующую дату 2022 года).

Животноводство. поголовье крупного рогатого скота на конец сентября 2023 г. в хозяйствах всех категорий сельхозпроизводителей по расчетным данным составило 196,2 тыс. голов (из него коров – 94,6 тыс. голов), свиней – 335,4 тыс. голов, овец и коз – 71,8 тыс. голов, птицы – 9 989,9 тыс. голов. По сравнению с соответствующей датой 2022 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий снизилось на 2,0%, свиней – на 1,2%, овец и коз – на 9,9%, птицы на – 20,6%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в сентябре 2023 г. составил 63 395,1 млн рублей или 89,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в сентябре 2023 г. на 27 443,8 млн рублей или 84,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2023 г. составил 504 447,7 млн рублей или 89,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в январе-сентябре 2023 г. на 230 022,0 млн рублей или 86,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство<sup>1)</sup>. В сентябре 2023 г. возведено 145 многоквартирных домов. Населением построено 5 894 жилых дома, из них 1 645 - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 10 202 новых квартир общей площадью жилых помещений 1 089,4 тыс. квадратных метров.

В сентябре 2023 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 870,5 тыс. квадратных метров (из них 196,6 тыс. квадратных метров - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 79,9% от общего объема жилья, введенного в сентябре 2023 г.

В январе-сентябре 2023 г. возведено 475 многоквартирных домов. Населением построено 44 516 жилых домов, из них 12 367 – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 97 814 новых квартир общей площадью жилых помещений 9 077,9 тыс. квадратных метров.

В январе-сентябре 2023 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 6 567,8 тыс. квадратных метров (из них 1 523,7 тыс. квадратных метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 72,3% от общего объема жилья, введенного в январе-сентябре 2023 г.

Оборот розничной торговли в сентябре 2023 г. составил 328,3 млрд рублей или 118,7% (в сопоставимых ценах) к сентябрю 2022 г. В январе-сентябре 2023 г. – 2 750,9 млрд рублей или 105,9% соответственно.

Оборот общественного питания в сентябре 2023 г. составил 16,6 млрд рублей или 108,2% (в сопоставимых ценах) к сентябрю 2022 г. В январе-сентябре 2023 г. – 133,0 млрд рублей или 116,6% соответственно.

Оборот оптовой торговли. В сентябре 2023 г. оборот оптовой торговли, по предварительным данным, составил 989,1 млрд рублей или 114,2% (в сопоставимых ценах) к сентябрю 2022 г. В январе-сентябре 2023 г. – 7 828,5 млрд

рублей или 107,7% соответственно.

Потребительские цены. В январе-сентябре 2023 г. по сравнению с январем-сентябрем 2022 г. индекс потребительских цен составил 107,7%, в том числе на продовольственные товары – 104,0%, непродовольственные товары – 105,8%, услуги – 114,5%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-сентябре 2023 г. относительно января-сентября 2022 г. составил 109,6%, из него добыча полезных ископаемых – 102,9% в обрабатывающих производствах – 109,4%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 112,1%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 111,7%.

Индексы цен на продукцию инвестиционного назначения. В январе-сентябре 2023 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения составил 109,5%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 106,6%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 114,3%, индекс цен на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 105,1 %

Финансовый результат деятельности организаций (по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек). В январе-августе 2023 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 946,8 млрд рублей (2,8 тыс. организаций получили прибыль в размере 1 142,6 млрд рублей, 0,8 тыс. организаций – убыток на сумму 195,8 млрд рублей).

Состояние платежей и расчетов в организациях. На 1 сентября 2023 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 12 486,5 млрд рублей, из неё просроченная – 58,6 млрд рублей или 0,5% от общей суммы задолженности (на 1 сентября 2022 г. – 0,6%, на 1 августа 2023 г. – 0,5%).

Кредиторская задолженность на 1 сентября 2023 г. составила 7 211,3 млрд рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 52,4 млрд рублей или 0,7% от общей суммы задолженности (на 1 сентября 2022 г. – 0,9%, на 1 августа 2023 г. – 0,8%).

Заработная плата. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в январе-августе 2023 г., по оперативным данным составила 78 100,1 рубля и увеличилась по сравнению с январем-августом 2022 г. на 15,1%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-августе 2023 г. составила 106,8% к уровню января-августа 2022 г.

Занятость. Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за июль-сентябрь 2023 г. составила 4 705 тыс. человек, в их числе 4 587 тыс. человек или 97,5% были заняты в экономике, и 118 тыс. человек (2,5%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица. Численность незанятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу сентября 2023 года составила 13 300 человек, из них 11 323 человека имели статус безработного, из них 6 614 человек получали пособие по безработице.

На конец сентября 2023 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,3% от численности рабочей силы.

Источник информации: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241>

### **3.2. Анализ наиболее эффективного использования**

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано [п.13 ч. VI ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611].

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода [п.15 ч. VI ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов [п.16 ч. VI ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611].

Наиболее эффективное использование (НЭИ) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправдано, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Т.е. оно должно быть:

- физически возможным,
- законодательно допустимым,
- финансово состоятельным,
- максимально эффективным.

Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться как наиболее эффективное. Даже в случае юридически допустимого и физически возможного использования



подобное использование должно быть вероятным по разумным соображениям. После того как анализ покажет, что, по разумным соображениям, один или несколько вариантов использования являются вероятными, проверяется их обоснованность с финансовой точки зрения. То использование, при котором оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным использованием.

Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

### **3.2.1. Наиболее эффективное использование земельного участка, как свободного**

Оцениваемые земельные участки являются свободными, в таблице 3.3. приведен анализ НЭИ земельных участков, как условно свободные.

**Таблица 3.3.** Анализ НЭИ земельного участка как свободного

<b>Варианты использования</b>	<b>Юридически допустимые варианты использования</b>	<b>Физически возможные варианты использования</b>	<b>Варианты использования, приносящие прибыль</b>	<b>Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность</b>	<b>Вывод о наиболее эффективном использовании</b>
Сельскохозяйственное производство	Не разрешено	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается
Ведение гражданами садоводства и огородничества (дачного хозяйства)	Разрешено	Осуществимо, так как площадь участка и технические условия удовлетворяют требованиям к таким участкам	Обосновано, т.к. собственник может его использовать для получения дохода	Обосновано, т.к. собственник может его использовать для получения максимального дохода	Для дачного строительства
Строительство жилого объекта	Не разрешено	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается
Строительство торгового объекта	Не разрешено	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается
Строительство общественного здания (административного назначения)	Не разрешено	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается
Строительство производственно-складского объекта	Не разрешено	Не разрешено	Не разрешено	Не разрешено	Не разрешено
Строительство объектов общественного питания	Не разрешено	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается
Строительство специализированного объекта (АЗС)	Не разрешено	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается

### **3.2.2. Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями**

Учитывая физически возможное, юридически допустимые и наиболее прибыльное использование объектов оценки, можно предположить, что выгодным будет использование оцениваемых участков в качестве разрешенного использования (назначения) – для дачного строительства.

### **3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Исходя из анализа критериев НЭИ, выполненного в разделе 3.2, оцениваемые земельные участки принадлежат к сегменту рынка земельных участков под дачное строительство.

#### **3.3.1. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки**

Сегментация рынка недвижимости необходима для выделения целевого сегмента позиционирования объекта стоимостной оценки. Особую актуальность сегментация рынка приобретает в периоды повышенной экономической волатильности, поскольку в это время тенденции спроса (предложения) на разных сегментах рынка (даже принадлежащих к одному назначению объектов недвижимости) могут быть разнонаправленными.

В качестве критериев сегментации могут выступать в том числе:

- вид сделки (рынок купли-продажи/рынок аренды);
- расположение (городская/загородная недвижимость);
- использование (коммерческая/жилая недвижимость);
- назначение (сельхозназначения, промышленная, под индивидуальное жилищное строительство, под многоэтажную жилую застройку, специального назначения и т.д.);
- класс и масштаб объекта.

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определённой категории и имеет установленный вид использования. Согласно ст. 7 Земельного кодексу РФ, все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно, земли:

- сельскохозяйственного назначения (для выращивания сельскохозяйственной продукции, животноводства и т.п.);
- населенных пунктов (городов, деревень, сёл и т.д.);
- промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.д.;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять причём, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий.

**Таблица 3.4.** Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

<b>№ п/п</b>	<b>Классы земельных участков</b>	<b>Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК РФ</b>	<b>Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)</b>	<b>Номер ВРИ</b>
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок.	ВРИ 3, 9, 10, 11, 13
Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.				
Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.				
Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.				

<b>№ п/п</b>	<b>Классы земельных участков</b>	<b>Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК РФ</b>	<b>Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)</b>	<b>Номер ВРИ</b>
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.	ВРИ 5, 6, 7, 17
Земельные участки для размещения гостиниц.				
Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.				
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями).	ВРИ 15
Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения.				
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов.	ВРИ 1
Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.				
Земельные участки общежитий.				
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.	ВРИ 2, 4
Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).				
Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.				
Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.				
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.	ВРИ 8, 14
Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.				
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения автозаправочных станций (бензиновых, газовых).	ВРИ 3, 5, 9, 13
Земельные участки для размещения магазинов сопутствующей торговли, зданий для организаций общественного питания в качестве придорожного сервиса.				
Земельные участки для размещения автомобильных моек и прачечных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.				

Характеристики рынка, в частности скидки на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и некоторые прочие корректировки, используемые в расчетах, зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Поэтому коэффициенты для различных по уровню активности сегментов рынка следует устанавливать отдельно (активный и неактивный рынок).

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренций и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Объекты оценки относятся к 4.2 классу (таблица 3.4) – Земельные участки под ИЖС (Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство и находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений).

#### Анализ рынка земельных участков в Московской области

По итогам III кв. 2023 г. на рынке элитной загородной недвижимости Московского региона экспонировалось порядка 2 429 лотов (+12% за год).

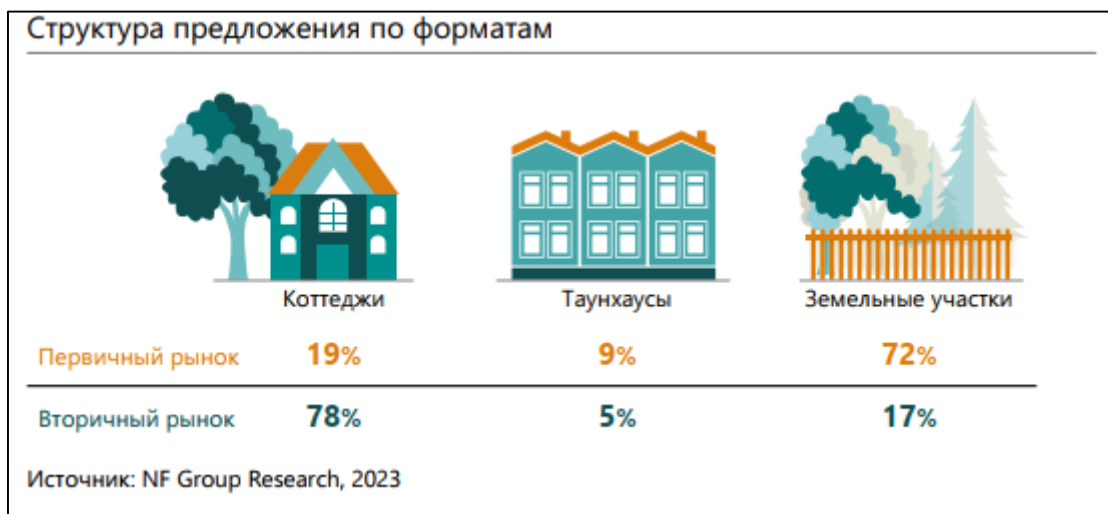
Основной объем предложения на рынке по-прежнему приходится на вторичный сегмент: на конец III кв. 2023 г. 76% всех лотов предлагались от собственников. Общая стоимость предложения была зафиксирована на уровне 817 млрд руб. (+64% за год), из которых 76 млрд руб. приходились на первичный рынок (+27% за год), а 741 млрд руб. – на вторичный (+70% за год).

На первичном рынке в III кв. 2023 г. предлагались коттеджи, таунхаусы и участки в 23 коттеджных поселках, относящихся к элитному классу. Объем предложения увеличился на 21% по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. и достиг 576 лотов.

За прошедший год количество высокобюджетных лотов (коттеджи стоимостью от 50 млн руб., таунхаусы от 30 млн руб., участки без подряда от 600 тыс. руб./сот.) в экспозиции от собственников загородной недвижимости также увеличилось на 9% – до 1 853 шт.

За 9 месяцев 2023 г. в сегменте появилось три новых проекта. В I квартале 2023 г. был анонсирован проект «Камыши» в деревне Жуковка от АВ Development. Во II квартале 2023 г. стартовали продажи в коттеджном поселке «Ильинские Холмы» на Новорижском направлении от застройщика Qtec.

В III квартале 2023 г. на рынок вышел поселок OASIS на 9-м км Новорижского шоссе от девелопера Villagio Estate.



**Рисунок 3.1.** Структура предложений по форматам

По итогам III кв. 2023 г. на первичном рынке экспонировалось 414 земельных участков, за год количество лотов выросло почти в 1,5 раза за счет выхода на рынок новых коттеджных поселков и очередей в ранее реализуемых проектах.

Средняя цена 1 сотки земли за год увеличилась на 20% – до 3,6 млн руб., при этом средний размер лота составил 21 сотку (-5% за год), изменения также обусловлены пополнением рынка новыми лотами.

На вторичном загородном элитном рынке было представлено 312 земельных участков (+27% за год). Средняя цена 1 сотки земли на вторичном рынке выросла на 30% – до 3,9 млн руб.

На вторичном рынке экспонировались более крупные участки. Средняя площадь участка по итогам III кв. 2023 г. составила 64 сотки (-16% за год).

На первичном рынке по итогам III кв. 2023 г. в основном предлагались небольшие участки: почти три четверти предложения составили участки площадью до 20 соток, при этом половину всего предложения составили участки площадью менее 15 соток.

На вторичном рынке, напротив, в основном экспонировались участки большей площади: 80% предложения участков составили лоты площадью более 20 соток. Больше всего участков предлагалось в диапазоне по площади от 20 до 30 соток (32%).

На первичном рынке основное предложение земельных участков было представлено на Новорижском направлении – 99% лотов. Средняя цена 1 сотки земли здесь составила 3,6 млн руб.

Новорижское направление было лидером по объему предложения участков и на вторичном рынке: половина предложения земельных участков вторичного рынка также была представлена на Новорижском направлении (46%), средняя цена сотки составила 3,4 млн руб.

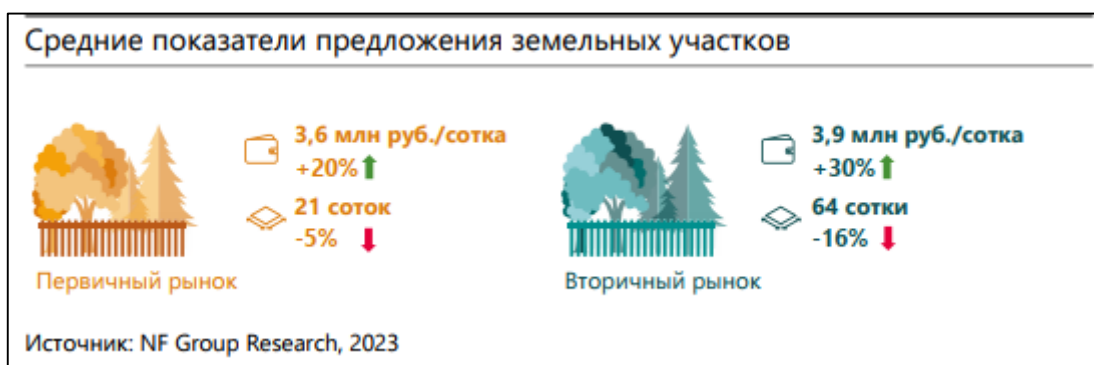


Рисунок 3.2. Средние показатели предложения земельных участков

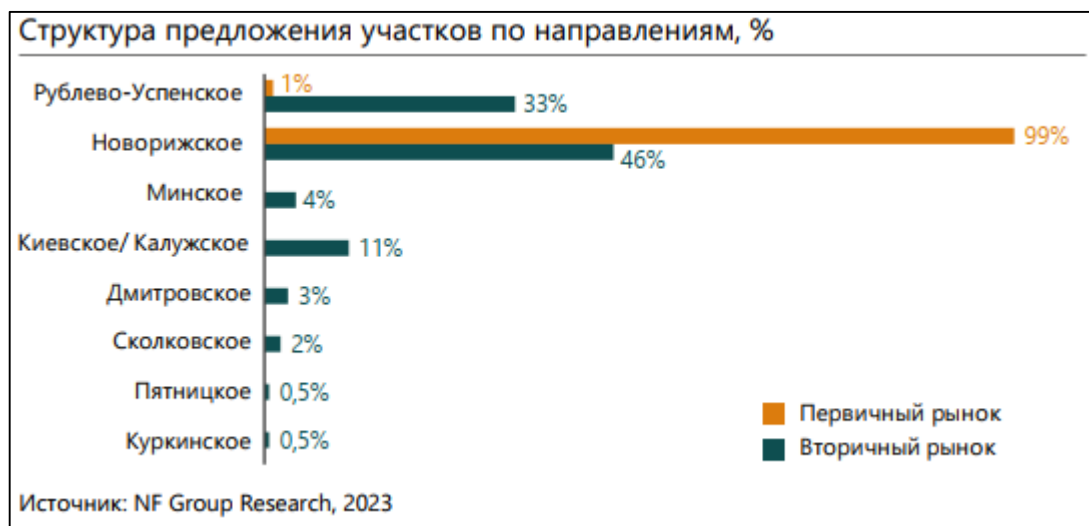
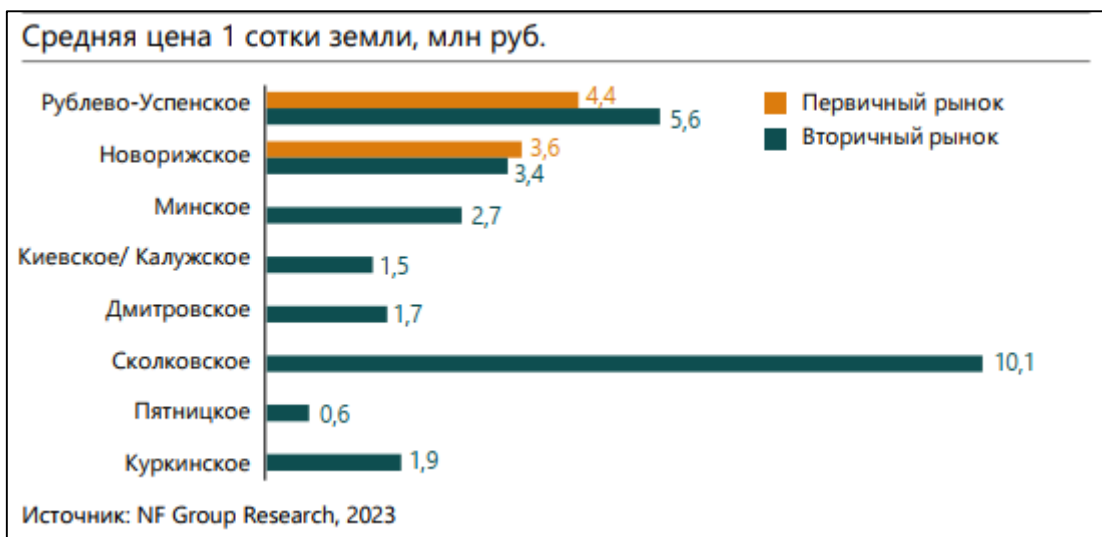
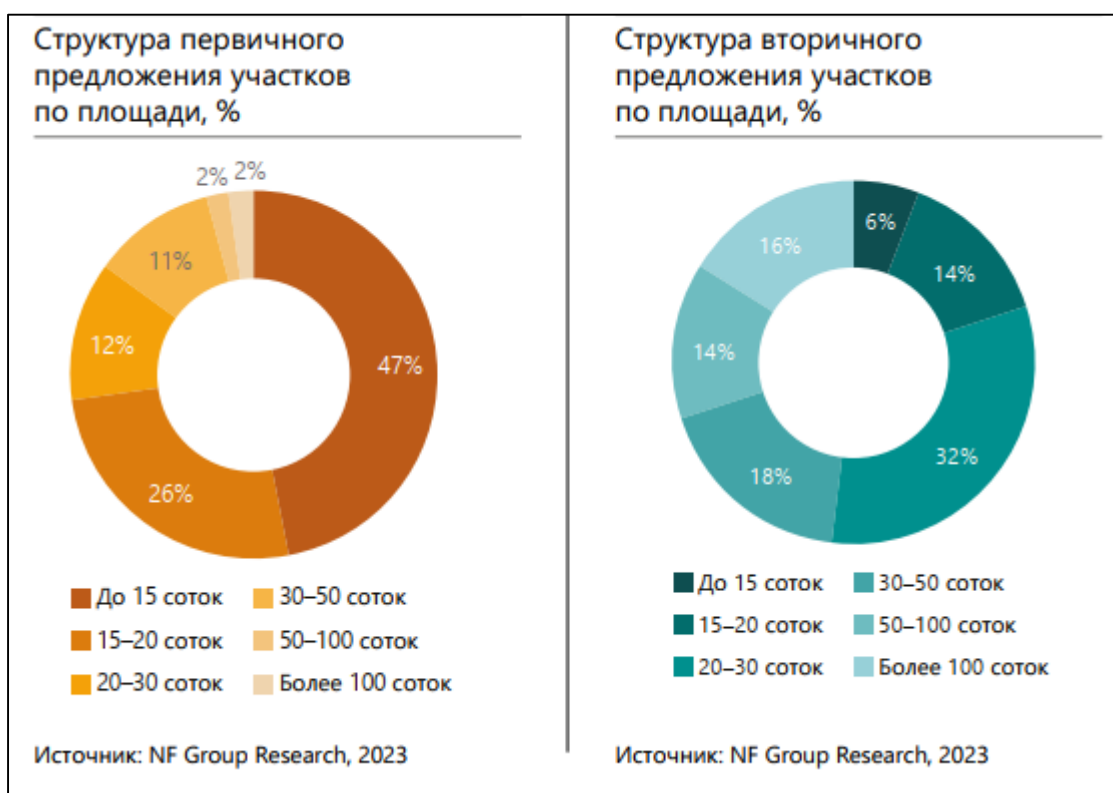


Рисунок 3.3. Структура предложения участков по направлениям, %



**Рисунок 3.4.** Средняя цена 1 сотки земли, млн руб



**Рисунок 3.5.** Структура первичного и вторичного предложения участков по площади, %

Среди земельных участков на первичном рынке в III кв. 2023 года наибольшим спросом пользовались лоты площадью до 30 соток (87%): 27% сделок с участками до 15 соток, 34% – с участками 15–20 соток, 26% – с участками площадью 20–30 соток. Больше всего участков было продано в ценовом диапазоне от 50 до 100 млн руб. (62%).



**Рисунок 3.6.** Структура сделок на первичном рынке по форматам, %

Источник информации: <https://kf.expert/publish/ryнок-zagorodnoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-3-kvartal-2023>

Характеристики рынка, в частности скидки на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и некоторые прочие корректировки, используемые в расчетах, зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Поэтому коэффициенты для различных по уровню активности сегментов рынка следует устанавливать отдельно (активный и неактивный рынок).

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренций и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Объекты оценки относятся к активному рынку, т.к. представлено достаточное количество предложений о продаже схожих объектов в месте расположения объектов оценки.

### **3.3.2. Анализ фактических данных о ценах предложений (или сделок) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект**

На территории Московской области возможно два вида земельных отношений: право собственности и право аренды.

В случае приобретения права собственности владелец имеет возможность владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком, оплачивая налог на землю в установленном порядке.

Рыночная стоимость земли напрямую зависит от степени инвестиционной привлекательности конкретного участка. Цена продажи незастроенных земельных участков имеет широкий диапазон.

Исходя из определения сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты, была проведена выборка наиболее подходящих земельных участков. Критерии выборки:

- земельные участки, расположенные в р-н Серпуховский (Московская область) в ближайшем местоположении к объекту оценки (д. Гавшино);
- земельные участки с категорией земель – земли сельскохозяйственного назначения;
- земельные участки для дачного строительства.

Актуальные на дату оценки предложения по продаже земельных участков показаны в таблице 3.5.

**Таблица 3.5.** Рынок земельных участков на дату оценки для объектов оценки

<b>№</b>	<b>Место расположения</b>	<b>Разрешенное использование</b>	<b>Площадь, кв.м.</b>	<b>Цена предложения за объект, руб.</b>	<b>Цена предложена за 1 кв.м., руб.</b>	<b>Источник информации</b>
1	Московская область, г.о. Серпухов, территория Гавшино-1	Земли с/х назначения – для дачного строительства	1019	1850000	1816	<a href="https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_102_sot._snt_dnp_3486129659">https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_102_sot._snt_dnp_3486129659</a>
2	Московская область, г.о. Серпухов, территория Гавшино-1	Земли с/х назначения – для дачного строительства	1000	2500000	2500	<a href="https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2536168755">https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2536168755</a>
3	Московская область, г.о. Серпухов, территория Гавшино-1	Земли с/х назначения – для дачного строительства	1122	950000	847	<a href="https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_112_sot._snt_dnp_3198090373">https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_112_sot._snt_dnp_3198090373</a>
4	Московская область, г.о. Серпухов, рядом д. Гавшино	Земли с/х назначения – для дачного строительства	1010	2200000	2178	<a href="https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot._snt_dnp_3558814473">https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot._snt_dnp_3558814473</a>
5	Московская область, г.о. Серпухов, д. Гавшино	Земли с/х назначения – для дачного строительства	1000	780000	780	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/293068447/">https://www.cian.ru/sale/suburban/293068447/</a>
6	Московская область, г.о. Серпухов, д. Гавшино	Земли с/х назначения – для дачного строительства	2056	1050000	511	<a href="https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._snt_dnp_1593177586">https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._snt_dnp_1593177586</a>
7	Московская область, г.о. Серпухов, территория Гавшино-1	Земли с/х назначения – для дачного строительства	1115	1170000	1049	<a href="https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_112sot._snt_dnp_3532753051?utm_campaign=native&amp;utm_medium=item_page_android&amp;utm_source=soc_sharing">https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_112sot._snt_dnp_3532753051?utm_campaign=native&amp;utm_medium=item_page_android&amp;utm_source=soc_sharing</a>
8	Московская обл., Серпуховский район, район дер. Гавшино	Земли с/х назначения – для дачного строительства	1080	600000	556	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/261814208/">https://www.cian.ru/sale/suburban/261814208/</a>
<i>Средняя цена предложения на рынке, руб./кв.м.</i>					1280	
<i>Медиана</i>					948	
<i>Минимальная цена предложения на рынке, руб./кв.м.</i>					511	
<i>Максимальная цена предложения на рынке, руб./кв.м.</i>					2500	

### **3.4. Анализ основных факторов, влияющих на стоимость объекта оценки**

Основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются: социально-экономическая ситуация в регионе, положение на местном рынке недвижимости и местоположение объекта оценки. Сведения о ситуации в регионе и на местном рынке приведены выше. Анализ местоположения недвижимости позволяет сделать



вывод о том, что цены предложения и аренды достигают верхней границы диапазона в районе администрации населенного пункта. Данное обстоятельство вызвано тем, что деловой центр города, как правило, расположен в районе администрации. Местоположение одновременно учитывает удаленность от административного центра, транспортную доступность объекта при подборе аналогов по данному фактору.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены. Тем не менее, число факторов, влияние которых учитывается при расчете стоимости земельного участка, оказывается значительным, факторы могут быть объединены в 2 группы: факторы, отражающие условия сделки, и факторы, отражающие свойства объекта.

В таблице 3.6 приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, использовавшихся в анализе.

**Таблица 3.6.** Перечень ценообразующих факторов

<b>Группа факторов</b>	<b>Элементы сравнения</b>	<b>Диапазон значений</b>
<b>Факторы, отражающие условия сделки</b>		
Возможность торга	Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости или на основе данных лиц, занимающихся реализацией объекта-аналога о возможной величине скидки на объект. В случае, если для объекта-аналога известна цена сделки, то корректировка на отличие цены предложения от цены сделки не применяется.	«Диапазон значений скидки на торг для данного земельного участка составляет 7,29% - 16,51%, среднее значение – 12,4% [Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 5-е издание. Москва, 01.01.2022 г.]»
Передаваемые права	Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних сервитутами или договорами аренды, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. В случае, если передаваемые права по сделке совпадают с правами оцениваемого объекта, корректировка на качество прав не применяется.	Диапазон значений скидки на передачу прав для данного земельного участка составляет 5% - 17% [Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 5-е издание. Москва, 01.01.2022 г.]»
Условия финансирования	При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по предполагаемой сделке. В случае, если условия финансирования сделки являются типичными, то есть отсутствует льготное кредитование продавцом или расчет по сделке осуществляется денежными средствами, то корректировка на условия финансирования не применяется.	Диапазон значений по данному ценообразующему фактору находится в пределах от 0% до величины ставки по банковским кредитам.
Условия продажи	Включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно – за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать	Диапазон значений по данному ценообразующему фактору отсутствует.

<b>Группа факторов</b>	<b>Элементы сравнения</b>	<b>Диапазон значений</b>
	затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются. В случае, если в предполагаемой сделке с объектом-аналогом отсутствует финансовое давление на сделку и покупатель и продавец не связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно, корректировка на особые условия не применяется.	
<b>Факторы, отражающие свойства земельного участка</b>		
Форма и площадь	Чем форма ближе к правильной, тем выше его удельная стоимость. Чем меньше площадь, тем выше его удельная стоимость.	Диапазон значений данного ценообразующего фактора зависит от того, насколько влияет (или не влияет) форма и площадь земельного участка на удельный показатель стоимости. Если влияние есть, то значение рассчитывается индивидуально.
Район расположения	Близость к центрам деловой активности влияет на стоимость. Чем ближе к центрам деловой активности, тем выше удельная стоимость земельного участка.	Диапазон значений данного ценообразующего фактора зависит от того, насколько влияет (или не влияет) район расположения и удаленность земельного участка на удельный показатель стоимости. Если влияние есть, то значение рассчитывается индивидуально. Также возможно произвести расчёты на местоположение в зависимости от прочих факторов (численность населения населенных пунктов, заработной платы населения, удаленность от областного центра) [Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 5-е издание. Москва, 01.01.2022 г.]
Тип, функциональное назначение окружающей застройки, градостроительная зона	Влияет стоимость, например, повышая ее в случае, если функциональным назначением является общественная застройка, снижая – если функциональным назначением является индивидуальное жилое строительство.	Значение данного ценообразующего фактора рассчитывается индивидуально.
Категория земель	Влияет на удельный показатель стоимости, например, повышая ее в случае, если земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, так как предполагает широкий спектр вариантов коммерческого использования, снижая – если земельный участок относится к категории земель промышленности или сельскохозяйственного назначения, так как возможность коммерческого использования строго регламентируется законодательством.	Для корректного применения сравнительного подхода объект оценки и объекты-аналоги должны относиться к одной категории земель. Поэтому диапазон значений по данному ценообразующему фактору отсутствует.
Инженерно-геологические условия	Влияет на удельный показатель стоимости, снижая ее в случае, наличия негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д.	Значение данного ценообразующего фактора рассчитывается индивидуально.
Наличие или отсутствие	Влияет на удельный показатель стоимости, повышая ее при достаточном наборе	Диапазон значений данного ценообразующего фактора находится в пределах 5 - 22% [Справочник

<b>Группа факторов</b>	<b>Элементы сравнения</b>	<b>Диапазон значений</b>
инженерных коммуникаций	коммуникаций и снижая стоимость в случае их недостатка.	коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 5-е издание. Москва, 01.01.2022 г.]. Значение данного ценообразующего фактора рассчитывается индивидуально.
Наличие или отсутствие обременений	Наличие обременений влияет на стоимость земельного участка, если они ограничивают собственника земельного участка в вариантах его наиболее эффективного использования.	Диапазон значений данного ценообразующего фактора находится в пределах от 0 до 100%, т.к. различные обременения могут по-разному влиять на стоимость объекта оценки: некоторые обременения не оказывают влияния на его стоимость, а иные могут полностью сделать участок непригодным для доходного использования.

Кроме того, каждому объекту могут быть присущи индивидуальные свойства, учитываемые дополнительно.

### **3.5. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость**

Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость не выявлено.

### **3.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, к которому относится объект оценки**

Исходя из анализа критериев НЭИ, выполненного в разделе 3.2, учитывая физически возможное, юридически допустимые и наиболее прибыльное использование объектов оценки, можно предположить, что выгодным будет использование оцениваемых участков в качестве разрешенного использования (назначения) – для ведения дачного строительства.

Объекты оценки относятся к 4.2 классу (таблица 3.6) – Земельные участки под ИЖС (Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство и находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений).

Рынок аренды земельных участков слабо развит, на дату оценки отсутствовали предложения по аренде земельных участков с разрешенным использованием, аналогичным оцениваемым земельным участкам.

Выставленные на продажу земельные участки под садоводство в р-н Серпуховский (Московская обл.) близ объектов оценки, колеблются по стоимости, что связано с их площадью на земельный участок, подъездными путями, близостью к административному центру района и пр. Диапазон цен предложения земельных участков на дату оценки составляет от 511 до 2500 руб./кв.м. Средняя цена предложения 1 кв.м. составляет 1174 руб./кв.м.

## **4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

### **4.1. Выбор методов оценки в рамках различных подходов (или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки)**

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. [п. 1 Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

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.** [п. 2 Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

#### **4.1.1. 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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщику должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

[ч. IV Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

#### **4.1.2. 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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

[ч. III Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

#### **4.1.3. 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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

[ч. II Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

#### **4.1.4. Основные методы оценки земельных участков**

Методы оценки земельных участков определены в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. №568-р.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (*принцип полезности*).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (*принцип спроса и предложения*).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (*принцип замещения*).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (земельной ренты) (*принцип ожидания*).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (*принцип изменения*).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (*принцип внешнего влияния*).

Методы оценки земельных участков также основаны на трех базисных подходах к оценке стоимости — затратном, сравнительном и доходном.

На сравнительном подходе основаны *метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения*.

На доходном подходе основаны *метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования*.

Процедура применения затратного подхода в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 07 марта 2002 г. №568-р, отсутствует. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Расчет стоимости в рамках каждого из трех описанных выше подходов проводится соответствующими методами, которые приведены на схеме (см. рис. 4.1).



**Рисунок 4.1.** Подходы и методы оценки земельных участков

#### **Возможность применения методов определения стоимости объекта оценки:**

Метод сравнения продаж – для оцениваемых земельных участков имеется возможность составить выборку из некоторого количества предложений для подбора объектов-аналогов, то есть существует возможность применения метода.

Метод выделения (с элементами затратного подхода) – земельные участки являются свободными, то есть отсутствует возможность применения метода.

Метод распределения – на дату оценки на рынке отсутствуют данные о соотношении долей в стоимости единого объекта недвижимости аналогичных земельных участков и относящихся к ним улучшений, то есть отсутствует возможность применения метода.

Метод капитализации земельной ренты – на дату оценки на рынке отсутствуют данные о доходах, получаемых от аналогичных земельных участков, находящихся в составе единого объекта недвижимости, то есть отсутствует возможность применения метода.

Метод остатка (с элементами затратного подхода) – по единым объектам недвижимости отсутствует достаточное количество достоверной информации о доходах, получаемых от эксплуатации улучшений, находящихся в составе единого объекта недвижимости, то есть отсутствует возможность применения метода.

Метод предполагаемого использования – отсутствует достаточное количество достоверной технической и справочной информации для определения величины необходимых временных и финансовых ресурсов и определения доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка, то есть отсутствует возможность применения метода.

#### **4.1.5. Обоснование отказа или выбора подходов к оценке (затратного, доходного и сравнительного подходов)**

Исходя из сути и условий применения методов оценки, рассмотренных на рис. 4.1, оценщик обосновывает отказ от применения следующих подходов:

##### **Обоснование отказа от применения затратного подхода**

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

Стандартную процедуру затратного подхода невозможно применить к определению рыночной стоимости земельных участков, так как земельные участки являются невозполнимым ресурсом, и воспроизвести их точную или аналогичную копию не представляется возможным.

Процедура применения затратного подхода в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002г. №568-р (раздел IV, п.2, п.3, п.6), отсутствует. Затратный подход к оценке земельных участков применяется косвенно в рамках сравнительного и доходного подходов (метод остатка, метод предполагаемого использования и метод выделения).

Учитывая вышеизложенное, Оценщик обоснованно отказался от применения затратного подхода для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

##### **Обоснование отказа от применения доходного подхода**

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и периоды их получения.

В ходе изучения Интернет-ресурсов – выяснилось, что на дату оценки на рынке недвижимости Новосибирский районы Новосибирской области (близ местоположения объекта оценки), отсутствовали предложения по аренде земельных участков под ИЖС.

Рынок аренды земельных участков слабо развит, на вторичном рынке отсутствуют достаточное количество предложений по аренде земельных участков под ИЖС с необходимыми для расчёта характеристиками (на рынке земли представлены предложения об аренде участков с расположенными на них зданиями, которые учитываются в ценах за аренду). Рынок аренды формируется за счет предложений на первичном рынке. Предложения на первичном рынке исходят от органов местного самоуправления, и передача прав осуществляется преимущественно на торгах. Предметом торгов является размер годовой арендной платы, который не может быть использован в качестве объектов-аналогов, поскольку не отражает рыночную ситуацию.

Доходный подход невозможно применить к определению рыночной стоимости земельных участков, так как на дату оценки на рынке отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектами оценки расходы.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик обоснованно отказался от применения доходного подхода для оценки рыночной стоимости объектов оценки.

#### **Обоснование выбора сравнительного подхода**

В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

На дату оценки на рынке земельных участков присутствовало достаточное количество предложений для анализа, кроме того, эта информация доступна, достоверная и легко проверяемая.

## **4.2. Оценка сравнительным подходом**

### **4.2.1. Обоснование выбора методов**

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнительный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что при наличии на рынке нескольких аналогичных объектов с одинаковой полезностью, спросом будет пользоваться объект с минимальной стоимостью.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о сделках купли-продажи и предложениях. Любое отличие условий продажи объекта-аналога от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы полнота и достоверность информации.

Так как рассматриваемые земельные участки относятся к формирующемуся сектору рынка недвижимости, для которого имеется достаточно объектов-аналогов, в рамках сравнительного подхода в настоящем отчете применен метод сравнения продаж.

В соответствии с ФСО №7 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.

### **4.2.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки**

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности и подбор объектов-аналогов для объекта оценки;
- выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

### **4.2.3. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж**

#### **Исследование рынка и подбор объектов-аналогов**

Исследование рынка, включая анализ сегмента, к которому относится объект оценки, приведен в п. 3.3 и 3.4 настоящего отчета.

Законодательство по оценочной деятельности не содержит требований к сравнительному подходу в части анализа сопоставимости (п. 22 ФСО №7). При этом относительно аналогов в п.22б ФСО №7 указывается, что «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». То есть критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.



Объекты-аналоги были отобраны из информации, предоставленной агентствами недвижимости и частными лицами в СМИ г. Москва и МО (табл. 3.6 п. 3.4 настоящего Отчёта). Выборка состояла из объектов, расположенных в Серпуховском районе близ д. Гавшино.

Подбор объектов-аналогов проводится исходя из заявленных прав на объекты-аналоги, их функционального назначения, с близкими сроками продаж (предложения), в градостроительной зоне аналогичной комфортности.

**Правила отбора объектов-аналогов:**

1. В выборку не включаются объекты, не соответствующие критериям отбора.
2. Оставшаяся выборка проверяется на однородность и нормальность распределения.
3. В случае несоответствия критерию однородности и нормальности распределения из выборки исключаются максимальные и минимальные значения до соответствия выборки критерию однородности и нормальности распределения.

**Аналоги отбирались по следующим критериям:**

- земельные участки, расположенные в Серпуховском районе вблизи д. Гавшино;
- земельные участки для ведения дачного строительства.
- наличие возможности проведения коммуникаций;
- незастроенные земельные участки.

**Таблица 4.1.** Выборка земельных участков, подходящая под критерии отбора

<b>№</b>	<b>Место расположения</b>	<b>Разрешенное использование</b>	<b>Площадь, кв.м.</b>	<b>Цена предложения за объект, руб.</b>	<b>Цена предложения за 1 кв.м., руб.</b>	<b>Источник информации</b>
1	Московская область, г.о. Серпухов, территория Гавшино-1	Земли с/х назначения – для дачного строительства	1019	1850000	1816	<a href="https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_102_sot_snt_dnp_3486129659">https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_102_sot_snt_dnp_3486129659</a>
2	Московская область, г.о. Серпухов, территория Гавшино-1	Земли с/х назначения – для дачного строительства	1000	2500000	2500	<a href="https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_2536168755">https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_2536168755</a>
3	Московская область, г.о. Серпухов, территория Гавшино-1	Земли с/х назначения – для дачного строительства	1122	950000	847	<a href="https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_112_sot_snt_dnp_3198090373">https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_112_sot_snt_dnp_3198090373</a>
4	Московская область, г.о. Серпухов, рядом д. Гавшино	Земли с/х назначения – для дачного строительства	1010	2200000	2178	<a href="https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot_snt_dnp_3558814473">https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot_snt_dnp_3558814473</a>
5	Московская область, г.о. Серпухов, д. Гавшино	Земли с/х назначения – для дачного строительства	1000	780000	780	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/293068447/">https://www.cian.ru/sale/suburban/293068447/</a>
6	Московская область, г.о. Серпухов, д. Гавшино	Земли с/х назначения – для дачного строительства	2056	1050000	511	<a href="https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot_snt_dnp_1593177586">https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot_snt_dnp_1593177586</a>
7	Московская область, г.о. Серпухов, территория Гавшино-1	Земли с/х назначения – для дачного строительства	1115	1170000	1049	<a href="https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_112sot_snt_dnp_3532753051?utm_campaign">https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_112sot_snt_dnp_3532753051?utm_campaign</a>

№	Место расположения	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.	Цена предложения за объект, руб.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	Источник информации
						gn=native&utm_medium=item_page_android&utm_source=soc_sharing
8	Московская обл., Серпуховский район, район дер. Гавшино	Земли с/х назначения – для дачного строительства	1080	600000	556	https://www.cian.ru/sale/suburban/261814208/
<i>Средняя цена предложения на рынке, руб./кв.м.</i>					1280	
<i>Медиана</i>					948	
<i>Минимальная цена предложения на рынке, руб./кв.м.</i>					511	
<i>Максимальная цена предложения на рынке, руб./кв.м.</i>					2500	
<i>Коэффициент вариации, %</i>					60,43	

Коэффициент вариации больше 33%, следовательно, выборка не однородна.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнительный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что при наличии на рынке нескольких аналогичных объектов с одинаковой полезностью, спросом будет пользоваться объект с минимальной стоимостью

В случае несоответствия критерию однородности и нормальности распределения из выборки исключаются максимальные и минимальные значения до соответствия выборки критерию однородности и нормальности распределения.

Из выборки убираем аналоги №1, 2, 4 как самые дорогие предложения с улучшениями на участках из выборки, аналоги №6, 8 как самые дешевые предложения из выборки.

**Таблица 4.2.** Выборка земельных участков, подходящая под критерии отбора

№	Место расположения	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.	Цена предложения за объект, руб.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	Источник информации
3	Московская область, г.о. Серпухов, территория Гавшино-1	Земли с/х назначения – для дачного строительства	1122	950000	847	https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_112_sot._snt_dnp_3198090373
5	Московская область, г.о. Серпухов, д. Гавшино	Земли с/х назначения – для дачного строительства	1000	780000	780	https://www.cian.ru/sale/suburban/293068447/
7	Московская область, г.о. Серпухов, территория Гавшино-1	Земли с/х назначения – для дачного строительства	1115	1170000	1049	https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_112sot._snt_dnp_3532753051?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_android&utm_source=soc_sharing
<i>Средняя цена предложения на рынке, руб./кв.м.</i>					892	
<i>Медиана</i>					847	
<i>Минимальная цена предложения на рынке, руб./кв.м.</i>					780	
<i>Максимальная цена предложения на рынке, руб./кв.м.</i>					1049	
<i>Коэффициент вариации, %</i>					15,7	

Коэффициент вариации меньше 33%, следовательно, выборка однородна. Таким образом данные объекты-аналоги используются в расчете.

Законодательством Российской Федерации не предусмотрена обязанность собственника (продавца, риэлтора) сообщать в рамках публичной оферты полную информацию по объекту недвижимости. Никогда и нигде информация о точном адресе и кадастровом номере объекта-аналога не публиковалась.

Само объявление о продаже, опубликованное в СМИ, представляет собой публичную оферту и у кого бы то ни было не может быть оснований считать эту информацию недостоверной, пока не доказано иное.

Если в объявлении по мнению оценщика информации недостаточно или она требует уточнения, то оценщик получает дополнительную информацию путем телефонного опроса контактного лица, разместившего данное объявление о продаже в открытых СМИ, что не запрещено Федеральным законом от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральными стандартами оценки.

Самым распространенным методом, применяемым всеми оценщиками для проверки информации, указанной в объявлениях в сети Интернет, на предмет достоверности, является уточнение характеристик по телефонам, указанным в данных объявлениях.

Контактные лица и номера телефонов по объектам аналогам представлены в приложении отчета.

Оценщик в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности осуществил проверку информации, используемой в отчете, обеспечив тем самым соблюдение принципов обоснованности и однозначности. Различия в физических характеристиках объекта-аналога и объекта оценки учитываются путем внесения соответствующих корректировок согласно п. 22д ФСО №7. Для этого вводятся корректировки на различия характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Все корректировки рассчитываются оценщиком либо на основе статистических данных, либо на основе анализа рынка, публикуемого независимыми аналитическими агентствами.

**Таблица 4.3.** Выбор объектов-аналогов для объектов оценки

<b>№ п/п</b>	<b>Назначение</b>	<b>Дата экспозиции</b>	<b>Месторасположение</b>	<b>Общая площадь, кв.м.</b>	<b>Стоимость, руб.</b>	<b>Стоимость, руб./кв.м.</b>	<b>Источник информации</b>
1	Земельный участок. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для ведения дачного строительства	Декабрь 2023 г.	Московская обл., Серпуховский район, район дер. Гавшино	1 000	780 000	780	<a href="https://www.cian.ru/sale/surburban/293068447/">https://www.cian.ru/sale/surburban/293068447/</a>
2	Земельный участок. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для ведения дачного строительства	Декабрь 2023 г.	Московская область, г.о. Серпухов, территория Гавшино-1	1 120	950 000	848	<a href="https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_112_sot._snt_dnp_3198090373">https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_112_sot._snt_dnp_3198090373</a>
3	Земельный участок. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для ведения дачного строительства	Декабрь 2023 г.	Московская область, г.о. Серпухов, территория Гавшино-1	1 115	1 170 000	1 049	<a href="https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_112sot._snt_dnp_3532753051?utm_campaign=naive&amp;utm_medium=item_page_android&amp;utm_source=soc_sharing">https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_112sot._snt_dnp_3532753051?utm_campaign=naive&amp;utm_medium=item_page_android&amp;utm_source=soc_sharing</a>

### **Выбор единицы сравнения**

Так как определяющей характеристикой в секторе рынка аналогичных объектов выступает общая площадь, в качестве единицы сравнения принимается стоимость 1 кв. м общей площади объекта. Корректность применения такой единицы сравнения, наиболее полно отражающей информацию о полезности объекта, оправдана схожестью характеристик сопоставимых объектов. В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади, а затем, исходя из площади объекта, определяется его стоимость.

### **Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения**

Для сравнения объектов оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, использованы типичные элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования, состоявшиеся 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;
- площадь земельного участка;
- наличие инженерных коммуникаций;
- стоимость дополнительных технических условий;
- наличие обременений и др.

При проведении сравнительного анализа в качестве элементов сравнения рассматриваются характеристики, которые оказывают существенное влияние на стоимость объекта и могут быть отнесены к ценообразующим параметрам.

Оценщиком проводится анализ ценообразующих факторов, из которых выбираются те параметры, которые существенно влияют на стоимость объектов оценки в случае их различия в сравнении с объектом-аналогом.

После корректировки на торг, на основании выбранных элементов сравнения проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения, которые осуществляются в два этапа. На первом этапе осуществляются обязательные корректировки, для которых предусмотрен строгий последовательный порядок, начиная с корректировок на зарегистрированное право, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются обязательными и последовательными.

После проведения указанных корректировок проводится второй этап корректировок: на местоположение, площадь, категорию земель, разрешенное использование, наличие (отсутствие) строений, обеспеченность инженерными коммуникациями, вид подъездных путей, и т.д.

Краткие характеристики объектов-аналогов и сравнительный анализ оцениваемых объектов и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения представлен ниже в таблице 4.1.

### **Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов**

В настоящем отчете применен метод количественного анализа. Метод заключается в сопоставлении каждого объекта-аналога с оцениваемым, и определением поправочного коэффициента к рыночной стоимости 1 кв. м объекта-аналога.

Расчет корректировок выполнен с применением техники парных продаж, который включает в себя следующие шаги:

- исследование сегмента рынка объекта оценки с целью получения достоверной информации обо всех используемых в расчетах корректировок объектах недвижимости;
- подбор идентичных друг другу аналогов с различием между ними только по одному параметру;
- расчет корректировки на данный параметр путем сопоставления стоимостей выбранных аналогов.

В качестве объектов-аналогов при расчете корректировок используются объекты, расположенные в аналогичной ценовой зоне, выставленные на продажу в течение последних 6 месяцев (срок, соответствующий сроку действия отчета об оценке).

Для каждого элемента сравнения проводится самостоятельный расчет величины корректировки, который приведен в комментариях к таблицам корректировок.

Итоговая рыночная стоимость 1 кв.м объектов оценки определяется путем согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

### **Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов**

В настоящем отчете применен метод количественного анализа. Метод заключается в сопоставлении каждого объекта-аналога с оцениваемыми, и определением поправочного коэффициента к рыночной стоимости объекта-аналога.

В качестве объектов-аналогов при расчете корректировок используются объекты, расположенные в аналогичной ценовой зоне, выставленные на продажу в течение последние 6 месяцев (срок, соответствующий сроку действия отчета об оценке).

Для каждого элемента сравнения проводится самостоятельный расчет величины корректировки, который приведен в комментариях к таблицам корректировок.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки определяется путем согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки производится путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов с помощью средневзвешенной величины (1):

$$x_{ср} = \sum (x_1 \times k_1 + x_2 \times k_2 + x_3 \times k_3 + \dots + x_n \times k_n), \text{ где (1)}$$

$x_{ср}$  – средняя взвешенная;

$x_1, x_2, \dots, x_n$  – стоимость единицы сравнения сравниваемого объекта;

$k$  – вес характеризует близость объекта аналога к объекту оценки.

Расчет весового коэффициента производится по следующим формулам (2,3,4).

Совокупная поправка  $\Pi_i$  определяется по формуле (2):

$$\Pi_i = \frac{|C_{i,о} - C_{i,к}|}{C_{i,о}}, \quad (2)$$

где  $C_{i,о}$ ,  $C_{i,к}$  – начальная и конечная (после внесения всех поправок) цена  $i$ -того аналога.

На основе полученных совокупных поправок рассчитываются баллы достоверности каждого аналога ( $D_i$ ) по формуле (3):

$$D_i = \frac{MAX(\Pi_i)}{\Pi_i}, \quad (3)$$

где  $MAX(\Pi_i)$  – максимальное из всех полученных значение совокупной поправки.

Экономический смысл  $D_i$  состоит в том, что если, например, совокупная поправка  $i$ -того аналога  $\Pi_i$  в два раза меньше, чем максимальная в выборке совокупная поправка некоего  $k$ -того аналога  $\Pi_k$ , тогда  $i$ -тый аналог считается в  $\Pi_k/\Pi_i = 2$  раза более достоверным, чем  $\Pi_k$ . Таким образом, достоверность аналога с самой высокой совокупной поправкой считается минимальной.

В конечном итоге вес каждого аналога определяется по формуле (4):

$$Вес_i = \frac{D_i}{\sum D_i} \quad (4)$$

Суммирование производится по всем  $D_i$ , включая присвоенные величины поправок аналогов, для которых общая величина поправок равняется нулю или близка к нулю.

Расчет стоимости объектов оценки методом сравнения продаж показан в таблице 4.3-4.6.

В таблице 4.1 представлены объекты-аналоги, наиболее подходящие по своим характеристикам.

### **Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Обоснование корректировок.**

#### Элементы сравнения:

Определяют специфические характеристики объектов имущества и сделок, которые объясняют вариации цен.

Анализ рынка выявляет, какие элементы особенно чувствительны.

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:

#### Права на земельный участок:

Оцениваемые земельные участки оформлены на праве собственности также, как и все аналоги.

Корректировка не применялась.

#### Условия финансирования:

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки.

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка,

финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

Слабая информированность оценщика относительно условий финансирования сделок с аналогами заставляет подойти к этому вопросу весьма осторожно. Поэтому оценщик предположил, что все объекты сравнения находятся в равных условиях и финансируются за счет собственных средств покупателя. Корректировка отсутствует.

#### Условия продажи:

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся: более высокая цена, уплаченная покупателем в силу того, что приобретенный им участок земли обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы и т.д.

В общем виде, корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

Слабая информированность оценщика относительно существования нерыночных мотиваций у покупателей и продавцов объектов сравнения также заставляет подойти к этому вопросу весьма осторожно. Поэтому оценщик предположил, что все объекты сравнения находятся в равных условиях, а продавцы и покупатели руководствуются типичными рыночными мотивациями.

Корректировка отсутствует.

#### Скидка на торг:

Все объекты аналоги для сравнения отражают цену предложения. Исходя из рыночной ситуации на дату оценки, привлекательности объектов оценки, вводится средняя корректировка цен на торг для всех аналогов, равная величине интервала для земель под жилищное строительство (-12,14%). Корректировка определялась на данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 5-е издание. Москва, 01.01.2022 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	12,14	7,29	16,51

**Рисунок 4.2.** Скидка на торг, %

#### Условия рынка (дата сделки):

Условия рынка во время сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества. Факторы, влияющие на условия рынка, включают колебания спроса и предложения, либо любое другое сочетание сил, согласованно действующих в сторону изменения условий рынка в промежутке между двумя датами.

Корректировки на «условия рынка (дата сделки)» проводятся для тех объектов-аналогов, которые выставлены на продажу в период, не соответствующий дате оценки.

Корректировка не требуется, поскольку объекты-аналоги выставлены на продажу на дату оценки.

#### Местоположение (качество местоположения):

Следует сравнить местоположение объектов имущества в сопоставимых продажах и рассматриваемого имущества, чтобы установить, влияет ли местоположение и ближайшие окрестности на уплачиваемые цены. Чрезмерные различия, связанные с местоположением, могут показывать, что сделка не является подлинно сопоставимой и ее следует исключить.

В Федеральном законе от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральных стандартах оценки отсутствует требование по использованию земельного участка-аналога, расположенного в том же месте, что и объект оценки.

Согласно п. 116 ФСО № 7: «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта».

Согласно п. 226 ФСО № 7: «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».

Местоположение для объектов недвижимости селитебных территорий (городов, поселков) это — транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д. Таким образом, при корректировке по данному элементу сравнения определяется разница их цен продаж в различных местах размещения.

Все аналоги расположены в ближайшем окружении объектов оценки, расположены в одном ценовом интервале и имеют сопоставимые цены.

Корректировка не применялась.

Физические характеристики:

Они определяют полезность (а, следовательно, и стоимость) самого объекта оценки. Оценщик описывает и анализирует такие характеристики, как форма, размер, рельеф и другие физические характеристики. Если физические характеристики сопоставимого имущества отличаются от характеристик рассматриваемого имущества, следует рассмотреть каждое из отличий и скорректировать его с учетом его влияния на стоимость.

Корректировка не применялась.

Категория земель:

Объекты оценки и все аналоги относятся к одной категории.

Корректировка не требуется.

Разрешенное использование:

Объекты оценки и все аналоги имеют одинаковое разрешенное использование.

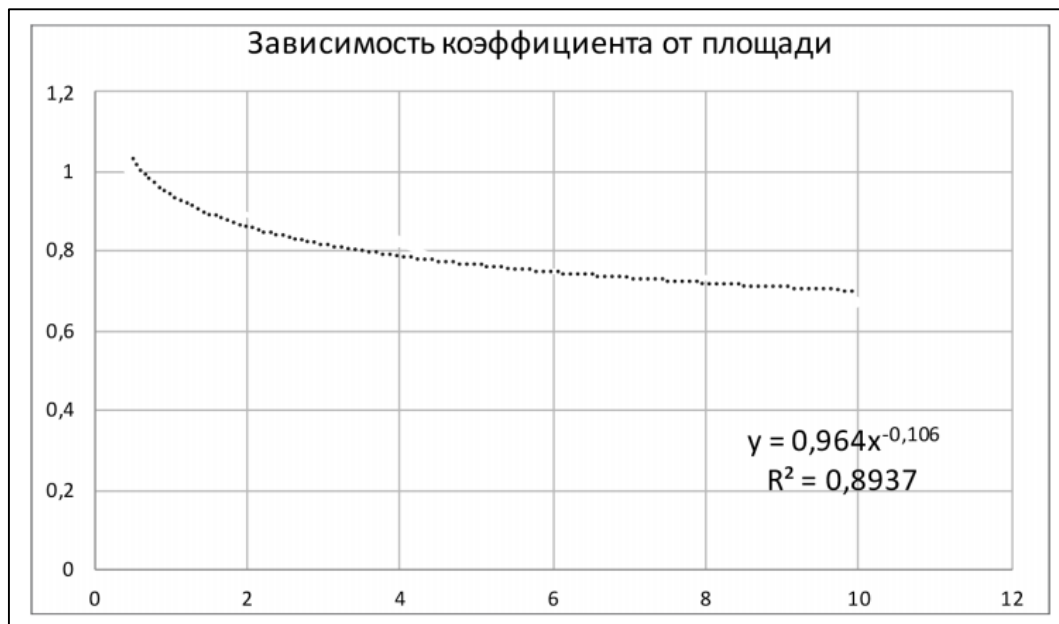
Корректировка не применялась.

Площадь:

На рынке при продаже недвижимости существенную роль играет фактор масштабности объекта. Чем больше объект – тем ниже цена за квадратный метр.

В Федеральном законе от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральных стандартах оценки отсутствует требование по использованию в качестве объекта-аналога земельного участка той же площади, что и объект оценки. Пределы возможного расхождения площадей объекта оценки и аналогов законодательно не закреплены. Более того, искать на рынке объекты-аналоги той же площади абсурдно, т.к. двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости (земельных участков) не существует. Существующие методики оценки учитывают эту особенность рынка недвижимости. Именно для этого вводятся корректировки на различия характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Все корректировки рассчитываются оценщиком либо на основе статистических данных, либо на основе анализа рынка, публикуемого независимыми аналитическими агентствами.

Корректировки на площадь вводились на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 5-е издание. Москва, 01.01.2022 г. с применением коэффициента торможения в размере -0,106 (земельные участки под жилищное строительство).



**Рисунок 4.3.** Коэффициент торможения на масштаб, размер, общую площадь земельных участков.

Основная формула расчета:

$$K_m = (((S_o/S_a)^n) - 1) \times 100$$



где,  $K_m$  – корректировка на масштаб (площадь), %;  
 $S_o$  – площадь оцениваемого объекта, кв.м.;  
 $S_a$  – площадь объекта-аналога, кв.м.;  
 $n$  – показатель степени (коэффициент торможения), учитывающий нелинейный характер изменения стоимости конкретных типов недвижимого имущества в зависимости от их площади.

Показатель степени (коэффициент торможения) рассчитывается путем установления зависимости между площадью и стоимостью соответствующих объектов:

$$n = \lg(C1/C2) / \lg(P1/P2)$$

где,  $n$  – коэффициент торможения;  
 $C1, C2$  – стоимости сравнительной единицы недвижимого имущества;  
 $P1, P2$  – одноименные параметры недвижимости.

**Таблица 4.4.** Расчет корректировки на площадь

Наименование	Площадь, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)	Корректировка, %
<i>Земельный участок общей площадью 1115 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1423. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: Для ведения дачного строительства</i>			
Объект оценки	1 115	1,000	-
Объект-аналог №1	1 000	0,989	-1,00
Объект-аналог №2	1 120	1,000	0,00
Объект-аналог №3	1 115	1,000	0,00
<i>Земельный участок общей площадью 1147 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1455. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: Для ведения дачного строительства</i>			
Объект оценки	1 147	1,000	-
Объект-аналог №1	1 000	0,986	-1,00
Объект-аналог №2	1 120	0,997	0,00
Объект-аналог №3	1 115	0,997	0,00
<i>Земельный участок общей площадью 1387 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1460. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: Для ведения дачного строительства</i>			
Объект оценки	1 387	1,000	-
Объект-аналог №1	1 000	0,966	-3,00
Объект-аналог №2	1 120	0,978	-2,00
Объект-аналог №3	1 115	0,977	-2,00
<i>Земельный участок общей площадью 1001 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1424. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: Для ведения дачного строительства</i>			
Объект оценки	1 001	1,000	-
Объект-аналог №1	1 000	1,000	0,00
Объект-аналог №2	1 120	1,012	1,00
Объект-аналог №3	1 115	1,011	1,00

Благоустройство территории:

Оцениваемые участки являются свободными также, как и все аналоги.  
Корректировка не требуется.

Наличие инженерных коммуникаций:

Немалое значение имеет наличие или отсутствие коммуникаций на земельном участке.  
К объектам оценки и всем аналогам возможно подвести все коммуникации.  
Корректировка не требуется.

Наличие построек на участке под снос:

Оцениваемые участки рассчитываются как условно свободные. Все аналоги подобраны свободные.  
Корректировка не применялась.

**Таблица 4.5.** Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Земельный участок общей площадью 1115 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1423. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: Для ведения дачного строительства

№ п/п	Корректировки	Единица измерения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Цена предложения	руб.	-	780 000	950 000	1 170 000
2	Общая площадь	кв.м.	1115	1 000	1 120	1 115
3	Цена за кв.м., руб.	руб.	-	780	848	1 049
4	Приведение цены предложения к цене продажи (торг)	-	-	Предложение	Предложение	Предложение
5	Корректировка	%	-	-12,14	-12,14	-12,14
6	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	745	922
7	Передаваемые права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
8	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
9	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	745	922
10	Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
12	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	745	922
13	Условия продажи	-	Декабрь 2023 г.	Декабрь 2023 г.	Декабрь 2023 г.	Декабрь 2023 г.
14	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
15	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	745	922
16	Местоположение	-	Для ведения дачного строительства	Для ведения дачного строительства	Для ведения дачного строительства	Для ведения дачного строительства
17	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
18	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	745	922
19	Разрешенное использование	-	Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино	Московская обл., Серпуховский район, район дер. Гавшино	Московская область, г.о. Серпухов, территория Гавшино-1	Московская область, г.о. Серпухов, территория Гавшино-1
20	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
21	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	745	922
22	Общая площадь	-	1115	1 000	1 120	1 115
23	Корректировка	%	-	-1,00	0,00	0,00
24	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	678	745	922
25	Физические характеристики участка	-	Условно свободный	Без построек	Без построек	Без построек
26	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
27	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	678	745	922
28	Тип покрытия подъездных путей	-	Твердое покрытие	Твердое покрытие	Твердое покрытие	Твердое покрытие
29	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00

<b>№ п/п</b>	<b>Корректировки</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
30	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	678	745	922
31	Благоустройство территории	-	Условно свободный	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
32	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
33	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	678	745	922
34	Обеспечение коммуникациями	-	Есть возможность подключить (как условно свободный от улучшений)	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
35	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
36	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	678	745	922
37	Совокупная поправка по модулю	%	-	0,1308	0,1215	0,1211
38	Баллы достоверности каждого аналога	%	-	1,0000	1,0765	1,0801
39	Весовой коэффициент	-	-	0,3168	0,3410	0,3422
40	Коэффициент вариации	%	16,13			
41	<b>Средневзвешенная стоимость</b>	<b>руб./кв.м.</b>	<b>784</b>			
42	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, округленно</b>	<b>руб.</b>	<b>874 000</b>			

**Таблица 4.6.** Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Земельный участок общей площадью 1147 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1455. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: Для ведения дачного строительства

<b>№ п/п</b>	<b>Корректировки</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
1	Цена предложения	руб.	-	780 000	950 000	1 170 000
2	Общая площадь	кв.м.	1147	1 000	1 120	1 115
3	Цена за кв.м., руб.	руб.	-	780	848	1 049
4	Приведение цены предложения к цене продажи (торг)	-	-	Предложение	Предложение	Предложение
5	Корректировка	%	-	-12,14	-12,14	-12,14
6	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	745	922
7	Передаваемые права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
8	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
9	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	745	922
10	Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
12	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	745	922

<b>№ п/п</b>	<b>Корректировки</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
13	Условия продажи	-	Декабрь 2023 г.	Декабрь 2023 г.	Декабрь 2023 г.	Декабрь 2023 г.
14	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
15	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	745	922
16	Местоположение	-	Для ведения дачного строительства	Для ведения дачного строительства	Для ведения дачного строительства	Для ведения дачного строительства
17	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
18	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	745	922
19	Разрешенное использование	-	Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино	Московская обл., Серпуховский район, район дер. Гавшино	Московская область, г.о. Серпухов, территория Гавшино-1	Московская область, г.о. Серпухов, территория Гавшино-1
20	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
21	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	745	922
22	Общая площадь	-	1147	1 000	1 120	1 115
23	Корректировка	%	-	-1,00	0,00	0,00
24	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	678	745	922
25	Физические характеристики участка	-	Условно свободный	Без построек	Без построек	Без построек
26	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
27	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	678	745	922
28	Тип покрытия подъездных путей	-	Твердое покрытие	Твердое покрытие	Твердое покрытие	Твердое покрытие
29	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
30	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	678	745	922
31	Благоустройство территории	-	Условно свободный	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
32	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
33	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	678	745	922
34	Обеспечение коммуникациями	-	Есть возможность подключить (как условно свободный от улучшений)	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
35	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
36	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	678	745	922
37	Совокупная поправка по модулю	%	-	0,1308	0,1215	0,1211
38	Баллы достоверности каждого аналога	%	-	1,0000	1,0765	1,0801
39	Весовой коэффициент	-	-	0,3168	0,3410	0,3422
40	Коэффициент вариации	%	16,13			
41	<b>Средневзвешенная стоимость</b>	<b>руб./кв.м.</b>	<b>784</b>			

<b>№ п/п</b>	<b>Корректировки</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
42	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, округленно</b>	<b>руб.</b>	<b>899 000</b>			

**Таблица 4.7.** Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Земельный участок общей площадью 1387 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1460. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: Для ведения дачного строительства

<b>№ п/п</b>	<b>Корректировки</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
1	Цена предложения	руб.	-	780 000	950 000	1 170 000
2	Общая площадь	кв.м.	1387	1 000	1 120	1 115
3	Цена за кв.м., руб.	руб.	-	780	848	1 049
4	Приведение цены предложения к цене продажи (торг)	-	-	Предложение	Предложение	Предложение
5	Корректировка	%	-	-12,14	-12,14	-12,14
6	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	745	922
7	Передаваемые права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
8	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
9	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	745	922
10	Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
12	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	745	922
13	Условия продажи	-	Декабрь 2023 г.	Декабрь 2023 г.	Декабрь 2023 г.	Декабрь 2023 г.
14	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
15	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	745	922
16	Местоположение	-	Для ведения дачного строительства	Для ведения дачного строительства	Для ведения дачного строительства	Для ведения дачного строительства
17	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
18	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	745	922
19	Разрешенное использование	-	Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино	Московская обл., Серпуховский район, район дер. Гавшино	Московская область, г.о. Серпухов, территория Гавшино-1	Московская область, г.о. Серпухов, территория Гавшино-1
20	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
21	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	745	922
22	Общая площадь	-	1387	1 000	1 120	1 115
23	Корректировка	%	-	-3,00	-2,00	-2,00
24	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	664	730	904
25	Физические характеристики участка	-	Условно свободный	Без построек	Без построек	Без построек

<b>№ п/п</b>	<b>Корректировки</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
26	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
27	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	664	730	904
28	Тип покрытия подъездных путей	-	Твердое покрытие	Твердое покрытие	Твердое покрытие	Твердое покрытие
29	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
30	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	664	730	904
31	Благоустройство территории	-	Условно свободный	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
32	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
33	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	664	730	904
34	Обеспечение коммуникациями	-	Есть возможность подключить (как условно свободный от улучшений)	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
35	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
36	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	664	730	904
37	Совокупная поправка по модулю	%	-	0,1487	0,1392	0,1382
38	Баллы достоверности каждого аналога	%	-	1,0000	1,0682	1,0760
39	Весовой коэффициент	-	-	0,3180	0,3397	0,3422
40	Коэффициент вариации	%	16,19			
41	<b>Средневзвешенная стоимость</b>	<b>руб./кв.м.</b>	<b>768</b>			
42	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, округленно</b>	<b>руб.</b>	<b>1 065 000</b>			

**Таблица 4.8.** Расчет рыночной стоимости объекта оценки - Земельный участок общей площадью 1001 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1424. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: Для ведения дачного строительства

<b>№ п/п</b>	<b>Корректировки</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
1	Цена предложения	руб.	-	780 000	950 000	1 170 000
2	Общая площадь	кв.м.	1001	1 000	1 120	1 115
3	Цена за кв.м., руб.	руб.	-	780	848	1 049
4	Приведение цены предложения к цене продажи (торг)	-	-	Предложение	Предложение	Предложение
5	Корректировка	%	-	-12,14	-12,14	-12,14
6	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	745	922
7	Передаваемые права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
8	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
9	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	745	922

<b>№ п/п</b>	<b>Корректировки</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
10	Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
12	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	745	922
13	Условия продажи	-	Декабрь 2023 г.	Декабрь 2023 г.	Декабрь 2023 г.	Декабрь 2023 г.
14	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
15	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	745	922
16	Местоположение	-	Для ведения дачного строительства	Для ведения дачного строительства	Для ведения дачного строительства	Для ведения дачного строительства
17	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
18	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	745	922
19	Разрешенное использование	-	Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино	Московская обл., Серпуховский район, район дер. Гавшино	Московская область, г.о. Серпухов, территория Гавшино-1	Московская область, г.о. Серпухов, территория Гавшино-1
20	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
21	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	745	922
22	Общая площадь	-	1001	1 000	1 120	1 115
23	Корректировка	%	-	0,00	1,00	1,00
24	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	752	931
25	Физические характеристики участка	-	Условно свободный	Без построек	Без построек	Без построек
26	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
27	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	752	931
28	Тип покрытия подъездных путей	-	Твердое покрытие	Твердое покрытие	Твердое покрытие	Твердое покрытие
29	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
30	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	752	931
31	Благоустройство территории	-	Условно свободный	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
32	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
33	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	752	931
34	Обеспечение коммуникациями	-	Есть возможность подключить (как условно свободный от улучшений)	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
35	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
36	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	685	752	931
37	Совокупная поправка по модулю	%	-	0,1218	0,1132	0,1125
38	Баллы достоверности каждого аналога	%	-	1,0000	1,0760	1,0827

<b>№ п/п</b>	<b>Корректировки</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
39	Весовой коэффициент	-	-	0,3166	0,3406	0,3428
40	Коэффициент вариации	%	16,11			
41	<b>Средневзвешенная стоимость</b>	<b>руб./кв.м.</b>	<b>792</b>			
42	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, округленно</b>	<b>руб.</b>	<b>793 000</b>			



#### 4.2.4. Вывод по разделу

Стоимость объектов оценки, рассчитанная с помощью сравнительного подхода по состоянию на **18 декабря 2023 г.**, составляет:

**Таблица 4.9.** Результаты расчета объектов оценки в рамках сравнительного подхода

<b>Объект оценки</b>	<b>Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.</b>
Земельный участок, общей площадью 1115 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1423. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства. Местоположение (адрес): Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино.	874 000 (Восемьсот семьдесят четыре) руб.
Земельный участок, общей площадью 1147 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1455. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства. Местоположение (адрес): Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино.	899 000 (Восемьсот девяносто девять тысяч) руб.
Земельный участок, общей площадью 1387 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1460. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства. Местоположение (адрес): Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино.	1 065 000 (Один миллион шестьдесят пять тысяч) руб.
Земельный участок, общей площадью 1001 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1424. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства. Местоположение (адрес): Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино.	793 000 (Семьсот девяносто три тысячи) руб.

#### 4.3. Согласование результатов

Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляется процедура согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

С помощью стандартных подходов к оценке оцениваемого объекта, Оценщик приходит к соответствующим результатам. При согласовании полученных результатов по каждому из применявшихся подходов, Оценщику необходимо определить итоговую величину стоимости. Признанным способом согласования результатов оценки считается метод средневзвешенной величины результирующей стоимости, который реализуется формулой:

$$C_{и} = C_{з} * K1 + C_{ср} * K2 + C_{д} * K3,$$

где:

$C_{и}$  – итоговая стоимость объекта оценки;

$C_{з}$  – стоимость, полученная затратным подходом;

$C_{ср}$  – стоимость, полученная сравнительным подходом;

$C_{д}$  – стоимость, полученная доходным подходом;

$K1, K2, K3$  – соответствующие весовые коэффициенты ( $K1 + K2 + K3 = 1$ ).

Для расчета весовых коэффициентов существует ряд методик, основные из которых приведены в учебном пособии «Оценка стоимости недвижимости», Е.И. Ивановой под редакцией М.А. Федотовой (М., КНОРУС, 2009г.). В каждом случае оценки самостоятельно выбирает один из методов обобщения результатов оценки.

Так как определение рыночной стоимости объектов оценки проводилось одним подходом (оценщик отказался от применения затратного и доходного подходов), согласование результатов не требуется.

**Таблица 4.10.** Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

<b>Подход</b>	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>Вес, %</b>
<i>Земельный участок, общей площадью 1115 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1423. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства. Местоположение: Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино.</i>		
Затратный	обоснованно не применялся	—
Сравнительный	874 000	100%
Доходный	обоснованно не применялся	—
<b>Средневзвешенная стоимость</b>	<b>874 000 (Восемьсот семьдесят четыре) руб.</b>	
<i>Земельный участок, общей площадью 1147 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1455. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства. Местоположение: Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино.</i>		
Затратный	обоснованно не применялся	—
Сравнительный	899 000	100%
Доходный	обоснованно не применялся	—
<b>Средневзвешенная стоимость</b>	<b>899 000 (Восемьсот девяносто девять тысяч) руб.</b>	
<i>Земельный участок, общей площадью 1387 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1460. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства. Местоположение: Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино.</i>		
Затратный	обоснованно не применялся	—
Сравнительный	1 065 000	100%
Доходный	обоснованно не применялся	—
<b>Средневзвешенная стоимость</b>	<b>1 065 000 (Один миллион шестьдесят пять тысяч) руб.</b>	
<i>Земельный участок общей площадью 1001 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1424. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: Для ведения дачного строительства. Местоположение: Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино.</i>		
Затратный	обоснованно не применялся	—
Сравнительный	793 000	100%
Доходный	обоснованно не применялся	—
<b>Средневзвешенная стоимость</b>	<b>793 000 (Семьсот девяносто три тысячи) руб.</b>	

## 5. ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОЦЕНКИ

На основании информации, представленной и проанализированной в приведённом отчете об оценке, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 18 декабря 2023 г. с учетом разумного округления составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, общей площадью 1115 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1423. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства. Местоположение (адрес): Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино.	874 000 (Восемьсот семьдесят четыре) руб.
Земельный участок, общей площадью 1147 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1455. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства. Местоположение (адрес): Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино.	899 000 (Восемьсот девяносто девять тысяч) руб.
Земельный участок, общей площадью 1387 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1460. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства. Местоположение (адрес): Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино.	1 065 000 (Один миллион шестьдесят пять тысяч) руб.
Земельный участок, общей площадью 1001 кв.м., кадастровый номер: 50:32:0020121:1424. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для ведения дачного строительства. Местоположение (адрес): Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино.	793 000 (Семьсот девяносто три тысячи) руб.

Оценщик I категории..... / Д.С. Панарин /

Генеральный директор ООО НЭК «Бизнес Советник»..... / А.В. Крутых /

МП



## **6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

---

Подписавший данный Отчет об оценке специалист-оценщик (далее: оценщик) в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям, изложенным в Кодексе поведения МСО. Настоящим заявлением оценщик удостоверяет нижеследующее.

- Факты, представленные в отчете, верны и основываются на знаниях оценщика.
- Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями.
- Оценщик не имеет ни текущего, ни будущего интереса в оцениваемом имуществе.
- Вознаграждение за проведение оценки никак не связано с результатом оценки.
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения.
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.
- Описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком оценки документацией и на основе предоставленных документов.
- Никто, кроме лиц, указанных в Отчете об оценке, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета об оценке.
- В ходе проведения оценки оценщиком использованы стандартные подходы. Методы, применяемые в рамках стандартных подходов, выбраны Оценщиком самостоятельно, что соответствует ст. 14 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Значимые величины, используемые в ходе расчетов, определены Оценщиком либо расчетным путем, либо путем логических рассуждений, что не противоречит положениям Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральным стандартам оценки:
  - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
  - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
  - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
  - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
  - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
  - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
  - федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.

## **7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ**

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ;
2. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРО «СОЮЗ»;
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.
10. Зарубин В.Н., Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». Учебное и практическое пособие. Москва, Академия оценки, 1998 г.;
11. Грибовский С.В. «Методы капитализации доходов». — Санкт-Петербург, 1997 г.;
12. Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости». — СПб, Питер, 2001;
13. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». — СПб, МКС, 2003 г.;
14. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2005. — 496 с.: ил.;
15. Оценка недвижимости: учебник / коллектив авторов; под ред. М.А. Федоровой. — Москва: КНОРУС, 2020. — 368 с.;
16. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. — 2-е изд., стер. — М.: КНОРУС, 2014. — 752 с.;
17. 4-е изд., перераб. — М.: КНОРУС, 2012. — 264 с.;
18. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 5-е издание. Москва, 01.01.2022 г.;
19. И др.

## **8. ПРИЛОЖЕНИЯ**

### **8.1. Документы, предоставленные Заказчиком оценки (устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы)**

1. Апелляционное определение по делу № 33-6554/2023 50RS0044-01-2020-004857-52 от 20.02.2023 г.
2. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции по делу № 88-18031/2023 (2-1120/2022) от 16.08.2023 г.
3. Определения Арбитражного суда города Москвы от 03.06.2021 г. (резюлютивная часть определения объявлена 27.05.2021 г.) по делу № А40-246255/20-78-418 «Б»
4. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.11.2023 г.
5. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.11.2023 г.
6. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.11.2023 г.
7. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.11.2023 г.

Судья: Коляда В.А.

Дело № 33-6554/2023  
50RS0044-01-2020-004857-52**АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

г. Красногорск Московская область

20 февраля 2023 года

**Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда в составе:**председательствующего Ситниковой М.И.,  
судей Бакулина А.А., Колесниковой Т.Н.,  
при секретаре судебного заседания Красовском И.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу ООО «Промтекс» в лице конкурсного управляющего Филимонова Ильи Николаевича на решение Серпуховского городского суда Московской области от 31 мая 2022 года по гражданскому делу по иску ООО «Промтекс» в лице конкурсного управляющего Филимонова Ильи Николаевича к Карчагину Алексею Александровичу о признании недействительными договоров купли-продажи земельных участков, о применении последствий недействительности сделки и истребовании земельного участка из незаконного владения, прекращении права собственности, взыскании денежных средств и судебных расходов,

заслушав доклад судьи Колесниковой Т. Н.,

объяснения представителя ООО «Промтекс» - Радюковой С.В.,  
представителя Карчагина А.А. – адвоката Крыжановской Е.М.,

установила:

Истец ООО «ПромТекс» с учётом уточнения требований предъявил исковые требования к Карчагину Алексею Александровичу о признании недействительными договоров купли-продажи земельных участков, о применении последствий недействительности сделки и истребовании земельного участка из незаконного владения, прекращении права собственности, о взыскании денежных средств. Просит признать недействительными договоры от 15 января 2019 года купли-продажи земельных участков с кадастровыми номерами 50:32:0020121:1423, 50:32:0020121:1424, 50:32:0020121:1460, 50:32:0020121:1455, 50:32:0020121:1449, расположенных по адресу: Московская область, г.о. Серпухов, район дер. Гавшино применить последствия недействительности сделок и вернуть земельные участки в конкурсную массу истца, прекратить право собственности ответчика на земельные участки, взыскать денежные средства в размере 326000 рублей в отношении одного земельного участка. Свои требования истец мотивирует тем, что ООО «ПромТекс» принадлежали

33

земельные участки с кадастровыми номерами 50:32:0020121:1423, 50:32:0020121:1424, 50:32:0020121:1460, 50:32:0020121:1455, 50:32:0020121:1449 по адресу: Московская область, г.о. Серпухов, район д. Гавшино. Истцу стало известно о том, что 15 января 2019 года ответчик по договорам купли-продажи приобрёл указанные земельные участки, от имени продавца ООО «ПромТекс» действовал Гаврилов А.В. Истец считает, что сделки являются ничтожными, так как заключены от имени общества лицом, полномочия которого основаны на подложных документах, так как единственный учредитель общества Шерстнёв А.В. оспаривает назначение Гаврилова А.В. на должность генерального директора общества. Кроме того, общество не получило оплаты за земельные участки.

Представитель истца ООО «ПромТекс» - Радюкова С.В. в судебном заседании исковые требования поддержала и просила их удовлетворить.

Представитель ответчика Карчагина А.А. - Сергеев Д.В. в судебном заседании возражал против удовлетворения требований, пояснил, что ответчик приобрёл земельные участки законно, никаких обременений на участках не было, цена земельного участка не являлась заниженной, оплату за участки получил генеральный директор общества Гаврилов А.В., о чём выданы квитанции.

Третье лицо Гаврилов А.В. в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещён надлежаще, об отложении слушания дела не ходатайствовал.

Третье лицо Петрашов Д.Ю. в судебном заседании поддержал позицию ответчика Карчагина А.А. и просил отказать в иске.

Третье лицо Шерстнев А.В. в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещён надлежаще, об отложении слушания дела не ходатайствовал.

Суд первой инстанции решил: исковые требования ООО «ПромТекс» к Карчагину Алексею Александровичу о признании недействительными договоров от 15 января 2019 года купли-продажи земельных участков с кадастровыми номерами 50:32:0020121:1423, 50:32:0020121:1424, 50:32:0020121:1460, 50:32:0020121:1455, 50:32:0020121:1449, о применении последствий недействительности сделок и возврате земельных участков в конкурсную массу, прекращении права собственности, взыскании денежных средств в размере 326000 рублей - оставить без удовлетворения.

Отменить меры обеспечения, принятые определением Серпуховского городского суда Московской области от 27 января 2021 года в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 50:32:0020121:1423, 50:32:0020121:1424, 50:32:0020121:1460, 50:32:0020121:1455, 50:32:0020121:1449, расположенных по адресу: Московская область, г.о. Серпухов, в районе деревни Гавшино.



С решением суда не согласилось ООО «Промтекс» в лице конкурсного управляющего Филимонова Ильи Николаевича, в апелляционной жалобе просило об отмене постановленного решения суда, ссылаясь на его незаконность и необоснованность, а также на неправильное применение судом первой инстанции норм материального и процессуального права.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции представитель ООО «Промтекс» с решением суда первой инстанции не согласился. Просил судебную коллегия решение суда первой инстанции отменить, апелляционную жалобу удовлетворить по доводам апелляционной жалобы.

Представитель Карчагина А.А. с решением суда первой инстанции согласился в полном объеме. Просил судебную коллегия решение суда первой инстанции оставить без изменений, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явились, извещены надлежащим образом.

Проверив материалы дела, выслушав участников процесса, обсудив доводы, изложенные в апелляционной жалобе, судебная коллегия приходит к выводу об отмене решения суда в связи со следующим.

В соответствии со ст. 195 ГПК РФ решение суда должно быть законным и обоснованным.

В соответствии с постановлением Пленума Верховного Суда РФ № 23 от 19 декабря 2003 г., решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 ГПК РФ).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Судом первой инстанции установлено, что ООО «ПромТекс» являлось собственником земельных участков с кадастровыми номерами 50:32:0020121:1423, 50:32:0020121:1424, 50:32:0020121:1460, 50:32:0020121:1455, 50:32:0020121:1449 расположенными по адресу: Московская область, г.о. Серпухов, район д. Гавшино, право собственности ранее было зарегистрировано в установленном законом порядке.

15.01.2019 между ООО «ПромТекс» в лице генерального директора Гаврилова А.В. и Карчагиным А.А. были заключены договоры купли-продажи указанных земельных участков.

Право собственности Карчагина А.А. на указанные земельные участки было зарегистрировано в установленном законом порядке.

35

Согласно выписке из ЕГРЮЛ ООО «ПромТекс» признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим является – Филимонов И.Н.

Суд первой инстанции посчитал, что оспариваемые истцом договоры купли-продажи от 15.01.2019, на основании которых ответчик Карчагин А.А. приобрёл у ООО «ПромТекс» и впоследствии зарегистрировал за собой право собственности на спорное имущество, не могут быть признаны недействительными, так как утверждение истца о том, что сделки совершены неуполномоченным лицом не подтверждены доказательствами - на дату заключения сделок 15.01.2019 генеральным директором ООО «ПромТекс» являлся Гаврилов А.А. (привлечен третьим лицом по настоящему делу), что подтверждается выпиской из ЕГРЮЛ.

Кроме того, суд первой инстанции указал, что согласно действующему законодательству ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества даже при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуполномоченным отчуждателем. Собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества. Таких доказательств истец, по мнению суда первой инстанции, не представил.

Довод истца ООО «ПромТекс» о том, что ответчик Карчагин А.А. не оплатил земельные участки также суд первой инстанции посчитал несостоятельным, поскольку в регистрационных делах имеются сведения о том, что при регистрации права в Росреестр при сдаче договоров были предъявлены и приходно-кассовые ордера № 1, № 2, № 3, № 4, № 5, № 6.

То обстоятельство, что Гаврилов А.В. получив от покупателя денежные средства и не внёс их в кассу или на расчётный счёт ООО «ПромТекс», по мнению суда первой инстанции, не может являться основанием для признания сделок недействительными. Истец вправе предъявить имущественные требования к бывшему генеральному директору общества.

Судебная коллегия не может согласиться с выводами суда первой инстанции по следующим основаниям.

В силу п. 1 ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе (п. 2).

Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия.

Согласно п. 3 ст. 166 ГК РФ требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо.

В соответствии с п. 2 ст. 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

В силу ч. 1 ст. 2 Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" обществом с ограниченной ответственностью признается созданное одним или несколькими лицами хозяйственное общество, уставный капитал которого разделен на доли; участники общества не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости принадлежащих им долей в уставном капитале общества.

Судом первой инстанции не было принято во внимание довод истца о наличии решения Арбитражного суда Московской области от 10 февраля 2020 года принятого по делу № А41-83159/19, в котором оспаривалась сделка купли-продажи между ООО «ПромТекс» и Карчагиным А.А. земельного участка с кадастровым номером 50:32:0020121:1425 по решению единственного участника Общества, которым Гаврилову А.В. было поручено в срок до 01.02.2019 года заключить и подписать с Карчагиным А.А. от имени Общества договор купли-продажи и передаточные акты. Арбитражный суд Московской области пришел к выводу, что сделка от 15.01.2019 о продаже земельного участка с кадастровым номером 50:32:0020121:1425 является недействительной, земельный участок подлежит истребованию из незаконного владения Карчагина А.А., поскольку ООО «ПромТекс» подтвердило, что лицо подписавшее договор от 15.01.2019 - Гаврилов А.А. не имел полномочий на подписание данного договора.

Решение суда оспорено не было, вступило в законную силу.

Согласно ч. 2, 3 ст. 13 ГПК РФ вступившие в законную силу судебные акты являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории РФ.

Обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда; они не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных ГПК РФ (ч. 2 ст. 61 ГПК РФ). Признание преюдициального значения судебного решения, будучи направленным на обеспечение стабильности и общеобязательности судебного решения, исключение возможного конфликта судебных актов, предполагает, что факты, установленные судом при рассмотрении одного дела, впредь до их

32

опровержения принимаются другим судом по другому делу в этом же или ином виде судопроизводства, если они имеют значение для разрешения данного дела. Тем самым преюдициальность служит средством поддержания непротиворечивости судебных актов и обеспечивает действие принципа правовой определенности (Постановление Конституционного Суда РФ от 21.12.2011 N 30-П "По делу о проверке конституционности положений статьи 90 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобой граждан В.Д. Власенко и Е.А. Власенко"; Определение Конституционного Суда РФ от 19.12.2019 N 3528-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Соловьева Вячеслава Анатольевича на нарушение его конституционных прав статьей 41 Налогового кодекса Российской Федерации и частью второй статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации"; Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 06.07.2018 N 14-КГ18-2).

Таким образом, решение Арбитражного суда Московской области от 10 февраля 2020 года по делу № А41-83159/19 имеет преюдициальное значение для настоящего дела.

Судебная коллегия также находит обоснованными доводы апелляционной жалобы относительно того, что материалы дела не содержат доказательств поступления денежных средств за реализованные земельные участки на расчетный счет или в кассу ООО «ПромТекс», учтенные на балансе Общества.

Согласно договорам купли-продажи спорных земельных участков от 15.01.2019, покупатель гарантировал, что сумма за покупку земельных участков должна быть перечислена на расчетный счет продавца № 40702810338000047211 в ПАО Сбербанк.

Согласно ответу ПАО Сбербанк на судебный запрос настоящий расчетный счет открыт для организации ООО «ГКК «ГЕРОН».

Согласно справке ПАО Сбербанк с 21.08.2017 у ООО «ПромТекс» открыт другой расчетный счет.

При этом доводы стороны ответчика в части передачи Гаврилову А.В. денежных средств за приобретенные земельные участки не могут однозначно свидетельствовать об отсутствии нарушений при заключении сделки.

Также судом первой инстанции не был учтен и тот факт, что спорные земельные участки находились в залоге по кредитному договору № 56-16-НКЛ от 08.12.2016, обязательства по данному договору ООО «ПромТекс» перед АО КБ «ЛЕГИОН» не были исполнены в полном объеме, о чем свидетельствует решение Арбитражного суда г. Москвы от 31 августа 2020 года по делу А40-92357/2020.

Однако спорные участки были проданы Карчагину А.А. по заниженной цене, о чем свидетельствуют представленные в дело копии выписок из ЕГРН и копии договоров купли-продажи.

В силу пункта 2 статьи 328 ГПК РФ, по результатам рассмотрения апелляционной жалобы суд апелляционной инстанции вправе отменить

38

решение суда первой инстанции полностью или в части и принять по делу новое решение.

С учетом данных обстоятельств, требования истца о признании договоров купли - продажи земельных участков с кадастровыми номерами 50:32:0020121:1423, 50:32:0020121:1424, 50:32:0020121:1460, 50:32:0020121:1455, 50:32:0020121:1449, заключенными 15 января 2019 г. между ООО «Промтекс» и Карчагиным Алексеем Александровичем недействительными, подлежат удовлетворению.

Поскольку земельный участок с кадастровым номером 50:32:0020121:1449, проданный Карчагину А.А. был отчужден в пользу Петрашова Дениса Юрьевича 03.08.2020 (50:32:0020121:1449-50/150/2020-8), судебная коллегия находит обоснованными уточненные требования ООО «Промтекс» о взыскании денежных средств с Карчагина А.А. в пользу ООО «Промтекс» в размере 326 000 руб.

Расходы истца по уплате государственной пошлины в размере 60000,00 руб. относятся на ответчика в соответствии со ст. 98 ГПК РФ.

Руководствуясь ст.ст.199, 328 - 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

решение Серпуховского городского суда Московской области от 31 мая 2022 года – отменить.

Принять по делу новое решение.

Исковые требования ООО «Промтекс» в лице конкурсного управляющего Филимонова Ильи Николаевича к Карчагину Алексею Александровичу о признании недействительными договоров купли-продажи земельных участков, о применении последствий недействительности сделок и истребовании земельных участков из незаконного владения, прекращении права собственности, взыскании денежных средств и судебных расходов – удовлетворить.

Признать недействительными договоры купли - продажи земельных участков с кадастровыми номерами 50:32:0020121:1423, 50:32:0020121:1424, 50:32:0020121:1460, 50:32:0020121:1455, 50:32:0020121:1449, заключенными 15 января 2019 г. между ООО «Промтекс» и Карчагиным Алексеем Александровичем.

Применить последствия недействительности сделок, истребовать в конкурсную массу ООО «Промтекс» земельные участки с кадастровыми номерами 50:32:0020121:1423, 50:32:0020121:1424, 50:32:0020121:1460, 50:32:0020121:1455.

Прекратить право собственности Карчагина Алексея Александровича на земельные участки с кадастровыми номерами 50:32:0020121:1423, 50:32:0020121:1424, 50:32:0020121:1460, 50:32:0020121:1455.

Взыскать с Карчагина Алексея Александровича в пользу ООО «Промтекс» 326 000 рублей.

Взыскать с Карчагина Алексея Александровича в пользу ООО «Промтекс» государственную пошлину в размере 30 000 руб.

Взыскать с Карчагина Алексея Александровича в пользу бюджета Серпуховского городского округа государственную пошлину в размере 30 000 рублей.

Апелляционное определение является основанием для внесения сведений о правах на недвижимое имущество в актовую запись ЕГРН.

Апелляционную жалобу ООО «Промтекс» в лице конкурсного управляющего Филимонова Ильи Николаевича - удовлетворить.

Председательствующий судья

Судьи

13 АПР 2023

УИД 60RS0044-07-2020-004857-82



**Первый кассационный суд общей юрисдикции**

Московская ул., д. 55  
г. Саратов, 410031  
Тел./факс: (845-2) 98-27-06, 98-29-95  
e-mail: lkas@sudrf.ru

28.08.2023 года № 88-18031/2023

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Заказное с уведомлением**

Карчагин Алексей Александрович  
410008, г. Саратов, ул. 1-ая Беговая, д.9, кв.14

ООО «Промтекс»  
107497, г. Москва, ул. Иркутская, д.11, корп.1,  
эт. 2, пом. XVIII, ком.385-Д, оф.252 РМ 8

Шерстнев Александр Васильевич  
109382, г. Москва, ул. Нижние поля, д. 21

215750, Смоленская область, Дорогобужский район, пгт. Верхнеднепровский, пр-т Химиков, д.14, кв.50

Петрашов Денис Юрьевич  
142718, Московская область, дер. Боброво, ул. Лесная, д. 24, корп. 1, кв. 28

Гаврилов Александр Владимирович  
108809, г. Москва, п. Толстопальцево, ул. Майская, д. 18а

Филимонов Илья Николаевич  
121108, г. Москва, а/я 35

Сергеев Денис Вячеславович  
410038, г. Саратов, ул. Весенняя, д.2а, кв.21

Направляю Вам копию определения Первого кассационного суда общей юрисдикции от 16 августа 2023 года по кассационной жалобе Карчагина Алексея Александровича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 20 февраля 2023 года по гражданскому делу по иску общества с ограниченной ответственностью «Промтекс» в лице конкурсного управляющего Филимонова Илья Николаевича к Карчагину Алексею Александровичу о признании недействительными договоров купли-продажи земельных участков, о применении последствий недействительности сделки и истребовании земельного участка из незаконного владения, прекращении права собственности, взыскании денежных средств и судебных расходов.

Приложение:

-копия определения от 16 августа 2023 года в 1 экз.

Судья Первого кассационного суда  
общей юрисдикции



Н.В. Коробченко

**КОПИЯ**

50RS0044-01-2020-004857-52

## **ПЕРВЫЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ**

Дело № 88-18031/2023 (2-1120/2022)

### **О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Саратов

16 августа 2023 года

Судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего судьи Асатиани Д.В.,  
судей Коробченко Н.В., Озерова А.Ю.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Промтекс» в лице конкурсного управляющего Филимонова Ильи Николаевича к Карчагину Алексею Александровичу о признании недействительными договоров купли-продажи земельных участков, применении последствий недействительности сделки и истребовании земельного участка из незаконного владения, прекращении права собственности, взыскании денежных средств

по кассационной жалобе Карчагина Алексея Александровича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 20 февраля 2023 года заслушав доклад судьи Коробченко Н.В.,

установила:

ООО «Промтекс» в лице конкурсного управляющего Филимонова И.Н. обратился в суд с исковым заявлением к Карчагину А.А. о признании недействительными договоров купли-продажи земельных участков, применении последствий недействительности сделки и истребовании земельного участка из незаконного владения, прекращении права собственности, взыскании денежных средств и судебных расходов.

В обоснование заявленных требований истцом указано, что ООО «ПромТекс» принадлежали земельные участки с кадастровыми номерами 50:32:0020121:1423, 50:32:0020121:1424, 50:32:0020121:1460, 50:32:0020121:1455, 50:32:0020121:1449 по адресу: Московская область, г.о. Серпухов, район д. Гавшино. Истцу стало известно о том, что 15 января 2019 года ответчик по договорам купли-продажи приобрел указанные земельные участки, при этом от имени продавца ООО «ПромТекс» действовал

Первый кассационный суд  
общей юрисдикции  
процессуально и  
.....



Гаврилов А.В. Истец считает, что сделки являются ничтожными, так как заключены от имени общества лицом, полномочия которого основаны на подложных документах, так как единственный учредитель общества Шерстнев А.В. оспаривает назначение Гаврилова А.В. на должность генерального директора общества. Кроме того, общество не получило оплаты за земельные участки.

На основании вышеизложенного и с учетом изменения исковых требований, истец просил суд признать недействительными заключенные 15 января 2019 года между ООО «ПромТекс» и Карчагиным А.В. договоры купли-продажи земельных участков с кадастровыми номерами 50:32:0020121:1423, 50:32:0020121:1424, 50:32:0020121:1460, 50:32:0020121:1455, 50:32:0020121:1449, расположенных по адресу: Московская область, г.о. Серпухов, район дер. Гавшино, применить последствия недействительности сделок и вернуть земельные участки с кадастровыми номерами 50:32:0020121:1423, 50:32:0020121:1424, 50:32:0020121:1460, 50:32:0020121:1455 в конкурсную массу ООО «ПромТекс», прекратить право собственности ответчика на земельные участки с кадастровыми номерами 50:32:0020121:1423, 50:32:0020121:1424, 50:32:0020121:1460, 50:32:0020121:1455, взыскать с ответчика денежные средства в размере 326000 рублей в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:32:0020121:1449 в конкурсную массу ООО «ПромТекс».

Решением Серпуховского городского суда Московской области от 31 мая 2022 года исковые требования ООО «ПромТекс» к Карчагину А.А. оставлены без удовлетворения. Отменены меры обеспечения, принятые определением Серпуховского городского суда Московской области от 27 января 2021 года в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 50:32:0020121:1423, 50:32:0020121:1424, 50:32:0020121:1460, 50:32:0020121:1455, 50:32:0020121:1449, расположенных по адресу: Московская область, г.о. Серпухов, в районе д. Гавшино.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 20 февраля 2023 года решение Серпуховского городского суда Московской области от 31 мая 2022 года отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования ООО «ПромТекс» в лице конкурсного управляющего Филимонова И.Н. удовлетворены. Признаны недействительными договоры купли-продажи земельных участков с кадастровыми номерами 50:32:0020121:1423, 50:32:0020121:1424, 50:32:0020121:1460, 50:32:0020121:1455, 50:32:0020121:1449, расположенных по адресу: Московская область, г.о. Серпухов, район дер. Гавшино, заключенные 15 января 2019 года между ООО «ПромТекс» и Карчагиным А.В., применены последствия недействительности сделок, истребованы в конкурсную массу ООО «ПромТекс» земельные участки с кадастровыми номерами 50:32:0020121:1423, 50:32:0020121:1424, 50:32:0020121:1460, 50:32:0020121:1455, 50:32:0020121:1449.

д  
к  
уч  
не  
пр  
исх

50:32:0020121:1455, прекращено право собственности Карчагина А.А. на земельные участки с кадастровыми номерами 50:32:0020121:1423, 50:32:0020121:1424, 50:32:0020121:1460, 50:32:0020121:1455, взысканы с Карчагина А.А. денежные средства в размере 326000 рублей в пользу ООО «ПромТекс». С Карчагина А.А. в пользу ООО «ПромТекс» взыскана государственная пошлина в размере 30000 рублей. С Карчагина А.А. в пользу бюджета Серпуховского городского округа Московской области взыскана государственная пошлина в размере 30000 рублей.

В кассационной жалобе Карчагин А.А. ставит вопрос об отмене судебного постановления суда апелляционной инстанции по основаниям нарушения норм материального и процессуального права.

В возражениях на кассационную жалобу конкурсный управляющий ООО «ПромТекс» полагает судебное постановление суда апелляционной инстанции законным и обоснованным, а доводы кассационной жалобы не подлежащими удовлетворению.

Проверив законность судебного постановления суда апелляционной инстанции в пределах доводов, содержащихся в кассационной жалобе, применительно к части 1 статьи 379.6 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции приходит к следующему.

В соответствии со статьей 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Такие нарушения при рассмотрении дела судом апелляционной инстанции допущены не были.

Как следует из материалов дела и установлено судом, ООО «ПромТекс» являлось собственником земельных участков с кадастровыми номерами 50:32:0020121:1423, 50:32:0020121:1424, 50:32:0020121:1460, 50:32:0020121:1455, 50:32:0020121:1449, расположенными по адресу: Московская область, г.о. Серпухов, район д. Гавшино.

15 января 2019 года между ООО «ПромТекс» в лице генерального директора Гаврилова А.В. и Карчагиным А.А. были заключены договоры купли-продажи указанных земельных участков.

Переход права собственности по сделке на вышеуказанные земельные участки к Карчагину А.А. зарегистрирован в ЕГРН.

Согласно выписке из ЕГРЮЛ ООО «ПромТекс» признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим назначен Филимонов И.Н.

Разрешая настоящий спор и отказывая в иске, суд первой инстанции исходил из отсутствия правовых оснований для признания сделок

недействительными, поскольку на момент заключения договоров Гаврилов А.А. являлся генеральным директором ООО «ПромТекс» и был уполномочен на отчуждение спорного имущества, сделка исполнена сторонами, при этом истцом не представлено доказательств, опровергающих добросовестность приобретателя недвижимого имущества.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции по основаниям нарушения норм материального и процессуального права.

Судом апелляционной инстанции установлено, что решением Арбитражного суда Московской области от 10 февраля 2020 года принятого по делу № А41-83159/19, в котором оспаривалась сделка купли-продажи между ООО «ПромТекс» и Карчагиным А.А. земельного участка с кадастровым номером 50:32:0020121:1425 по решению единственного участника Общества, которым Гаврилову А.В. было поручено в срок до 01 февраля 2019 года заключить и подписать с Карчагиным А.А. от имени Общества договор купли-продажи и передаточные акты, арбитражный суд пришел к выводу о недействительности сделки, как совершенной лицом неуполномоченным на подписание данного договора.

Решение Арбитражного суда Московской области от 10 февраля 2020 года вступило в законную силу.

Судом апелляционной инстанции также установлено, что ответчиком не представлено и материалы дела не содержат доказательств поступления денежных средств за реализованные земельные участки на расчетный счет или в кассу ООО «ПромТекс», учтенные на балансе Общества.

Из дела правоустанавливающих документов судом апелляционной инстанции установлено, что отсутствие оплаты являлось основанием приостановления регистрации перехода права собственности к приобретателю по сделке, после чего сторонами сделки были представлены копии приходно-кассовых ордеров, при этом фактическое поступление в кассу Общества денежных средств не доказано.

Согласно условиям договоров купли-продажи спорных земельных участков от 15 января 2019 года покупатель гарантировал, что сумма за покупку земельных участков должна быть перечислена на расчетный счет продавца №40702810338000047211 в ПАО Сбербанк.

Согласно ответу ПАО Сбербанк на судебный запрос настоящий расчетный счет открыт для организации ООО «ПКК «ГЕРОН».

Согласно справке ПАО Сбербанк с 21 августа 2017 года у ООО «ПромТекс» был открыт другой расчетный счет.

Как установлено судом апелляционной инстанции земельный участок с кадастровым номером 50:32:0020121:1449 был отчужден Карчагиным А.А. по сделке от 03 августа 2020 года Петрашову Д.Ю.

Судом апелляционной инстанции также установлено, что спорные земельные участки находились в залоге по кредитному договору №56-16-НКЛ от 08 декабря 2016 года, обязательства по данному договору ООО

«ПромТекс» перед АО КБ «ЛЕГИОН» не были исполнены в полном объеме, о чем свидетельствует решение Арбитражного суда г. Москвы от 31 августа 2020 года по делу А40-92357/2020.

Отменяя решения суда первой инстанции и удовлетворяя иск, суд апелляционной инстанции исходил из того, что сделки совершены неуполномоченным лицом, при этом покупателем оплата за приобретаемое имущество в соответствии с условиями договора не осуществлялась, стоимость недвижимого имущества сторонами сделки была занижена, в связи с чем признал сделки купли - продажи земельных участков с кадастровыми номерами 50:32:0020121:1423, 50:32:0020121:1424, 50:32:0020121:1460, 50:32:0020121:1455, 50:32:0020121:1449, заключенные 15 января 2019 года между ООО «Промтекс» и Карчагиным А.А. недействительными сделками, применив последствия недействительности сделок.

Судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции соглашается с обоснованностью выводов суда апелляционной инстанции, поскольку они основаны на совокупном исследовании имеющихся в деле доказательств, не противоречат действующему законодательству, подробно аргументированы в оспариваемом судебном постановлении.

Доводы кассационной жалобы заявителя об отсутствии правовых оснований для признания сделок недействительными, не могут повлечь отмену судебного постановления суда апелляционной инстанции, выражают собственные суждения заявителя относительно обстоятельств и доказательств по делу, были предметом рассмотрения суда апелляционной инстанции и получили надлежащую правовую оценку.

Применительно к положениям статей 1, 8, 10, 53, 166, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 61.2 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», с учетом правовой позиции, изложенной в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», а также части 2,3 статьи 13, части 3 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции правомерно признал заявленные конкурсным управляющим требования подлежащими судебной защите при установленных по делу обстоятельствах.

При этом, суд апелляционной инстанции, признавая сделки недействительными, принял во внимание обстоятельства одномоментного совершения нескольких сделок в один день в отношении нескольких земельных участков по заниженной стоимости, последовательные и согласованные действия сторон сделок, в которых от имени продавца выступало неуполномоченное Обществом лицо, отсутствие фактической оплаты и очевидную осведомленность приобретателя Карчагина А.А. о неправомерности отчуждения земельных участков, а также обстоятельства,

подтвержденные судебным постановлением арбитражного суда, в результате совершения сделок должник лишился значительной части своего ликвидного имущества, за счет которого могли быть удовлетворены требования кредиторов.

Вопреки доводам кассационной жалобы заявителя, специфика норм о добросовестности состоит в том, что фактические обстоятельства, при которых эти нормы должны применяться, и правовые последствия, возникающие при их применении, не определяются в законе, а признаки (критерии) добросовестности выводятся из обстоятельств конкретного дела, причем добросовестность оценивается как при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и так при исполнении гражданских обязанностей участниками гражданских правоотношений.

В целом при разрешении доводов кассационной жалобы, направленных исключительно на оспаривание приведенных выше выводов суда апелляционной инстанции по существу спора, учитывается, что по смыслу части 3 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд кассационной инстанции, в силу его компетенции, при рассмотрении жалобы должен исходить из признанных установленными нижестоящими судами фактических обстоятельств, проверяя лишь правильность применения и толкования норм материального и процессуального права, тогда как правом переоценки доказательств он не наделен.

Нарушений норм материального и процессуального права, влекущих отмену судебного постановления суда апелляционной инстанции, вопреки доводам кассационной жалобы, допущено не было.

Судебная коллегия не находит предусмотренных статьей 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований для удовлетворения кассационной жалобы.

Руководствуясь статьями 390, 390.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 20 февраля 2023 года оставить без изменения, кассационную жалобу Карчагина Алексея Александровича - без удовлетворения.

Председательствующий: подпись  
Судьи: подпись  
Копия верна:  
Судья Первого кассационного суда  
общей юрисдикции



Н.В. Коробченко

Печать  
Подпись



14020010722163

900001164\_28908311



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва  
03 июня 2021 г.

Дело № А40-246255/20-78-418 «Б»

Резолютивная часть определения объявлена 27 мая 2021 г.  
Полный текст определения изготовлен 03 июня 2021 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:  
судьи Истомина С.С., единолично,  
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Эмухвари Р.Р.  
рассмотрев в судебном заседании по делу о банкротстве ООО «Промтекс» (ОГРН 1077759227150, ИНН 7723625039)  
вопрос об утверждении конкурсного управляющего,  
из вызванных в судебное заседание не явились: лица, участвующие в деле, – извещены,

#### УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда города Москвы от 25 марта 2021 года ООО «Промтекс» (ОГРН 1077759227150, ИНН 7723625039) признано несостоятельным (банкротом) как ликвидируемый должник, в отношении него открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника на шесть месяцев, исполняющим обязанности конкурсного управляющего утвержден Бузаджи Евгений Александрович (ИНН 231123707847).

В настоящем судебном заседании подлежит рассмотрению вопрос об утверждении конкурсного управляющего.

Лица, участвующие в деле, будучи надлежаще извещенными о времени и месте судебного разбирательства, своих представителей в суд не направили. Дело рассмотрено в порядке ч. 3 ст. 156 АПК РФ.

Исследовав материалы дела, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, суд пришел к следующим выводам.

В заявлении ИП Чернявского Игоря Викторовича о признании ООО «Промтекс» (ОГРН 1077759227150, ИНН 7723625039) несостоятельным (банкротом) в качестве СРО, из числа членов который должен быть утвержден конкурсный управляющий, указана ААУ «ЦФОП АПК». При этом, согласно указанному Решению, задолженность ООО «Промтекс» перед ИП Чернявским И.В. имеет признаки компенсационного финансирования.

Таким образом, конкурсным управляющим должника не может быть утверждена кандидатура, предложенная на основании заявления ИП Чернявского И.В. (п. 5 ст. 37 Закона о банкротстве, п. 27.1 Обзора судебной практики по вопросам, связанным с участием уполномоченных органов в делах о банкротстве и применяемых в этих делах процедурах

банкротства, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 20 декабря 2016 г., часть 6 статьи 4 Федерального закона от 29 декабря 2014 года N 482-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях").

Согласно п. 1 ст. 45 Закона о банкротстве при получении определения арбитражного суда о принятии заявления о признании должника банкротом, в котором указана кандидатура арбитражного управляющего, или протокола собрания кредиторов о выборе кандидатуры арбитражного управляющего заявленная саморегулируемая организация арбитражных управляющих, членом которой является выбранный арбитражный управляющий, представляет в арбитражный суд информацию о соответствии указанной кандидатуры требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 настоящего Федерального закона.

Решение суда от 25.03.2021 было направлено 07.04.2021 в десять различных СРО арбитражных управляющих, саморегулируемым организациям арбитражных управляющих в течение десяти дней с даты получения настоящего определения предложено представить в арбитражный суд сведения о кандидатуре арбитражного управляющего, соответствующей требованиям ст. 20 и 20<sup>2</sup> Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», а также сведения об адресе для направления корреспонденции.

В материалы дела 02.04.2021 г. от ААУ «ЦФОП АПК» поступили документы на Медведева А.А. для утверждения конкурсным управляющим в деле о банкротстве должника.

В материалы дела 02.04.2021 г. от Ассоциации ПАУ ЦФО поступили документы на Михайлову Н.Н. для утверждения конкурсным управляющим в деле о банкротстве должника.

В материалы дела 14.04.2021 г. от САМРО «Ассоциация антикризисных управляющих» поступили документы на Акмайкину В.С. для утверждения конкурсным управляющим в деле о банкротстве должника.

В материалы дела 23.04.2021 г. от Ассоциации СРО «Эгида» поступило заявление об отсутствии кандидатур для утверждения конкурсным управляющим в деле о банкротстве должника.

В материалы дела 30.04.2021 г. от ААУ «СЦЭАУ» поступили документы на Филимонова И.Н. для утверждения конкурсным управляющим в деле о банкротстве должника.

Из иных СРО ответы на запрос суда не поступили к дате судебного заседания.

Оснований для утверждения арбитражного управляющего из числа членов ААУ «ЦФОП АПК» суд не усматривает в силу п. 5 ст. 37 Закона о банкротстве, поскольку данное СРО было указано ИП Чернявским И.В. при обращении в суд с заявлением о признании должника банкротом.

Также суд не усматривает оснований для утверждения арбитражных управляющих, предложенных Ассоциацией ПАУ ЦФО и САМРО «Ассоциация антикризисных управляющих» в силу п. 1 ст. 45 Закона о банкротстве с учетом сроков направления решения суда и его получения саморегулируемыми организациями.

Таким образом, поскольку по информации, представленной ААУ «СЦЭАУ» в порядке ст. 45 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», кандидатура Филимонова Ильи Николаевича соответствует требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в порядке, установленном ст.ст. 45 и 127 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» данный кандидат подлежит утверждению конкурсным управляющим должника.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 184-186, 223 АПК РФ, суд

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

Утвердить конкурсным управляющим ООО «Промтекс» (ОГРН 1077759227150, ИНН 7723625039) Филимонова Илью Николаевича (ИНН 773170596421, адрес для корреспонденции: 121108, г. Москва, а/я 35).

Определение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок.

Судья

С.С. Истомина


**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области**  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
22.11.2023г.		
Кадастровый номер:	50:32:0020121:1423	
Номер кадастрового квартала:	50:32:0020121	
Дата присвоения кадастрового номера:	25.08.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино	
Площадь, м2:	1115 +/- 23	
Кадастровая стоимость, руб.	709931.65	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:	Для ведения данного строительства	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Филimonov Илья Николаевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОМТЕКС", 7723625039	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
 Сертификат: 08WB05687401C8WB235766C0C8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 248593776104921550045018422019207876872

Владелец: **ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

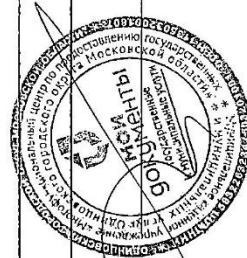
Муниципальное казенное учреждение «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг Одинцовского городского округа Московской области»

МКУ МФЦ Одинцовского городского округа

143007, Московская область, г. Одинцово, Можайское ш., д. 71

Главный специалист-контролер Громова М.А.

27.11.2023



(подпись)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

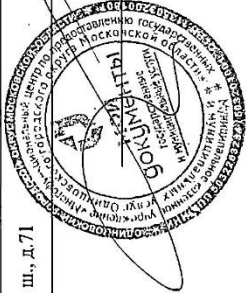
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
22.11.2023г.	
Кадастровый номер: 50:32:0020121:1423	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОМТЕКС", ИНН: 7723625039, ОГРН: 107759227150
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:32:0020121:1423-50/150/2023-10 22.11.2023 10:22:49
3	Документы-основания	3.1	Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда, № 33-6554/2023, выдан 20.02.2023
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 12.12.2016 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		инициалы, фамилия	
Сертификат: 00B056B7401CB3BD2B576ACB5C425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  
**УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ**  
**ПОДПИСЬЮ**  
Сертификат: 248593776104921550045018422019207876872  
Владелец: **ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА**  
**ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И**  
**КАРТОГРАФИИ**  
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Муниципальное казенное учреждение «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг Одинцовского городского округа Московской области»  
МКУ МФЦ Одинцовского городского округа  
143007, Московская область, г. Одинцово, Можайское ш., д. 71



Главный специалист-контролер Громова М.А.  
27.11.2023  
(подпись)

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.11.2023г.			
Кадастровый номер: 50:32:0020121:1423			
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 008080687401СВ38ДВ2576АСДС425108	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**

**УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 248593776104921550045018422019207876872

Владелец: **ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Муниципальное казенное учреждение «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг Одинцовского городского округа Московской области»

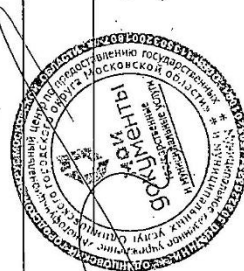
МКУ МФЦ Одинцовского городского округа

143007, Московская область, г. Одинцово, Можайское ш., д. 71

Главный специалист-контролер Громова М.А.

27.11.2023

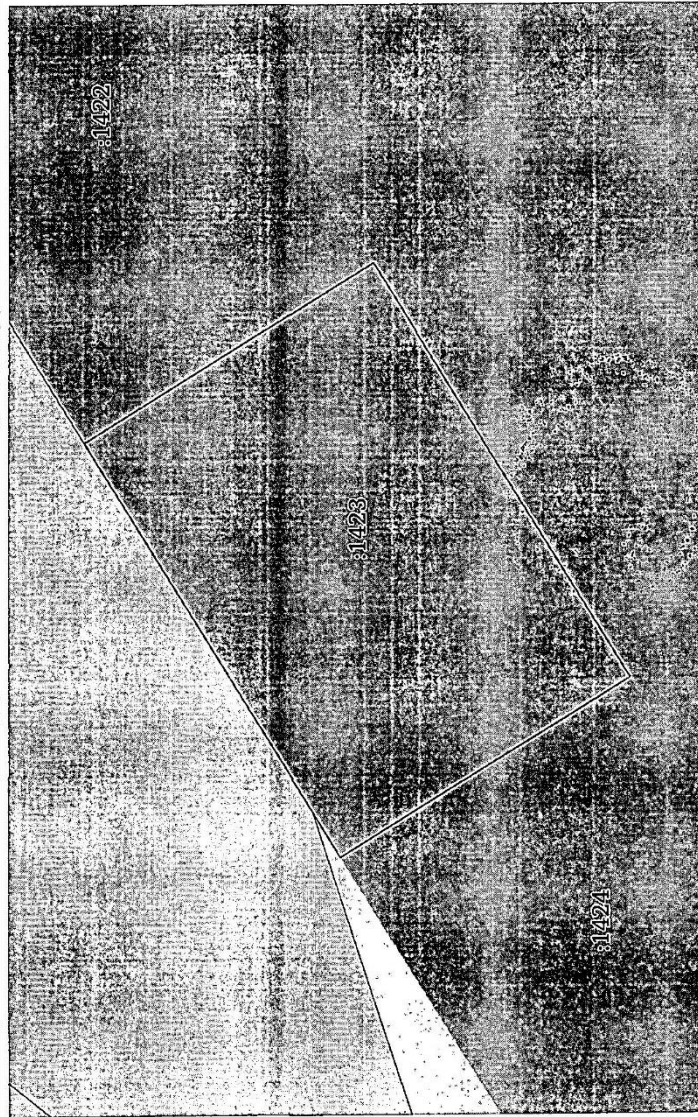
(подпись)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
22.11.2023г.		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 50:32:0020121:1423		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Сертификат: 08B06587401CE3802B3765ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 248593776104921550045018422019207876872

Владелец: **ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

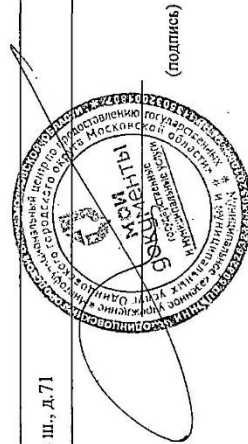
Муниципальное казенное учреждение «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг Одинцовского городского округа Московской области»

МКУ МФЦ Одинцовского городского округа

143007, Московская область, г. Одинцово, Можайское ш., д. 71

Главный специалист-контролер Громова М.А.

27.11.2023



**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области**  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.11.2023г.			
Кадастровый номер:	50:32:0020121:1424		
Номер кадастрового квартала:	50:32:0020121		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.08.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино		
Площадь, м2:	1001 +/- 22		
Кадастровая стоимость, руб:	637596.96		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для ведения данного строительства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Филимонов Илья Николаевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОМТЕКС", 7723625039		



полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 008805687401СБ382823576АСБС8425108 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 248593776104921550045018422019207876872

Владелец: **ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

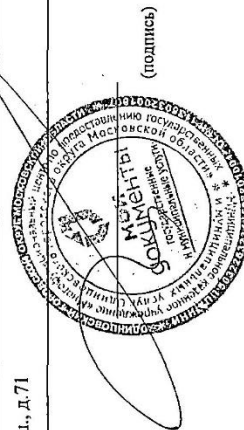
Муниципальное казенное учреждение «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг Одинцовского городского округа Московской области»

МКУ МФЦ Одинцовского городского округа

143007, Московская область, г. Одинцово, Можайское ш., д. 71

Главный специалист-контролер Громова М.А.

27.11.2023



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
22.11.2023г.	
Кадастровый номер:	50:32:0020121:1424

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОМТЕКС", ИНН: 7723625039, ОГРН: 107759227150
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:32:0020121:1424-50/150/2023-10 22.11.2023 10:22:49
3	Документы-основания	3.1	Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда, № 33-6554/2023, выдан 20.02.2023
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 12.12.2016 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Сертификат: СВ805687401СВ38283576АССВ8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 248593776104921550045018422019207876872

Владелец: **ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

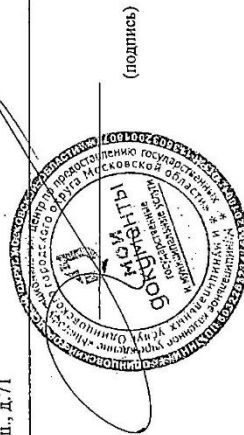
Муниципальное казенное учреждение «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг Одинцовского городского округа Московской области»

МКУ МФЦ Одинцовского городского округа

143007, Московская область, г. Одинцово, Можайское ш., д. 71

Главный специалист-контролер Громова М.А.

27.11.2023



Земельный участок вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 4	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	
22.11.2023г.			
Кадастровый номер: 50:32:0020121:1424			
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00B06687401CE382D8376ACD8C8425108	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**

**УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 248593776104921550045018422019207876872

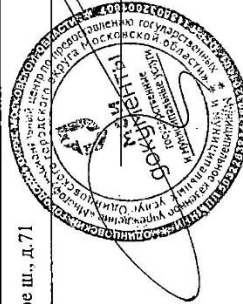
Владелец: **ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Муниципальное казенное учреждение «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг Одинцовского городского округа Московской области»

МКУ МФЦ Одинцовского городского округа

143007, Московская область, г. Одинцово, Можайское ш., д. 71



(подпись)

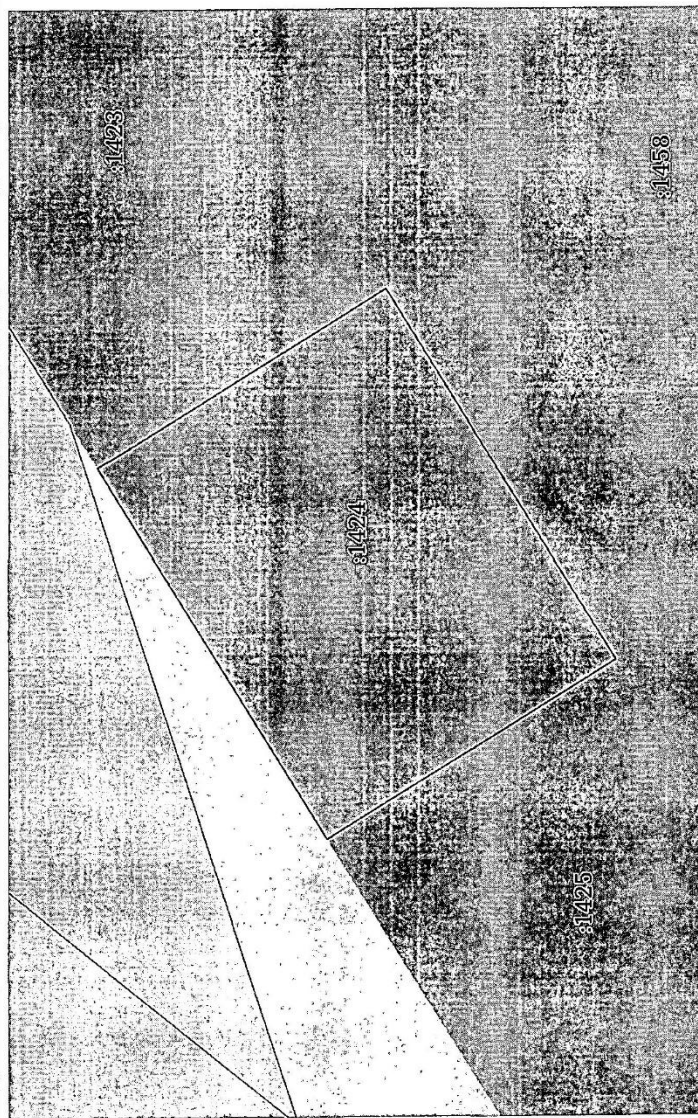
Главный специалист-контролер Громова М.А.

27.11.2023

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4	
22.11.2023г.	
Кадастровый номер: 50:32:0020121:1424	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



Сертификат: 008865687401СВ83ВЭ283576А ССРС425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 248593776104921550045018422019207876872

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

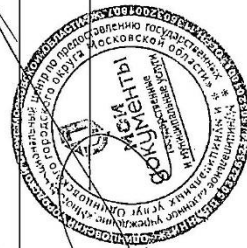
Муниципальное казенное учреждение «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг Одинцовского городского округа Московской области»

МКУ МФЦ Одинцовского городского округа

143007, Московская область, г. Одинцово, Можайское ш., д. 71

Главный специалист-контролер Громова М.А.

27.11.2023



(подпись)

**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области**  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
22.11.2023г.	
Кадастровый номер:	50:32:0020121:1455
Номер кадастрового квартала:	50:32:0020121
Дата присвоения кадастрового номера:	25.08.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино
Площадь, м2:	1147 +/- 24
Кадастровая стоимость, руб:	730226.08
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для ведения дачного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Филимонов Илья Николаевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОМТЕКС", 7723625039



полное наименование должности	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Сертификат: 00B05687401C838D2B376A6C83423108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**

**УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 248593776104921550045018422019207876872

Владелец: **ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

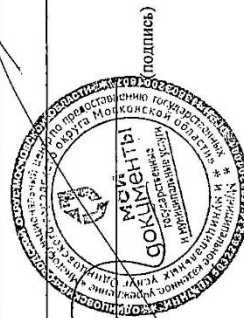
Муниципальное казенное учреждение «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг Одинцовского городского округа Московской области»

МКУ МФЦ Одинцовского городского округа

143007, Московская область, г. Одинцово, Можайское ш., д. 71

Главный специалист-контролер Громова М.А.


27.11.2023



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
22.11.2023г.	
Кадастровый номер: 50:32:0020121:1455	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОМТЕКС", ИНН: 7723625039, ОГРН: 107759227150
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:32:0020121:1455-50/150/2023-10 22.11.2023 10:22:49
3	Документы-основания	3.1	Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда, № 33-6554/2023, выдан 20.02.2023
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 12.12.2016 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		инициалы, фамилия	
			
Сертификат: 00806667401СВ8328376АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  
**УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ**  
**ПОДПИСЬЮ**  
Сертификат: 248593776104921550045018422019207876872  
Владелец: **ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА**  
**ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И**  
**КАРТОГРАФИИ**

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

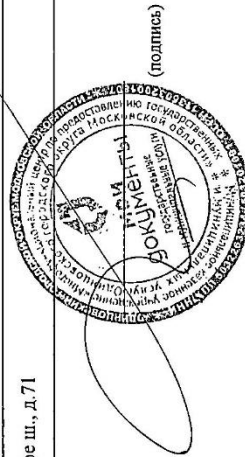
Муниципальное казенное учреждение «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг Одинцовского городского округа Московской области»

МКУ МФЦ Одинцовского городского округа


143007, Московская область, г. Одинцово, Можайское ш., д. 71

Главный специалист-контролер Громова М.А.

27.11.2023



Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 4
22.11.2023г.		
Кадастровый номер: 50:32:0020121:1455		
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 08V80587401CB38D2B3576A5C5C8423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**

**УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 248593776104921550045018422019207876872

Владелец: **ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

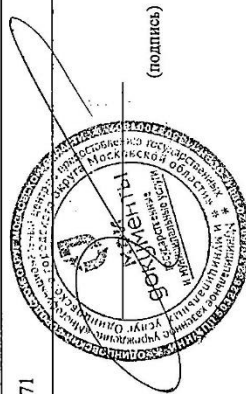
Муниципальное казенное учреждение «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг Одинцовского городского округа Московской области»

МКУ МФЦ Одинцовского городского округа

143007, Московская область, г. Одинцово, Можайское ш., д. 71

Главный специалист-контролер Громова М.А.

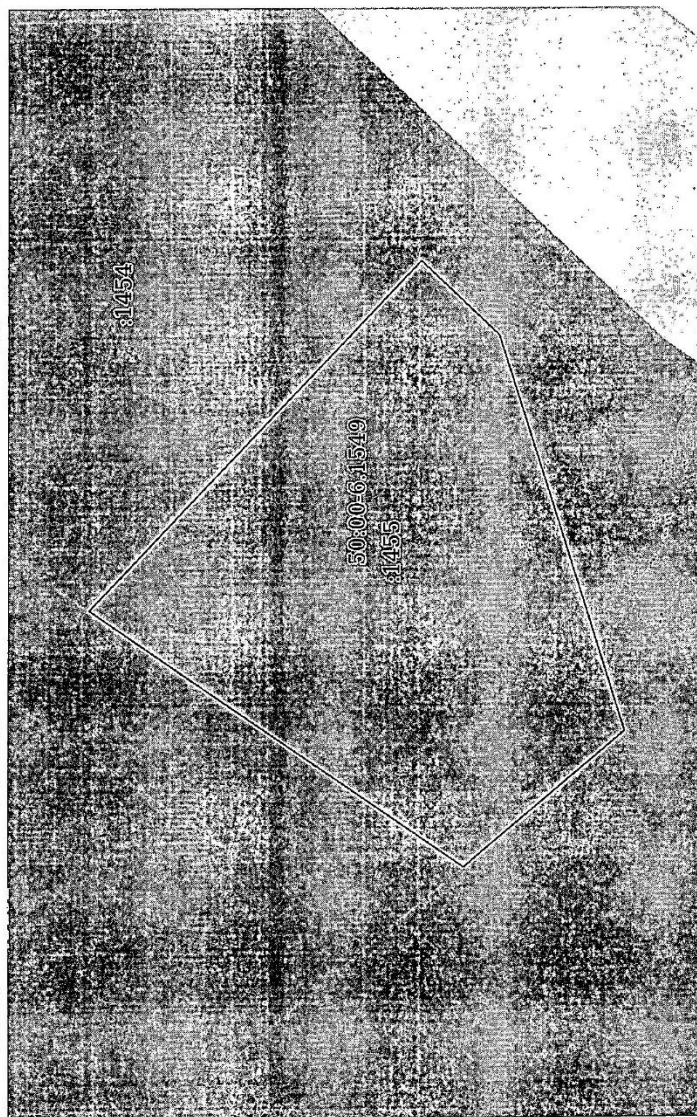
27.11.2023



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.11.2023г.		
Кадастровый номер: 50:32:0020121:1455		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	-------------------

Сертификат: 008805687401СВ383203376АСДС8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**

**УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 248593776104921550045018422019207876872

Владелец: **ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

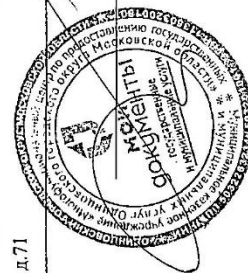
Муниципальное казенное учреждение «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг Одинцовского городского округа Московской области»

МКУ МФЦ Одинцовского городского округа

143007, Московская область, г. Одинцово, Можайское ш., д. 71

Главный специалист-контролер Громова М.А.

27.11.2023



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.11.2023г.			
Кадастровый номер:	50:32:0020121:1460		
Номер кадастрового квартала:	50:32:0020121		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.08.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино		
Площадь, м2:	1387 +/- 26		
Кадастровая стоимость, руб:	882367.79		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для ведения дачного строительства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Филимонов Илья Николаевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОМТЕКС", 7723625039		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 008B05697401CB3828376ACDC8425108	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		Инициалы, фамилия	



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 248593776104921550045018422019207876872

Владелец: **ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

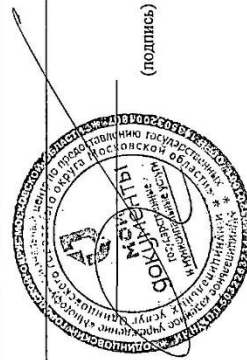
Муниципальное казенное учреждение «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг Одинцовского городского округа Московской области»

МКУ МФЦ Одинцовского городского округа

143007, Московская область, г. Одинцово, Можайское ш., д. 71

Главный специалист-контролер Громова М.А.


27.11.2023



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
22.11.2023г.	
Кадастровый номер:	50:32:0020121:1460

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОМТЕКС", ИНН: 7723625039, ОГРН: 107759227150
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:32:0020121:1460-50/150/2023-10 22.11.2023 10:22:49
3	Документы-основания	3.1	Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда, № 33-6554/2023, выдан 20.02.2023
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 12.12.2016 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
 Сертификат: 08B06567401CB3828337645C8C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  
**УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ**  
**ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 248593776104921550045018422019207876872

Владелец: **ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА**  
**ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И**  
**КАРТОГРАФИИ**

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

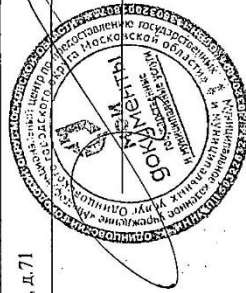
Муниципальное казенное учреждение «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг Одинцовского городского округа Московской области»

МКУ МФЦ Одинцовского городского округа

143007, Московская область, г. Одинцово, Можайское ш., д. 71

Главный специалист-контролер Громова М.А.

27.11.2023



Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4	
22.11.2023г.	
Кадастровый номер: 50:32:0020121:1460	
11	<p>Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.</p> <p>12</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации, данные отсутствуют</p> <p>перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.</p>



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
Сертификат: 00B0505B7401CB38D2B3576ACD5C425108	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 248593776104921550045018422019207876872

Владелец: **ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

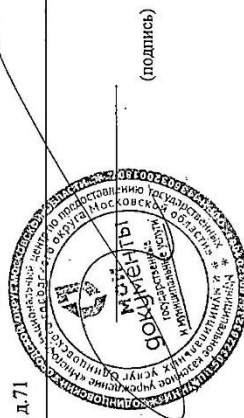
Муниципальное казенное учреждение «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг Одинцовского городского округа Московской области»

МКУ МФЦ Одинцовского городского округа

143007, Московская область, г. Одинцово, Можайское ш., д. 71

Главный специалист-контролер Громова М.А.

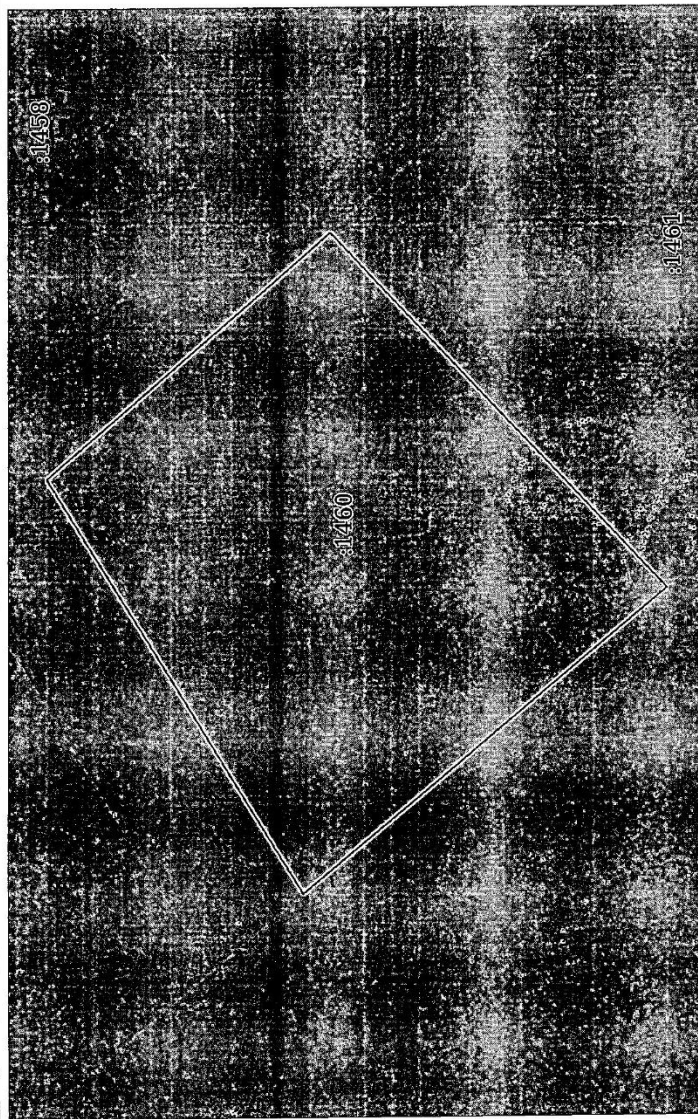
27.11.2023



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.11.2023г.			
Кадастровый номер: 50:32:0020121:1460			

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



Сертификат: 08B05687401CB38D2B3576ACD8C8425108  
 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

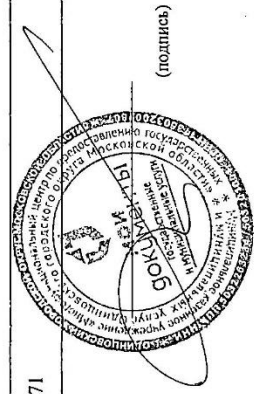
**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 248593776104921550045018422019207876872

Владелец: **ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Муниципальное казенное учреждение «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг Одинцовского городского округа Московской области»
МКУ МФЦ Одинцовского городского округа
143007, Московская область, г. Одинцово, Можайское ш., д. 71



Главный специалист-контролер Громова М.А.

27.11.2023

## 8.2. Рыночная информация

Аналог №1. Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/suburban/293068447/>

cian.ru/sale/suburban/293068447/


Обновлено: 27 ноя, 10:47 79 просмотров, 0 за сегодня

Только на Циан

### Участок, 10 сот.

Московская область, Серпухов городской округ, Гавшино деревня [На карте](#)  
А Симферопольское шоссе А Варшавское шоссе 87 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



7 фото

Площадь участка  
10 сот.

**780 000 ₽**  
Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 756 600 [>](#)  
Цена за метр 78 000 ₽/сот.

**+7 966 365-18-76**  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Акцент недвижимость · Чехов**  
Документы проверены

**циан.ипотека**  
Один запрос в 9 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 6%

cian.ru/sale/suburban/293068447/

Фотографии (7) **Описание** На карте Ипотека Похожие объявления


Продается ровный участок, со всех сторон ровный как квадрат, идеально для постройки дома. Можно разместить без проблем дом, гараж, садик и ещё много всего. Рядом расположен город Серпухов(13 км) До Москвы(96 км)  
Специалист по загородной недвижимости: Александр Машков. Номер лота: 208-18y

### Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Ещё продаёте?](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



### Об участке

Площадь	10 сот.	Электричество	Нет
		Газ	Нет

### Коммуникации и удобства



Аналог №2.


Источник информации: [https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_112\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_3198090373](https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_112_sot._snt_dnp_3198090373)

avito.ru/serpuhov/zemelnye\_uchastki/uchastok\_112\_sot.\_snt\_dnp\_3198090373

Публичная кадастр...

## Участок 11,2 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



950 000 Р  
84 821 Р за сотку

8 985 191-06-97

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Городское агентство недвижимости  
Агентство  
На Авито с октября 2011  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Голубева Любовь Леонидовна

### Об участке

Площадь: 11,2 сот. Расстояние от МКАД: 71 км

avito.ru/serpuhov/zemelnye\_uchastki/uchastok\_112\_sot.\_snt\_dnp\_3198090373

Публичная кадастр...

## Расположение

Московская область, г.о. Серпухов, территория Гавшино-1  
Симферопольское шоссе, 71 км [Показать карту](#)

## Описание

Земельный участок в необыкновенно красивом месте на берегу реки Нара. Участок расположен на лесной поляне, с одной стороны которой смешанный лес с грибами и ягодами, с другой – река. Это реально берег реки, а не «где-то рядом». Земли сельхозназначения, для ведения дачного строительства. Почтовый адрес Гавшино-1. Строите жилой дом и можете прописываться. Соседи так и делают. А еще мы можем помочь оформить Вам самый выгодный на сегодня ипотечный кредит по гос. программе на строительство жилого дома под 5,6% или под 7,6% (в зависимости от условий). Природа настолько живописная, что лучше места в округе найти сложно. За забором в лесу несколько родников с чистой питьевой водой, один из них оборудован очень красиво. Коммуникации : отсыпана гравийные дороги к поселку и внутри него, хороший подъезд к каждому участку. Свет проведен 15 кВт, есть счетчик. Участок ровный, правильной формы, солнечный. До г. Серпухов 7 минут на авто, из Москвы можно добраться примерно за час, час десять, по Старой Симферопольской, или скоростному Симферопольскому шоссе. Это ЮГ Подмосковья, где растут черешни, виноград, где помидоры в открытом грунте, а рыбы в Наре хватит всем. Именно в этом месте берег задолго до ДНТ облюбовали рыбаки. Соловьи и щуки – никуда отсюда не уходят! ГЛАВНОЕ! в продаже всего один участок в этом месте с нормальной ценой и документами!!! цены растут каждый год, а участки нет. Звоните. Показ оперативный. Сами живем рядом и здесь тоже купили.. Времена Года днп, продается участок, 11,22 соток, Номер лота: 4175531

950 000 Р  
84 821 Р за сотку

8 985 191-06-97

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Городское агентство недвижимости  
Агентство  
На Авито с октября 2011  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Голубева Любовь Леонидовна

№ 3198090373 · 15 декабря в 20:05 · 1770 просмотров (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

Аналог №3.

Источник информации: [https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_112sot.\\_snt\\_dnp\\_3532753051](https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_112sot._snt_dnp_3532753051)

avito.ru/serpuhov/zemelnye\_uchastki/uchastok\_112sot\_snt\_dnp\_3532753051

Публичная кадастр...

## Участок 11,2 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

**1 170 000 ₽**  
104 464 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 919 780-13-57

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около 30 минут

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

DEMO Estate  
Агентство  
На Авито с марта 2013  
Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Михаил

avito.ru/serpuhov/zemelnye\_uchastki/uchastok\_112sot\_snt\_dnp\_3532753051

Публичная кадастр...

## Об участке

Площадь: 11,2 сот. | Расстояние от МКАД: 71 км

**1 170 000 ₽**  
104 464 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 919 780-13-57

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около 30 минут

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

DEMO Estate  
Агентство  
На Авито с марта 2013

### Расположение

Московская область, г.о. Серпухов, территория Гавшино-1  
Симферопольское шоссе, 71 км [Показать карту](#)

### Описание

Продаётся земельный участок в 11,15 сот. в КП Времена Года. Я собственник, продажа без комиссий.

Пишите по всем вопросам. Быстро выйдем на сделку, быстро построите и уже скоро будете отдыхать в собственном доме в шикарном месте.

**РЕАЛЬНОЕ ОБЪЯВЛЕНИЕ С РЕАЛЬНОЙ ЦЕНОЙ. ЛОКАЦИЯ ТОЧНО ПО ТОЧКЕ.**

Кадастровый номер - 50:32:0020121:1421

Расположение - Московская область, Серпуховский район, район дер. Гавшино-1. **КП Времена Года.**  
Возможно присоединение соседнего участка 11,15 сот. Скидка за покупку 2 участков сразу. **Итого - 22,3 сотки.**

avito.ru/serpuhov/zemelnye\_uchastki/uchastok\_112sot\_snt\_dnp\_3532753051

Р... Публичная кадастр...

участков сразу. **Итого - 22,3 сотки.**

**КОММУНИКАЦИИ**

- 💡 Проведено трехфазное электричество 15 кВт. Установлен счетчик.
- 💎 Основная часть деревни Гавшино **газифицирована**, в Гавшино-1 газ планируют подводить в ближайшее время.
- 💎 Вода - возможна организация автономного водопровода путём бурения скважины (в поселке скважины 40-45 метров).
- 💎 Канализация - возможна установка септика ТОПАС.

🚗 **Очень удобная транспортная доступность.**

На машине от Москвы можно доехать с комфортом по скоростному Симферопольскому шоссе. От МКАД дорога занимает 80 км или всего 1 час в дороге.  
Дорога до Серпухова занимает 9 минут (5 км).  
До Серпуховского Кремля - 15 минут.

🚏 **Удобно добираться на общественном транспорте.** Из г. Серпухов можно добраться на общественном транспорте - 29 автобус довезет до станции Гавшино.

Из Москвы до Серпухова едет 363 автобус с пересадкой на 29 автобус до деревни Гавшино.

Также из Москвы можно доехать на электричке с пересадкой на 29 автобус до деревни Гавшино.

**1 170 000 ₽**  
104 464 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 919 780-13-57

**Написать сообщение**  
Отвечает около 30 минут

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

DEMO Estate  
Агентство  
На Авито с марта 2013 🏠

DEMO Estate

avito.ru/serpuhov/zemelnye\_uchastki/uchastok\_112sot\_snt\_dnp\_3532753051

Р... Публичная кадастр...

📁 **Отличная инвестиционная покупка, цена сильно ниже рыночной при продаже в зимнее время.**

- Возможна сделка через ипотечный кредит.
- Также возможно ипотечное кредитование под строительство дома по гос. программе под 5,6% или под 7,6%.
- 📄 Отсутствуют членские и целевые взносы.
- Возможен аргументированный торг после просмотра за быструю сделку.

✅ **Построек на участке нет, возможен быстрый старт стройки.**

- **Возможно строительство жилого дома и прописка. Обеспечивается надлежащая эксплуатация всей инфраструктуры.**
- Участок граничит с лесом (6 фото). Возможен выход в лес прямо с участка.
- Участок ровный, правильной формы. Подъездная дорога из твёрдого покрытия с возможностью круглогодичного подъезда.
- **В 3 минутах ходьбы живописный пляж реки Нара**, лучшее место для отдыха с семьей и детьми. Круглогодичная рыбалка.
- Обеспечено льготное технологическое присоединение к источнику электроснабжения. Для примера, плата за электроэнергию обходилась соседям в самый холодный месяц в районе 4 тыс. руб.
- **С участка открывается вид на великолепный лес и реку.** В поселке очень чистый воздух и много зелени. Тихое место, нет постоянного потока машин, шума стройки, большая часть соседей уже отстроились и живут на постоянной основе. Известно, что юго-западное направление от Москвы является самым экологически чистым, тут свежий воздух от рядом расположенного леса, соседи там часто гуляют и собирают грибы. Нет никаких источников загрязнения окружающей среды. Это тихий уголок нетронутой природы со всей необходимой инфраструктурой по соседству.

**1 170 000 ₽**  
104 464 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 919 780-13-57

**Написать сообщение**  
Отвечает около 30 минут

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

DEMO Estate  
Агентство  
На Авито с марта 2013 🏠

Документы проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо


avito.ru/serpuhov/zemelnye\_uchastki/uchastok\_112sot\_snt\_dnp\_3532753051

Р... Публичная кадастр...

- В непосредственной близости вся городская инфраструктура Серпухова - продуктовые магазины, аптеки, банки, АЗС, школы, детские сады.
- Уборка снега зимой. Вывоз мусора.
- Хорошо ловит связь. Данные есть на общих картах покрытия сотовой связи.

Свободная продажа. Один совершеннолетний собственник.

**Просмотр участка возможен без предварительного согласования, въезд открыт.**

 По запросу возможно предоставление видео с участка.

№ 3532753051 - 18 декабря в 14:17 - 131 просмотр (+9 сегодня) [Пожаловаться](#)

**1 170 000 ₹**  
104 464 ₹ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 919 780-13-57

**Написать сообщение**  
Отвечает около 30 минут

**Спросите у продавца**

### **8.3. Другая информация**

Отсутствует.

### **8.4. Заключение специальных экспертиз**

Заключения специальных экспертиз Заказчиком не предоставлены.

### **8.5. Прочие документы**

Отсутствуют.

### **8.6. Копии документов, содержащие сведения об Оценщике и Исполнителе**

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

**ДОГОВОР**

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-722-165467/23 от 16 ноября 2023 г.

г. Новосибирск, Россия

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

1.1. **ООО Независимая Экспертная Компания "Бизнес Советник"**  
Юридический адрес: г.Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, д.122, оф.230  
ИНН: 5403045305  
E-mail: NEK@bcs.net; bcs@bk.ru  
Тел.: +7913-734-53-00

**2. СТРАХОВЩИК:**

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
15003, Москва, Ул. Петлинка, д.12, стр.2  
ИНН: 7703042179  
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Новосибирской области  
630007 г.Новосибирск, пр-кт Кривой, д.11, корп.2  
E-mail: Shezlaia.Yakovleva@ingos.ru, info@nsk.ingos.ru  
Тел.: 8383202350  
Филиал Центрального банка Российской Федерации СЧ № 0928 от 23.09.2015 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**

3.1. С «23» ноября 2023 г. по «23» ноября 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2. Настоящим Договором охватываются требования, заявленные Страхователем. Страховщику по истечении страхового случая в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (5 лет), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):**

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей).

4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

5.1. Страховая премия устанавливается в размере 9 600,00 (девять тысяч шестьсот рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с расчетным счетом в срок по «20» ноября 2023 г.

5.2. При нарушении сроков уплаты премии, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящим Договором считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием неправомерных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (ошибками, заключенными со Страхователем трудовой договор) после «23» ноября 2023 г.

**7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности описанных в п.6.1. настоящего Договора (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Провел страховую оценку, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия вступивших Правил ему разъяснены и понятны.

**8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

8.1. Объектом страхования имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за привлечение вклада имуществом граждан (физических лиц), к участию в образовании лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, где ответственность за привлечение вклада имуществом третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возмещения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются оплаченные со Страхователем расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда

Страхователь: \_\_\_\_\_  
Страховщик: \_\_\_\_\_

(убытков), потенциально подлежащего возмещению на основании Договора и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

**9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществом Выгодоприобретателя (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

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

9.4. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

**10. ТРЕТЬИ ЛИЦА:**

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заемщик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем.

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причислены убытки при осуществлении Страхователем (ошибками, заключенными со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

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

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

11.4. Форма выплаты страхового возмещения – в денежной форме.

**12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

**13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:**

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

13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

**14. ПОДПИСИ СТОРОН:**

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ООО Независимая Экспертная Компания "Бизнес Советник"  
От: Страхователь:  
Генеральный директор, Куртыш Алина Игорьевна  
на основании Доверенности № 0847039-722/22 от 16.01.2023 г.

СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»  
От: Страховщик:  
Начальник отдела страхования - ответственности  
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Новосибирской области  
Дрозденко Д.П., на основании Доверенности № 0847039-722/22 от 16.01.2023 г.

8



г. Новосибирск, Россия

«24» мая 2023 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ 56916/776500019/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 56916/776500019/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Панарин Дмитрий Сергеевич  
Россия, г. Новосибирск, ул. Вертолская, д. 40, кв. 57

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. «Б»  
ИНН: 7713059334 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «28» июня 2023 г. по 24:00 часов «27» июня 2025 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение негражданинских судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

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

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

**СТРАХОВЩИК**

АО «АльфаСтрахование»

г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. «Б»

ИНН: 7713059334 КПП: 775001001

Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

Заместитель руководителя - руководитель блока

доля в уставном капитале

Козлов Олег Владимирович

Ф.И.О.

Доверенность № 75777223 от 29.06.2022г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Яблокова Ольга Анатольевна

Электронная почта: YablokovaOA@alfastral.ru

туб.г. Москва, ул. Шаболова, д.31, стр.Б тел./факс: (495) 988 0 999 e-mail: alfastrah.ru

Диплом является документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1816

Министерство образования и науки Российской Федерации

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

1 НХ 000280

Настоящий диплом выдан Панарину  
Дмитрию Сергеевичу  
в том, что он(а) с « 25 » ноября 2013 г. по « 17 » июня 2014 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Новосибирском  
государственном университете экономики  
и управления «НИНХ»  
по программе «Оценка стоимости  
предприятия (бизнеса)»

Аттестационная комиссия решением от « 17 » июня 2014 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Панарина  
Дмитрия Сергеевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
предприятия (бизнеса)



Председатель  
Аттестационной комиссии Алексей

Ректор (директор) Алексей

Город Новосибирск 2014



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Российская академия народного хозяйства  
и государственной службы при Президенте Российской Федерации»  
г Москва

## ДИПЛОМ БАКАЛАВРА

107724 3659577

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер

27/152-09-18

Дата выдачи

25 сентября 2018 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Панарин  
Дмитрий Сергеевич**

освоил(а) программу бакалавриата по направлению подготовки

**38.03.01 Экономика**

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию.

Решением Государственной экзаменационной комиссии  
присвоена квалификация

**бакалавр**

Протокол № 104 от « 10 » сентября 2018 г.

Председатель  
Государственной  
экзаменационной комиссии

Насонова А.А.

Руководитель образовательной  
организации

Арефьев Д.А.



Ассоциация Саморегулируемая организация  
оценщиков «СОЮЗ»

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Панарин Дмитрий Сергеевич**

является действительным членом  
Ассоциации Саморегулируемой организации  
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-0626

Дата выдачи 22 июля 2020 г.



Генеральный директор  
СРО «СОЮЗ»

И.П. Зык





Независимая Экспертная Компания  
**Бизнес Советник**  
Пронумеровано и прошнуровано  
138 (Сто тридцать восемь) страниц  
«21» Декабря 2023-г.  
Генеральный директор  
  
А.В. Крутых

