
**Общество с ограниченной ответственностью
Финансовая Компания «Альфа Инвест Оценка»**

ИНН 6672287796 КПП 667401001 ОГРН 1086672031050
620073 Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Академика Шварца, д.10/1 оф.2
Тел.: +7(903)0801000, E-mail: info-alfa@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

об определении рыночной стоимости объекта(ов) оценки:

**Помещение. Назначение: жилое. Площадь: 39,6 кв. м. Этаж: 1 Адрес: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Кучина, д. 28, кв. 2 Кадастровый номер 42:32:0101015:8827 Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 3/25
Субъект права: Селезнева Диана Александровна**

Дата определения стоимости: «04» марта 2025 года

Дата составления заключения: «04» марта 2025 года

Заказчик: Селезнева Диана Александровна
(ИНН 422315014692 СНИЛС 185-719-227 06)

ЕКАТЕРИНБУРГ 2025

**Общество с ограниченной ответственностью
Финансовая Компания «Альфа Инвест Оценка»**

ИНН 6672287796 КПП 667401001 ОГРН 1086672031050
620073 Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Академика Шварца, д.10/1 оф.2
Тел.: +7(903)0801000, E-mail: info-alfa@mail.ru

Заказчик: Селезнева Диана Александровна
(ИНН 422315014692 СНИЛС 185-719-227 06)

Уважаемая Диана Александровна!

В соответствии с поступившим заданием, оценщиками Отдела по оценке стоимости предприятия и бизнеса ООО ФК «Альфа Инвест Оценка» была проведена оценка объектов оценки. В процессе оценки был проведен анализ и обработка информации рынка предложения схожих объектов-аналогов.

Состав объекта оценки и его характеристики, основные этапы расчетов и выводы относительно рыночной стоимости объекта оценки приведены в соответствующих разделах настоящего аналитического заключения.

Дата оценки (определения стоимости) **«04» марта 2025 года**

Дата составления заключения **«04» марта 2025 года**

Таким образом, основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов эксперт-оценщик пришел к следующему заключению, рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию **«04» марта 2025 года** составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Помещение. Назначение: жилое. Площадь: 39,6 кв. м. Этаж: 1 Адрес: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Кучина, д. 28, кв. 2 Кадастровый номер 42:32:0101015:8827 Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 3/25 Субъект права: Селезнева Диана Александровна	45 000,0 (Сорок пять тысяч) рублей
Итого, руб.	45 000,0

Специалист-оценщик
ООО ФК «Альфа Инвест Оценка»


А.В. Колезнев

Директор
ООО ФК «Альфа Инвест Оценка»


С.Ю. Колезнева



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Сведения о проведении оценки	
Цели и задачи оценки	Рыночная стоимость имущества определяется для принятия управленческого решения;
Основание для проведения оценки имущества	Договор 32-2025 на услуги оценки от «04» марта 2025 года;
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Помещение. Назначение: жилое. Площадь: 39,6 кв. м. Этаж: 1 Адрес: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Кучина, д. 28, кв. 2 Кадастровый номер 42:32:0101015:8827 Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 3/25 Субъект права: Селезнева Диана Александровна
Сведения об использованных документах и данных	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность
Перечень документов, используемых экспертом и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости КУВИ-001/2025-13181744
Даты	
Дата составления заключения	«04» марта 2025 г.
Дата определения стоимости	«04» марта 2025 г.

Описание применяемых подходов в оценке стоимости объектов оценки:

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
Помещение. Назначение: жилое. Площадь: 39,6 кв. м. Этаж: 1 Адрес: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Кучина, д. 28, кв. 2 Кадастровый номер 42:32:0101015:8827 Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 3/25 Субъект права: Селезнева Диана Александровна	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	45 000,0 (Сорок пять тысяч) рублей
			45 000,0

Выводы, содержащиеся в настоящем заключении, основаны на расчетах, заключении и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа публикаций в периодической печати и иных средствах массовой информации, на опыте оценщика и его профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах заключения.

2. СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТЕ ЭКСПЕРТЕ

ФИО:	Колезнев Антон Владимирович
Членство в СРО:	Действительный член Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», Свидетельство №052 от 04.10.2012г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности от 04 марта 2022 года №032996-1 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 04 марта 2025 года №241;
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности от 14 декабря 2018 года №016066-3 по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» выдан Колезневу Антону Владимировичу на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 14 декабря 2018 года №101;
Квалификационный аттестат в области экспертной деятельности:	Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков №000430-001 от 29.05.2015г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Страховая ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в ООО «АМТ Страхование», Страховой полис № № TPL-2400120-96-012 от 05.05.2024 г. Страховая сумма 300 000 руб. Срок действия полиса по «31» мая 2025 года
Сведения о страховании Гражданской ответственности Исполнителя:	Страховая ответственность Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности застрахована в ООО «АМТ Страхование», Страховой полис № TPL-2400423-96 от 23.10.2024 г. Страховая сумма 5 000 000 руб. Срок действия полиса по «29» октября 2025 года
Образование:	Высшее - УГТУ-УПИ / 2001-2005г.; Специальность – экономика и управление на предприятии в энергетике; Квалификация – экономист менеджер
Профессиональное образование:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №238938 от 26.06.2008г., за регистрационным номером 119226 от 02.07.2008г.
Стаж работы оценщиком:	16 лет
Стаж экспертной работы:	10 лет

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ТРЕБОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 31 мая 2001 года №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации». В соответствии с нормами процессуального законодательства Российской Федерации судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами.

На судебно-экспертную деятельность лиц, указанных в части 1 статьи 41 Федерального закона №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», распространяется действие статей 2, 4, 6 - 8, 16 и 17, части второй статьи 18, статей 24 и 25 настоящего Федерального закона». (Федеральный закон от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»).

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При составлении заключения эксперта об оценке эксперт-оценщик использовал информацию, обеспечивающую достоверность заключения эксперта об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Описание технико-количественных показателей, используемых при установлении количественных и качественных характеристик объектов оценки, были взяты из документа: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости КУВИ-001/2025-13181744.

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	42:32:0101015:8827
Дата присвоения кадастрового номера	03.07.2011
Форма собственности	Частная
Характеристики объекта	
Адрес (местоположение)	Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Кучина, д. 28, кв. 2
Площадь, кв.м	39,6
Назначение	Жилое
Этаж	1
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	508539.24
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	07.11.2023
Ранее присвоенные номера	

Информация об объекте оценки

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕМ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

5.1. Описание походов к оценке

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок объекта оценки в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости имущества устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект имущества сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего, аналогичного по назначению и качеству имущества равной полезности.

В затратном подходе стоимость имущества равна рыночной стоимости нового, аналогичного оцениваемому объекту, имущества за вычетом накопленного износа и устареваний с учетом стоимости участка. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются затраты на строительство и стоимость земли.

Сравнительный подход

Сравнительный подход базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Подход сравнительного анализа продаж наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

Доходный подход

Стоимость объекта недвижимости доходным подходом определяется совокупностью методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. При определении стоимости доходным подходом, важным является точность расчета доходов и расходов от эксплуатации объектов.

Каждый из этих трех подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. При определении стоимости желательно применить все три подхода к оценке, когда это возможно, а затем выполнить согласование результатов оценки, полученных различными подходами.

5.2. Выбор подходов к оценке

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке.

Затратный подход. основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении собственности и исходит из того, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется строительство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности схожего функционального назначения. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство (приобретение) аналогичного объекта и его износа при непереносимом условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке. Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта, рассчитанной на основе стоимости воспроизводства или стоимости замещения за вычетом совокупного накопленного износа.

Исходя из целей настоящей оценки в соответствии с техническим заданием и предполагаемым использованием результатов оценки, применение затратного подхода возможно при соблюдении следующих условий:

- с момента ввода объекта в эксплуатацию (постройки) прошло не менее 5 (пяти) лет.
- в распоряжении оценщика имеется расчетно-сметная документация на недвижимое имущество, права на которое оцениваются, и/или документально подтвержденные данные о затратах, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию оцениваемого объекта и/или официальная статистическая/аналитическая информация о стоимости строительства аналогичных объектов.

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки с учетом накопленного износа, для определения рыночной стоимости земельных участков в чистом виде не применим, так как земля является объектом не воспроизводимым.

Сравнительный подход. Сравнительный подход- метод определения стоимости, основанный на анализе недавних сделок купли-продажи сопоставимых объектов, а также запрашиваемых цен на аналогичные объекты собственности. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и анализ предложений по объектам собственности, сходным с оцениваемым. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. В результате определяется стоимость продажи аналогичного объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект собственности.

Применение сравнительного подхода к объектам оценки обусловлено наличием достаточного количества информации о реальных сделках / предложениях аналогичных объектов, состоявшихся в недавнее время. В этих условиях сравнительный подход для объектов оценки является наиболее предпочтительным.

Доходный подход. Доходный подход основывается на принципе ожидания. В соответствии с принципом ожидания типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем и представляет собой текущую стоимость будущих выгод от эксплуатации объекта собственности и выручки от его перепродажи или утилизации по окончании периодов владения или эффективного использования.

Определение рыночной стоимости оцениваемого имущества (недвижимое имущество: земельный участок) доходным подходом предполагает наличие развитого рынка аренды земельных участков.

Сложность расчета ставок капитализации (дисконтирования) связана также с неустойчивым макроэкономическим фоном и непредсказуемостью финансового и валютного рынков.

При этом денежные потоки, получаемые от сдачи в аренду недвижимости, приходятся не только на строения, но и на земельный участок. Следует отметить, что рынок аренды сходной недвижимости и земельных участков развит слабо, тем более на региональном уровне. Разграничение денежных потоков, приходящихся на разные строения в виду отсутствия точных сведений о планах финансирования на прогнозируемый период, а также информации о необходимых расходах на эксплуатацию объекта оценки, препятствуют достоверному расчету стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Исходя из этого, эксперт оценщик счел целесообразным отказаться от использования в расчетах доходного подхода к оценке.

В случае настоящей оценки, для определения рыночной стоимости объектов оценки, применялся сравнительный подход.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка стоимости объекта оценки

Для оценки объектов недвижимости используются такие подходы оценки как: затратный, сравнительный, доходный.

Каждый подход подчеркивает определенные характеристики объекта. Сведение результатов оценки, полученных тремя подходами, позволяет приблизить стоимость оцениваемого объекта к рыночной.

Процесс оценки:

- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка недвижимости, к которому относится объект оценки;
- согласование вида стоимости, в содержании которого реализуются назначение и методы оценки;
- осуществление расчетов в рамках различных подходов оценки;
- обобщение результатов и определение итоговой величины стоимости.

Затратный подход

Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) № 1, затратный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за оцениваемый объект сумму, большую, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Затратный подход основан на определении стоимости воссоздания точной копии (стоимость воспроизводства) или равноценной замены (стоимость замещения) объекта как нового в текущих ценах и определении потери стоимости в связи с физическим и функциональным износом, а также экономическим устареванием.

Затратный подход к оценке недвижимости наиболее приемлем для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, информация о рынке купли-продажи для которых отсутствует, а также для объектов с незначительным износом, так как в оценке износа существенна доля экспертных суждений. Использование данного подхода наиболее оправдано, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.

Затратный подход, основан, прежде всего, на учете издержек на строительство здания, и содержит в себе большие погрешности в определении рыночной стоимости объекта оценки; затратный подход не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки, следовательно, не может служить объективным инструментом оценки.

Невозможность использования затратного подхода для определения рыночной стоимости жилья объясняется следующими факторами:

1. При определении рыночной стоимости объекта недвижимости отсутствует полная информация о его конструкции, строительном объеме, площади застройки, что не позволяет оценщику с достаточной степенью точности произвести расчёт его восстановительной стоимости.
2. При использовании удельных показателей восстановительной стоимости, нельзя с достаточной степенью точности произвести расчёт восстановительной стоимости здания, поскольку, помимо прямых затрат на строительство, предпринимательской прибыли застройщика, существуют затраты застройщика, специфичные для рыночных отношений, включающие дополнительные непредвиденные расходы застройщика, величина которых может варьироваться в различных пределах, в зависимости от коммерческой привлекательности объекта строительства. Открытая информация о такого рода затратах отсутствует.
3. При расчёте рыночной стоимости объекта оценки значительное влияние на его стоимость оказывают затраты инвестора-застройщика на выкуп самого инвестиционного контракта, на отчисления обязательных платежей городу, составляющих от 20 до 50%, в зависимости от коммерческой ценности района и самого объекта инвестирования. Информация о таких затратах по объекту оценки у оценщика отсутствует.

4. Выделить и оценить стоимость земельного участка, приходящуюся на отдельную квартиру, комнату достаточно сложно, поскольку отсутствует полная информация о площади застройки дома, его прилегающей территории.

Таким образом, мы пришли к выводу, что использование затратного подхода при оценке объекта оценки, не целесообразно по вышеуказанным причинам. Поэтому расчёт объекта затратным подходом оценки не производился.

Доходный подход

Доходный подход Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) № 1, доходный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

При использовании метода прямой капитализации в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных доходов – доход за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) операционного дохода в текущую стоимость. При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия: нестабильность потока доходов; недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Доходный подход не применялся в соответствии с отсутствием достоверной и полной информации о генерируемых денежных потоках (арендном доходе) объекта оценки.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или выставлены на продажу.

В сопоставимую величину стоимости помещений вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При оценке недвижимости сравнительным подходом необходимо сформировать информационную базу о сделках по объектам, близким по назначению и техническим характеристикам к объекту оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости объекта недвижимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений по продаже объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту по величине стоимости, форме оплаты сделки, физическим характеристикам, местоположению и другим условиям сделки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и расчет величины стоимости оцениваемого объекта.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице №1.

Обоснование корректирующих коэффициентов. Объект оценки: Жилое помещение

1. Корректировка на наличие/ отсутствие балкона (лоджии). Данный фактор учитывает наличие летних помещений в квартире многоквартирного дома, таких как балкон, лоджия, терраса и прочие помещения, не требующие отопления. Данный фактор не учитывает остекление, утепление и прочие дополнительные улучшения летних помещений.

В Таблице 23 представлена физическая шкала влияния поправки на стоимость объекта недвижимости. В качестве наиболее типичного значения определен интервал «1 балкон или лоджия». В Таблице 24 значение поправок представлено в матричном виде для удобства использования при сравнении объектов недвижимости.

Таблица 23. Шкала физических интервалов и экономических корректировок параметра «наличие балкона (лоджии)».

отсутствует	1 балкон или лоджия	более 1 балкона/лоджии	Террасы и т.п.
0,97	1,00	1,015	1,05

Таблица 24. Матрица применения корректировки на наличие/отсутствие лоджии/балкона

Объект оценки	отсутствует	1 балкон или лоджия	более 1 балкона/лоджии	Террасы и т.п.
Объект аналог отсутствует				
	1,000	1,030	1,045	1,080
1 балкон или лоджия	0,971	1,000	1,015	1,050
более 1 балкона/лоджии	0,957	0,985	1,000	1,035
Террасы и т.п.	0,926	0,952	0,966	1,000

Источник: http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/aSTa0e1plQpmqJrX.pdf

Раздел: 3.3.2.6 Наличие балкона (лоджии). Страница 19. Сборник корректировок "Квартиры". Экспертно-аналитическое исследование рынка жилой недвижимости на 01.01.2017. Исследователь: г. Омск, ул. Ч. Валиханова, 8. тел.: +7(3812) 31-18-10 www.omeks.ru

2. Корректировка на этаж. Поправка определяет, на сколько отличается стоимость квартир на 1 этаже от квартир на среднем и верхнем этажах.

Таблица 18. Матрица применения корректировки на этаж расположения квартиры

Объект оценки	первый	верхний	верхний с тех.этажом	средний	двухуровневая квартира, граничащая с кровлей
Объект аналог					
первый	1,000	1,010	1,030	1,040	1,040
верхний	0,990	1,000	1,020	1,030	1,030
верхний с тех.этажом	0,971	0,980	1,000	1,010	1,010
средний	0,962	0,971	0,990	1,000	1,000
двухуровневая квартира, граничащая с кровлей	0,962	0,971	0,990	1,000	1,000

В Таблице 18 значение поправок представлено в матричном виде для удобства использования при сравнении объектов недвижимости.

На основании вышеуказанной таблицы корректировка на этаж составит:

Объект оценки 1/4 этаж - объект аналог №1 - 1/5 этаж. Корректировка 0%

Объект оценки 1/4 этаж - объект аналог №2 – 2/5 этаж. Корректировка 0%

Объект оценки 1/4 этаж - объект аналог №3 - 2/4 этаж. Корректировка 0%

Объект оценки 1/4 этаж - объект аналог №4 – 3/4 этаж. Корректировка 0%

Источник: http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/aSTa0e1plQpmqJrX.pdf

Раздел: 3.3.2.2 Этаж расположения. Страница 16. Сборник корректировок "Квартиры". Экспертно-аналитическое исследование рынка жилой недвижимости на 01.01.2017. Исследователь: г. Омск, ул. Ч. Валиханова, 8. тел.: +7(3812) 31-18-10 www.omeks.ru

3. Корректировка на площадь. Объекты-аналоги имеют схожую по значению площадь к объекту оценки, поэтому не потребовали корректировки.

Следующим физическим фактором, влияющим на стоимость объектов не движимости и цены их предложений на открытом рынке, является общая площадь жилого помещения, которая состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас согласно ст. 15 Жилищного кодекса РФ. Различие площадей может встречаться как признак различия морфотипов (типовых проектов застройки), так и в рамках одного морфотипа (например, в «хрущевках» могут встречаться трехкомнатные квартиры площадью 49-51 кв.м. и площадью 56-59 кв.м., что существенно отражается на удельной цене объекта). Корректировка определяет разницу в стоимости 1 кв.м. общей площади оцениваемого объекта и объекта-аналога.

Таблица 16. Поправка на различие в общей площади объекта оценки, %

Показатель разницы в кв.м.	Среднее значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
в 2-4 кв.м. для комнат	2,78	1	7
в 10 кв.м. для квартир	2,84	2	5
в 10 кв.м. для ч/домов	3,9	2	6
в 50 кв.м. для «элиты» и коттеджей	2,3	2	8

Раздел: 1.2 Площадь. Страница 6. Сборник корректировок "Квартиры". Экспертно-аналитическое исследование рынка жилой недвижимости на 01.01.2017. Исследователь: г. Омск, ул. Ч. Валиханова, 8. тел.: +7(3812) 31-18-10 www.omeks.ru

4.Корректировка на качество отделки учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки принимается в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018.

Типы отделки/виды ремонта (таблица 150)	
Тип отделки	Характеристика
Бюджетный	Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило настилается линолеумом и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы. К данному типу отделки можно отнести муниципальную (чистовую) отделку, которую предоставляют застройщики во вновь сданных современных домах эконом-класса
Современный	Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой квартиры. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, пазогребенные блоки и т.д.); разводка труб для сантехники, выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпаклевание стен и потолка, укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание, окрашивание поверхности потолка, установка и подключение сантехники (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина), крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы
Комфортный	Комфортный тип представляет собой ремонт квартиры с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняется: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в квартире и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения
Элитный	Элитный ремонт квартир подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта квартиры можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании перестроить квартиру, ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля;

Поправка на тип отделки, руб./кв. м

Таблица 154

Тип отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

В соответствии с данными вышеуказанной таблицы поправка на ремонт 1 кв.м.

5.Корректировка на торг. Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в процессе переговоров продавца и покупателя объекта. Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя. Потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки.

Таблица 1. Значения корректировки на уторговывание с указанием интервала

Объект	Усредненное значение наиболее типичной скидки, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
1 комн	2,8	0,5	10
2 комн	3,2	1	10
3 комн	3,4	1	10
более 3 комн	3,9	1	10
класс «бизнес», «элита»	6,1	2	10

Раздел: 1.1 Уторговывание. Страница 5. Сборник корректировок "Квартиры". Экспертно-аналитическое исследование рынка жилой недвижимости на 01.01.2017. Исследователь: г. Омск, ул. Ч. Валиханова, 8. тел.: +7(3812) 31-18-10 www.omeks.ru

К настоящему времени, по данным Корпорации «Инком-Недвижимость», доля сделок, где присутствует торг превысила 80%. Корректировка с учетом доли сделок с торгом, находится в диапазоне 5 – 20% в зависимости от конкретного объекта по данным экспертов рынка.

Таблица 1

Корректировка на завершение сделки (торг)

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Квартиры первичного рынка жилой недвижимости (новостройки)	0,96	1,00	0,98
Квартиры вторичного рынка жилой недвижимости (новостройки)	0,92	0,98	0,95

На основании вышеуказанной таблицы корректировка на торг составит - 10% (неактивный рынок для вторичного типа недвижимости).

Источник: <https://www.cepes-invest.com/handbookflatev21/on-completion-transaction-flat-2021>

АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка жилой недвижимости – 2021. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: РФ
Область применения - для жилой недвижимости. Возможность модификации - допускается

6. Корректировка на имущественные права. Данная корректировка необходима, объект оценки принадлежит на праве долевой собственности. Расчет корректировки на имущественные права произведен в нижеуказанной таблице.

В табл. 3 приведены результаты экспертного опроса о размерах скидки на долевой характер собственности при продаже различных видов недвижимости, проведенного ЗАО «Ростов-Ресурс» (март 2011 г.). В качестве экспертов в опросе участвовали специалисты агентств недвижимости, действующих в Ростовской области, а также частные риэлторы.

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	50-60%	40-45%	25-40%
от 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%
от 1/2 до 3/4	20-25%	15-20%	10-15%
от 3/4 до 9/10	5-15%	5-10%	3-10%

Корректировка на имущественные права для объектов аналогов не требуется, расчет в таблице №1

В целях наиболее точной оценки и оперирования более достоверной информацией, **использовались цены сделок**. Данное право закреплено в п.4 Раздел II Сравнительный подход. Федерального стандарта оценки №5 «Подходы и методы оценки» (Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200), а именно, гласит:

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

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

- **активность рынка** (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- **доступность информации о сделках** (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- **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);
- **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).

6. 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)».

Информация об объектах-аналогах

Сообщение о результатах торгов — Личный: Microsoft Edge

https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=DDE220883B7041188B68B95D1D4CD557

Сообщение о результатах торгов

№ сообщения13025643

Дата публикации29.01.2024

Должник

ФИО должникаКузнецова Наталья Вячеславовна

Дата рождения03.04.1973

Место рожденияг. Прокопьевск Кемеровская обл.

Место жительства650031, Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Латышская, д. 23

ИНН422310506323

СНИЛС040-718-053 23

№ делаА27-13414/2022

Кем опубликовано

Арбитражный управляющийНикитин Евгений Витальевич (ИНН 211900095961, СНИЛС 012-036-061 74)

Адрес для корреспонденции426022, Чувашская Республика, г. Чебоксары, а/я 63

СРО АУАссоциация Евросибирский саморегулируемая организация арбитражных управляющих (ИНН 0274107073, ОГРН 1050206056319)

Адрес СРО АУ115114, г. Москва, наб. Школьная, д. 8, стр. 1, 301

Объявление о проведении торгов№12188292 опубликовано 12.12.2023

Публикуемые сведения

Текст:
«УТВЕРЖДАЮ»
Финансовый управляющий Никитин Евгений Витальевич

ПРОТОКОЛ №114229-1 О РЕЗУЛЬТАТАХ ПРОВЕДЕНИЯ ОТКРЫТЫХ ТОРГОВ ПО ЛОТУ № 1
(Публичное предложение № 114229)
450059, РБ, Уфа г. Рихарда Зорге, д. 9/б, офис: 13, эт. 3 «29» января 2024 года

1. Основание проведения публичного предложения
Публичное предложение проводится в соответствии с Федеральным законом РФ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ (в действующей редакции), Гражданским кодексом РФ, Приказом Минэкономразвития №495 от 23 июля 2015г.
2. Форма проведения торгов
Открытые торги в форме публичного предложения.
3. Наименование публичного предложения и лота
Публичное предложение: Открытые торги посредством публичного предложения по продаже имущества Кузнецовой Натальи Вячеславовны с открытой формой представления предложений о цене имущества, Лот № 1: Квартира, площадь 43,3 кв. м., назначение: Помещение, адрес (местонахождение): Россия, обл Кемеровская, г Прокопьевск, ул Латышская, дом 22, квартира 18, кадастровый (условный) номер: 42.32.0101015.9197 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/4. Двухкомнатная квартира, вода и свет есть, газ не проведен. Задолженности по коммунальным платежам отсутствуют.
Сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описании, порядке ознакомления: Квартира, площадь 43,3 кв. м., назначение: Помещение, адрес (местонахождение): Россия, обл Кемеровская, г Прокопьевск, ул Латышская, дом 22, квартира 18, кадастровый (условный) номер: 42.32.0101015.9197 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/4. Двухкомнатная квартира, вода и свет есть, газ не проведен. Задолженности по коммунальным платежам отсутствуют. Знакомство с имуществом по адресу: Россия, обл Кемеровская, г Прокопьевск, ул Латышская, дом 22, квартира 18, с дополнительной информацией можно ознакомиться по адресу: Чебоксары, ул. Калинин, д. 105А, офис: 227, с предварительным согласованием по тел. 8917 677-26-85 с 9:00 – 16:00, а также по адресу электронной почты: baik+487610@br-5.ru@br5.ru.
4. Организатор торгов

Сообщение о результатах торгов — Личный: Microsoft Edge

https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=DDE220883B7041188B68B95D1D4CD557

ПРОТОКОЛ №114229-1 О РЕЗУЛЬТАТАХ ПРОВЕДЕНИЯ ОТКРЫТЫХ ТОРГОВ ПО ЛОТУ № 1
(Публичное предложение № 114229)
450059, РБ, Уфа г. Рихарда Зорге, д. 9/б, офис: 13, эт. 3 «29» января 2024 года

1. Основание проведения публичного предложения
Публичное предложение проводится в соответствии с Федеральным законом РФ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ (в действующей редакции), Гражданским кодексом РФ, Приказом Минэкономразвития №495 от 23 июля 2015г.
2. Форма проведения торгов
Открытые торги в форме публичного предложения.
3. Наименование публичного предложения и лота
Публичное предложение: Открытые торги посредством публичного предложения по продаже имущества Кузнецовой Натальи Вячеславовны с открытой формой представления предложений о цене имущества, Лот № 1: Квартира, площадь 43,3 кв. м., назначение: Помещение, адрес (местонахождение): Россия, обл Кемеровская, г Прокопьевск, ул Латышская, дом 22, квартира 18, кадастровый (условный) номер: 42.32.0101015.9197 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/4. Двухкомнатная квартира, вода и свет есть, газ не проведен. Задолженности по коммунальным платежам отсутствуют.
Сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описании, порядке ознакомления: Квартира, площадь 43,3 кв. м., назначение: Помещение, адрес (местонахождение): Россия, обл Кемеровская, г Прокопьевск, ул Латышская, дом 22, квартира 18, кадастровый (условный) номер: 42.32.0101015.9197 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/4. Двухкомнатная квартира, вода и свет есть, газ не проведен. Задолженности по коммунальным платежам отсутствуют. Знакомство с имуществом по адресу: Россия, обл Кемеровская, г Прокопьевск, ул Латышская, дом 22, квартира 18, с дополнительной информацией можно ознакомиться по адресу: Чебоксары, ул. Калинин, д. 105А, офис: 227, с предварительным согласованием по тел. 8917 677-26-85 с 9:00 – 16:00, а также по адресу электронной почты: baik+487610@br-5.ru@br5.ru.
4. Организатор торгов
Организатор торгов: Никитин Евгений Витальевич; Арбитражный управляющий: Никитин Евгений Витальевич; Должник: Кузнецова Наталья Вячеславовна.
5. Место, дата и время проведения публичного предложения
Заявка на участие в торгах принималась начиная с 10:00 «10» декабря 2023 года на сайте https://bankrot.alfa.ru в сети «Интернет». Ознакомление торгов по данному лоту публичного предложения произошло в 10:00 «29» января 2024 года.
6. Перечень участников
Участников нет.
7. Начальная цена лота
Начальная цена лота, согласно извещению о проведении публичного предложения, составляет 405000 руб. 00 коп. (четыреста пять тысяч руб. 00 коп.).
8. Результаты проведения лота публичного предложения
Согласно пункту 17 статьи 110 Федерального закона РФ «О несостоятельности (банкротстве)» №127 от 26.10.2002 (в действующей редакции), Гражданскому кодексу РФ, Приказу Минэкономразвития №495 от 23 июля 2015г. торги по лоту публичного предложения признаны несостоявшимися, так как: не были представлены заявки на участие.
9. Размещение протокола лота публичного предложения
Протокол о результатах проведения торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке, а также в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.
10. Срок хранения настоящего протокола
Настоящий протокол подлежит хранению 10 (десяти) лет с даты проведения настоящего публичного предложения.
Протокол подписан Организатором торгов 29.01.2024 11:16
(ID электронной подписи: 0175048E0AE503963485C108F70C0C453)

Номер лота	Описание	Победитель/Покупатель	Лучшая цена, руб. / Обоснование	Классификация имущества
1	Квартира, площадь 43,3 кв. м., назначение: Помещение, адрес (местонахождение): Россия, обл Кемеровская, г Прокопьевск, ул Латышская, дом 22, квартира 18, кадастровый (условный) номер: 42.32.0101015.9197 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/4. Двухкомнатная квартира, вода и свет есть, газ не проведен. Задолженности по коммунальным платежам отсутствуют. Знакомство с имуществом по адресу: Россия, обл Кемеровская, г Прокопьевск, ул Латышская, дом 22, квартира 18, с дополнительной информацией можно ознакомиться по адресу: Чебоксары, ул. Калинин, д. 105А, офис: 227, с предварительным согласованием по тел. 8917 677-26-85 с 9:00 – 16:00, а также по адресу электронной почты: baik+487610@br-5.ru@br5.ru.	торги признаны несостоявшимися	не были представлены заявки на участие	Жилые здания (помещение). Права долевой собственности

Прикрепленные файлы

Протокол торгов №114229-1.pdf

Включение сведений, подтверждающих опубликование в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, осуществляется с 1 апреля 2011 г. (пункт 2 статьи 4 Федерального закона от 28 декабря 2010 г. № 426-ФЗ)

ООО ФК «Альфа Инвест Оценка» E-mail: info-alfa@mail.ru

Сообщение о результатах торгов — Личный кабинет арбитражного управляющего

<https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=5C3EF4884E914C5CA16435FD428FD6>

Сообщение о результатах торгов

№ сообщения

14431082

Дата публикации

21.05.2024

Должник

ФИО должника

Сарникова Елена Ивановна

Дата рождения

14.12.1963

Место рождения

г. Прокловск, Кемеровская обл.

Место жительства

653021, Кемеровская область, г. Прокловск, ул. Паровая, 51

ИНН

422311705459

СНИЛС

115-575-918-73

№ дела

A27-16193/2022

Кем опубликовано

Арбитражный управляющий

Гладких Елена Алексеевна (ИНН 027807993039, СНИЛС 156-515-305-77)

Адрес для корреспонденции

450057, Респ. Башкортостан, г. Уфа, а/я 4678

СРО АУ

Ассоциация арбитражных управляющих «ЕВРАЗИЯ» (ИНН 5837071895, ОГРН 1185835002968)

Адрес СРО АУ

115191, г. Москва, ул. Городская, д. 8, 38

Объявление о проведении торгов

[№141110908 опубликовано 09.04.2024](#)

Публикуемые сведения

Текст:

Решением Арбитражного суда Кемеровской области от 22.06.2023 г. (резолютивная часть объявлена 22.06.2023 г.) по делу № А27-16193/2022 Сарникова Елена Ивановна (дата рождения: 14.12.1963 г., место рождения: г. Прокловск, Кемеровская обл., СНИЛС 115-575-918-73, ИНН 422311705459, адрес регистрации по месту жительства: 653021, Кемеровская область, г. Прокловск, ул. Паровая, 51) признана несостоятельной (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Гладких Елена Алексеевна (ИНН 027807993039, СНИЛС 156-515-305-77, адрес для корреспонденции: 450106, Респ. Башкортостан, г. Уфа, а/я 10), член ААУ «ЕВРАЗИЯ» (ОГРН 1185835002968, ИНН 5837071895, адрес: 115191, г. Москва, ул. Городская, д. 8, оф. 38).

Финансовый управляющий сообщает о результатах проведения открытых торгов в форме публичного предложения о цене имущества Сарниковой Е.И. (Торги № 126259), проводимых на ЭТП ООО «Аукцион Федерации» - <https://bankrupt.aif.ru/> (Торги № 126259 от № 1 – 1/4 доли в квартире с кадастровым номером 42-32/0102007/1999, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, Российской Федерации, г. Прокловск, ул. Колпакина, д. 5, 41, площадью 39,8 кв. м. – признаки соответствия, победитель торгов - ИТ Пonomarev Олег Федорович.

Заинтересованность ИТ Пonomarev О.Ф. по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему отсутствует, победитель торгов не участвует в уставном капитале СРО, членом которой является финансовый управляющий.

Номер лота	Описание	Победитель/Покупатель	Лучшая цена, руб. / Обоснование	Классификация имущества
1	1/4 доли в квартире с кадастровым номером 42-32/0102007/1999, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, Российской Федерации, г. Прокловск, ул. Колпакина, д. 5, 41, площадью 39,8 кв. м.	Пonomarev Олег Федорович (Россия, Кемеровская область, город Новокузнецк, проспект Курако 16-89, ИНН 4217059299139, ОГРН ИТ 314421724700017)	91 560,00	Жилые здания (помещения) Права долевого собственности

Прикрепленные файлы

ООО ФК «Альфа Инвест Оценка» E-mail: info-alfa@mail.ru

Сведения о заключении договора купли-продажи — Личный Microsoft Edge	
https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=027538A7895F40F5A9C29F4811CC9CF9	
Сведения о заключении договора купли-продажи	
№ сообщения	14575134
Дата публикации	05.06.2024
Должник	
ФИО должника	Шорокова Мария Юрьевна
Дата рождения	06.01.1985
Место рождения	г.г. Прокляево Кемеровской обл.
Место жительства	Кемеровская область, г. Прокляево, ул. Гайдара, д. 10, кв. 81
ИНН	42236990289
СНИЛС	137-515-854 80
Ранее имевшиеся ФИО	Пиликина Мария Юрьевна
№ дела	A27-7390/2023
Кем опубликовано	
Арбитражный управляющий	Федоров Сергей Владимирович (ИНН 644918569957, СНИЛС 107-968-618 00)
Адрес для корреспонденции	410012, г. Саратов, ул. Большая казачья, д. 49/85, оф. 705
E-mail	sa.fedotov@yandex.ru
СРО АУ	Союз арбитров управляющих "Возрождение" (ИНН 7718748082, ОГРН 1127799026486)
Адрес СРО АУ	101000, г. Москва, кв. тер. с. муниципальный округ Басманный, б-р Покровский, дом 4/17, стр. 1, пом. 2, II
Объявление о проведении торгов	№14180258 опубликовано 13.04.2024
Публикуемые сведения	
Торговая площадка	Центр дистанционных торгов
Номер торгов	216886
Заключенные договоры	
Номер лота	1
Описание	Квартира, площадь 50,1 кв.м., назначение: жилое, адрес (местонахождение): Россия, обл Кемеровская, Прокляево, Есенина, дом 54, квартира 5, кадастровый (условный) номер - 42:32:0103013:28484. Находится в долевой собственности, размер доли: 1/4.
Сведения о заключении договора	
Номер договора	(№4)
Дата договора	05.06.2024
Цена приобретения имущества, руб.	195 000,00
Информация о покупателе, с которым заключен договор	
Наименование покупателя	Пиликина Татьяна Ивановна
ИНН	422304488933

Аналог №3 (Таблица №1)

Сведения о заключении договора купли-продажи — Личный Microsoft Edge	
https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=EA30368D88EA4836807697AB152FC5A	
№ сообщения	14971102
Дата публикации	30.07.2024
Должник	
ФИО должника	Жарина Татьяна Викторовна
Дата рождения	25.06.1985
Место рождения	г.г. Прокляево Кемеровской обл.
Место жительства	Кемеровская область, г. Прокляево, ул. Петренко, д. 3, кв. 35
ИНН	42231663051
СНИЛС	139-369-043 90
№ дела	A27-4745/2023
Кем опубликовано	
Арбитражный управляющий	Федоров Сергей Владимирович (ИНН 644918569957, СНИЛС 107-968-618 00)
Адрес для корреспонденции	410012, г. Саратов, ул. Большая казачья, д. 49/85, оф. 705
E-mail	sa.fedotov@yandex.ru
СРО АУ	СОЮЗ АРБИТРАЖНО-ЮХ УПРАВЛЯЮЩИХ "ВОЗРОЖДЕНИЕ" (ИНН 7718748082, ОГРН 1127799026486)
Адрес СРО АУ	101000, г. Москва, кв. тер. с. муниципальный округ Басманный, б-р Покровский, дом 4/17, стр. 1, пом. 2, II
Объявление о проведении торгов	№14555096 опубликовано 06.06.2024
Публикуемые сведения	
Торговая площадка	Центр дистанционных торгов
Номер торгов	222889
Заключенные договоры	
Номер лота	1
Описание	Вид объекта недвижимости: помещение Назначение объекта недвижимости: жилое Кадастровый (условный) номер 42:32:0103017:73 Площадь: 51 Вид права, доля в праве: общая долевая собственность, размер доли 1/3 Место нахождения: Россия, обл. Кемеровская, г. Прокляево, ул. Петренко, д. 3, кв. 35 Ограничение права и обременение объекта недвижимости: отсутствуют
Сведения о заключении договора	
Номер договора	№1
Дата договора	29.07.2024
Цена приобретения имущества, руб.	165 160,00
Информация о покупателе, с которым заключен договор	
Наименование покупателя	Райкина Екатерина Юрьевна
ИНН	42171903230

Аналог №4 (Таблица №1)

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем разделе представлен анализ результатов оценки различными подходами и методами.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Для оценки объекта применялся исключительно сравнительный подход, следовательно, для определения итоговой оценки согласования стоимостей не требуется.

Таким образом, основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов эксперт-оценщик пришел к следующему заключению, рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на «05» марта 2025 года составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Помещение. Назначение: жилое. Площадь: 39,6 кв. м. Этаж: 1 Адрес: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Кучина, д. 28, кв. 2 Кадастровый номер 42:32:0101015:8827 Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 3/25 Субъект права: Селезнева Диана Александровна	45 000,0 (Сорок пять тысяч) рублей
Итого, руб.	45 000,0

Специалист-оценщик
ООО ФК «Альфа Инвест Оценка»

 А.В. Колезнев

Директор
ООО ФК «Альфа Инвест Оценка»

 С.Ю. Колезнева



СВОД | свободный оценочный департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

№052

Регистрационный номер в реестре

«04» октября 2012 г.

Дата включения в реестр - членом

Настоящим подтверждается, что

КОЛЕЗНЕВ АНТОН ВЛАДИМИРОВИЧ

Свердловская область, г. Екатеринбург

Паспорт 65 02 №831 893 выдан Дептским отделением милиции Реадиского ГОВД
Свердловской области 18.04.2002 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

**Президент
Ассоциации СРО «СВОД»**

А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства **04.03.2019 г.**

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Течен, д.23 (НП «Свободный»), офис 13, тел. 8 (800) 333-67-38

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ
АТТЕСТАТ**

О СЛАЧЕ ЕДИННОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000430-001

Настоящий квалификационный аттестат о слаче единого квалификационного экзамена
в соответствии с требованиями к уровню знаний, представляемыми федеральным стандартом
оценки к эксперти саморегулируемой организации оценщиков выдан

Колезневу Антону Владимировичу

(Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в соответствии с требованиями)

на основании протокола от « 29 » мая 20 15 г. № 0482

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного

Негосударственным

образовательным учреждением высшего профессионального образования

«Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

(в соответствии с требованиями к уровню знаний, представляемыми федеральным стандартом оценки к эксперти саморегулируемой организации оценщиков)

(№ Р/91 от 15 августа 2013 г.)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии

Леднев В.А.

(подпись)

Экспертом саморегулируемой организации оценщиков - членом экспертного совета
саморегулируемой организации оценщиков признается член саморегулируемой организации
оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного
совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируе-
мой организации оценщиков.

¹ (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской
Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).

Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 119226
от 02 июня 2008г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 238938

Настоящий диплом выдан
Антону Владимировичу
в том, что он(а) с 10 января 2008 по 01 июля 2008
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
ФГУ ВТО "Уральский государственный
технический университет - УТУ"
по программе "Оценка
стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 июня 2008
удостоверяет право (соответствие квалификации) Холезнева
Антон Владимирович
на ведение проф. деятельности в сфере "Оценка
стоимости предприятия (бизнеса)"



Председатель государственной
аттестационной комиссии
А. Холезнев
Эксперт (адресатор) А. Холезнев
2008

Город Москва



Россия, 125124, Москва
3-я ул. Ямского Поля, дом 2
ИНН 6317021441
тел.: +7 495 637 66 45
факс: +7 495 637 66 49
www.amt-insurance.com
info@amt-insurance.com

ПОЛИС № TPL-2400120-96-012
от «05» мая 2024г.

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА		
СТРАХОВЩИК	ООО «АМТ Страхование» Юридический адрес: 125124, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д.2, к.26, эт.3, пом.VIII, ком.59 ИНН 6317021441; КПП 771401001; БИК 044525187; р/с 40701810500020000868; к/с 30101810700000000187; тел.: 8 (495) 637-6645 Лицензия СИ № 0436 от 11.05.2021 г., выданная ЦБ РФ	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)	ИНН 6685993767
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском установления ответственности Лица, риск ответственности которого застрахован, за причинение ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или третьим лицам в результате нарушения Лицом, риск ответственности которого застрахован, требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.	
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО	Оценщик Колезнев Антон Владимирович	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установление вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом гражданской ответственности Лица, риск ответственности которого застрахован, за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности (с учетом положений п.4.4 Правил страхования)	
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ	В соответствии с разделом 5 Правил страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная)	300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп.	
	(цифрами и прописью)	
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп. по одному и каждому страховому случаю	
	(цифрами и прописью)	
ФРАНШИЗА	отсутствует безусловная, по каждому страховому случаю	
	(цифрами и прописью)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	в соответствии с Договором №TPL-2400120-96 от 05.05.2024г.	
СРОК СТРАХОВАНИЯ	Дата начала «01» июня 2024 г. но в любом случае не ранее момента вступления Полиса в силу	Дата окончания «31» мая 2025 г.
	всегда с учетом п.п.8.3.2 – 8.3.4 Правил страхования	
ВЫГОДОПРИБОРИТЕЛИ	Заказчики, заключившие с Лицом, риск ответственности которого застрахован, договор на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие проведения оценки Лицом, риск ответственности которого застрахован, но всегда с учетом п.2.4 Правил страхования	
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ	в соответствии с Договором №TPL-2400120-96 от 05.05.2024г.	
СТРАХОВЩИК	Гилева Ольга Юрьевна Руководитель регионального офиса в г. Екатеринбург ФИО, должность/представитель по доверенности Доверенность б/н от 16.02.2024г.	



Россия, 125124, Москва
3-я ул. Ямского Поля, дом 2
ИНН 6317021441
тел.: +7 495 637 66 45
факс: +7 495 637 66 49
www.amt-insurance.com
info@amt-insurance.com

ПОЛИС/Договор №TPL-2400423-96 от «23» октября 2024г

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ							
СТРАХОВЩИК	ООО «АМТ Страхование» Юридический адрес: 125124, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д.2, к.26, эт.3, пом.VIII, ком.59 ИНН 6317021441; КПП 771401001; БИК 044525187; р/с 40701810500020000868; к/с 30101810700000000187; тел.: 8 (495) 637-6645 Лицензия СИ № 0436 от 11.05.2021 г., выданная ЦБ РФ						
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО ФК «Альфа Инвест Оценка» ИНН 5025014420						
Должность, ФИО руководителя/ представителя по доверенности (реквизиты доверенности)	Директор Колезнева Светлана Юрьевна, действующая на основании Устава						
Юридический адрес / Адрес для уведомлений, e-mail, телефон	620073 г. Екатеринбург, ул. Родонитовая, д.6 кв. 11						
Застрахована ответственность	по всем видам оценочной деятельности, осуществляемым Страхователем						
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском установления его ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности						
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установление вступившим в законную силу решением арбитражного суда гражданской ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности (с учетом положений п.4.4 Правил страхования)						
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ	В соответствии с разделом 5 Правил страхования						
СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная)	5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 коп. (цифрами и прописью)						
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 коп. (цифрами и прописью) по одному и каждому страховому случаю						
ФРАНШИЗА	Не применяется (цифрами и прописью) безусловная, по каждому страховому случаю						
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	6 000 (Шесть тысяч) рублей 00 коп. (цифрами и прописью)						
ПОРЯДОК УПЛАТЫ (нужное отметить X):	Последствия неуплаты страховой премии (страхового взноса) – в соответствии с п.7.7 Правил страхования						
Единовременно	☒ по «28» октября 2024 (включительно)						
СРОК СТРАХОВАНИЯ	<table border="1"> <tr> <td>Дата начала</td> <td>Дата окончания</td> </tr> <tr> <td>«30» октября 2024 г.</td> <td>«29» октября 2025 г.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">но в любом случае не ранее момента вступления Полиса в силу</td> </tr> </table> всегда с учетом п.п.8.3.2 – 8.3.4 Правил страхования	Дата начала	Дата окончания	«30» октября 2024 г.	«29» октября 2025 г.	но в любом случае не ранее момента вступления Полиса в силу	
Дата начала	Дата окончания						
«30» октября 2024 г.	«29» октября 2025 г.						
но в любом случае не ранее момента вступления Полиса в силу							

СТРАХОВЩИК

СТРАХОВАТЕЛЬ

ВЫГОДОПРИБОРЕТАТЕЛИ	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки со Страхователем, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие проведения оценки сотрудниками Страхователя, но всегда с учетом п.2.4 Правил страхования
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ	
1. Настоящий Полис подтверждает факт заключения договора страхования на основании Заявления на страхование и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «АМТ Страхование» от 25.04.2024 (именуемые в настоящем Полисе – Правила страхования, размещены на официальном сайте Страховщика www.amt-insurance.com). Заявление на страхование и Правила страхования являются неотъемлемыми частями настоящего Полиса. Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, Стороны руководствуются Правилами. Положения настоящего Полиса являются приоритетными перед положениями Правил. 2. Заключая договор страхования (принимая настоящий Полис) и уплачивая первый страховой взнос, Страхователь подтверждает, что Полис и Правила им получены, Правила доведены до его сведения, с условиями, содержащимися в настоящем Полисе и в Правилах, он ознакомлен и согласен. 3. Страховая выплата производится в денежной форме, в т.ч. путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию Сторон. 4. При наступлении события, которое может повлечь страховую выплату, Страхователь обязан совершить действия и представить Страховщику документы, предусмотренные разделами 11, 12 Правил страхования. 5. Настоящий Полис вступает в силу с «30» октября 2024г., но в любом случае не ранее дня, следующего за днем уплаты страховой премии.	
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 25.04.2024г.; 2. Заявление на страхование
СТРАХОВЩИК	О.Ю.Гилева Руководитель регионального офиса в г. Екатеринбург ФИО, должность/представитель по доверенности Доверенность №бн от 16.02.2024г.  (подпись, печать)
СТРАХОВАТЕЛЬ	С полным текстом Правил страхования ответственности оценщиков ознакомлен и согласен. Указанные Правила получил Директор Колезнева Светлана Юрьевна, ООО ФК «Альфа Инвест Оценка» ФИО, должность/представитель по доверенности _____ (подпись, печать)

СТРАХОВЩИК



СТРАХОВАТЕЛЬ

Заключение эксперта об оценке от 04 марта 2025 года ООО Финансовая Компания «Альфа Инвест Оценка»

Заказчик: Селезнева Диана Александровна

Таблица №2

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

№ пп	Характеристики	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Местоположение	Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Кучина, д. 28, кв. 2	Кемеровская обл., г. Прокопьевск, ул. Латвийская, д.22, кв.18	Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Тюленина, д. 5, кв.41	Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Есенина, д.54, кв.5	Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Петренко, д. 3, кв. 35
2	Источник информации		https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=DDE220883B70411B8B68B95D1D4CD557	https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=5C3EF4B84E914C5CA164F35FD428EFD6	https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=027538A7895F40F5A9C29F4811CC9CF9	https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=EA3036BDB8EA4B38B07697AB152FFC5A
3	Описание	Помещение. Назначение: жилое. Площадь: 39,6 кв. м. Этаж: 1 Адрес: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Кучина, д. 28, кв. 2 Кадастровый номер 42:32:0101015:8827 Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 3/25 Субъект права: Селезнева Диана Александровна	СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ Сообщение о результатах торгов № сообщения 13525043 Дата публикации 29.01.2024 Квартира, площадь 43.3 кв.м., назначение: Помещение, адрес Кемеровская обл., г Прокопьевск, ул Латвийская, дом 22, квартира 18, кадастровый номер: 42:32:0101015:9197 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/4	ЦЕНА СДЕЛКИ Сообщение о результатах торгов № сообщения 14431082 Дата публикации 21.05.2024 Доля 1/4 в квартире с кадастровым номером 42:32:0102007:1999, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка: Российская Федерация, г. Прокопьевск, ул. Тюленина, д. 5, 41, площадью 39.8 кв.м.	ЦЕНА СДЕЛКИ Сведения о заключении договора купли-продажи № сообщения 14575134 Дата публикации 06.06.2024 Квартира, площадь 50,1 кв.м., назначение: жилое, адрес: Россия, обл Кемеровская, Прокопьевск, Есенина, дом 54, квартира 5, кадастровый (условный) номер: 42:32:0103013:28484. Находится в долевой собственности, размер доли: 1/4	ЦЕНА СДЕЛКИ Вид объекта недвижимости: помещение. Назначение объекта недвижимости: жилое. Кадастровый номер 42:32:0103017:73 Площадь: 51 кв.м. Вид права, доля в праве: общая долевая собственность, размер доли 1/3 Место нахождения: Россия, обл. Кемеровская, г Прокопьевск, ул. Петренко, д. 3, кв. 35
4	Площадь объекта, кв.м.	39,6	43,3	39,8	50,1	51,0
5	Стоимость объекта, руб.		121 500,0	91 560,0	195 000,0	165 160,0
6	Стоимость 1 кв.м., руб.		2 806,0	2 300,5	3 892,2	3 238,4
7	Корректировка на числен. населения		0%	0%	0%	0%
8	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2 806,0	2 300,5	3 892,2	3 238,4
9	Корректировка на этаж, %		1,00	1,00	1,00	1,00
10	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2 806,0	2 300,5	3 892,2	3 238,4
11	Корректировка на площадь, %		0%	0%	0%	0%
12	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2 806,0	2 300,5	3 892,2	3 238,4
13	Корректировка на износ, %		0%	0%	0%	0%
14	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2 806,0	2 300,5	3 892,2	3 238,4

15	Кадастровая стоимость, руб.	508 539,2	508 539,2	322 609,3	958 549,8	860 035,4
	Удельный показатель, руб./кв.м.	12 841,9	11 744,6	8 105,8	19 132,7	16 863,4
16	Корректировка на местоположение, %		0%	0%	-33%	-24%
17	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		2 806,0	2 300,5	2 607,8	2 461,2
18	Размер доли в праве	Доля в праве 3/25	Доля в праве 1/4	Доля в праве 1/4	Доля в праве 1/4	Доля в праве 1/3
19	Корректировка на имущественные права, %	0,12	0,48	0,48	0,48	0,36
20	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		1 346,9	1 104,2	1 251,7	886,0
21	Материал стен, год постройки	Кирпич, год постройки 1964	Кирпич, год постройки 1963	Кирпич, год постройки 1963	Панель ж/б, год постройки 1985	Панель ж/б, год постройки 1975
22	Корректировка на материал стен, %		0%	0%	0%	0%
23	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		1 346,9	1 104,2	1 251,7	886,0
24	Тип (категория) отделки:	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт
25	Корректировка на качество отделки, "-"		0,00	0,00	0,00	0,00
26	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		1 346,9	1 104,2	1 251,7	886,0
27	Корректировка на уторговывание, %		-5%	0%	0%	0%
28	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		1 279,5	1 104,2	1 251,7	886,0
29	Сумма корректировок, ед.		1,0	2,0	1,0	1,0
30	Весовой коэффициент		0,27	0,18	0,27	0,27
31	Рыночная стоимость, руб./кв. м.	44 857,48	1 132,76			