
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 оценки:

**Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 554,6 кв.м. Количество этажей: 1.
Материал стен: кирпичные Год завершения строительства: 1975 Адрес:
Кемеровская обл., Прокопьевский городской округ, г. Прокопьевск, ул.
Черных, д 18а Кадастровый номер: 42:32:0102008:7967 Вид права:
собственность**

Дата определения стоимости (дата оценки): «30» сентября 2025 года

Дата составления заключения: «30» сентября 2025 года

Заказчик: Перфильева Елена Леонидовна
ИНН 422305541611 СНИЛС 077-551-507 85

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: Перфильева Елена Леонидовна
ИНН 422305541611 СНИЛС 077-551-507 85

Уважаемая Елена Леонидовна!

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 заключения.

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 «30» сентября 2025 года** составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 554,6 кв.м. Количество этажей: 1. Материал стен: кирпичные Год завершения строительства: 1975 Адрес: Кемеровская обл., Прокопьевский городской округ, г. Прокопьевск, ул. Черных, д 18а Кадастровый номер: 42:32:0102008:7967 Вид права: собственность	550 000,0 (Пятьсот пятьдесят тысяч) рублей
Итого, руб.	550 000,0

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 098-2025 на услуги оценки от «30» сентября 2025 года;
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 554,6 кв.м. Количество этажей: 1. Материал стен: кирпичные Год завершения строительства: 1975 Адрес: Кемеровская обл., Прокопьевский городской округ, г. Прокопьевск, ул. Черных, д 18а Кадастровый номер: 42:32:0102008:7967 Вид права: собственность
Сведения об использованных документах и данных	
Перечень документов, используемых экспертом и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица № КУВИ-001/2025-178055821 от 23.09.2025 г.
Даты	
Дата проведения оценки	«30» сентября 2025 г.
Дата определения стоимости	«30» сентября 2025 г.

Описание применяемых подходов в оценке стоимости объектов оценки:

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 554,6 кв.м. Количество этажей: 1. Материал стен: кирпичные Год завершения строительства: 1975 Адрес: Кемеровская обл., Прокопьевский городской округ, г. Прокопьевск, ул. Черных, д 18а Кадастровый номер: 42:32:0102008:7967 Вид права: собственность	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	550 000,0 (Пятьсот пятьдесят тысяч) рублей
Итого, руб.			550 000,0

2. СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТЕ ОЦЕНЩИКЕ

ФИО:	Колезнев Антон Владимирович
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-2500308-96-012 от 07.05.2025 г. Страховая сумма 300 000 руб. Срок действия полиса по «31» мая 2026 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
Высшее образование: «Экономика»	Высшее - УГТУ-УПИ / 2001-2005г.; Специальность – экономика и управление на предприятии в энергетике; Квалификация – экономист менеджер
Высшее образование: «Юриспруденция»	Уровень высшего образования – Бакалавриат с отличием ФГБОУ ВО «Тольяттинский государственный университет» Направление подготовки (специальность) 40.03.01 Юриспруденция. Гражданско-правовой Диплом Бакалавра с отличием. 2024 год Тема диплома: Мировое соглашение в гражданском судопроизводстве
Высшее образование: «Юриспруденция»	Уровень высшего образования – Магистратура с отличием ФГБОУ ВО «Тольяттинский государственный университет» Направление подготовки (специальность) 40.04.01 Юриспруденция. Правовое обеспечение предпринимательской деятельности Диплом Магистра права с отличием. 2024 год Тема диссертации: Недействительность сделок должника в деле о банкротстве: гражданско-правовые аспекты
Профессиональная переподготовка:	Арбитражное и антикризисное управление с 10.02.2023 по 26.06.2023 год ЧОУ ДПО «Открытая академия профессионального образования» г. Иваново Квалификация – Арбитражный управляющий
Профессиональная переподготовка:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №238938 от 26.06.2008г., за регистрационным номером 119226 от 02.07.2008г. Квалификация – оценщик стоимости предприятия (бизнеса)
Стаж работы оценщиком:	17 лет
Стаж экспертной работы:	10 лет

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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 23.09.2025 г.;

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	42:32:0102008:7967
Дата присвоения кадастрового номера	16.08.2017
форма собственности	Частная

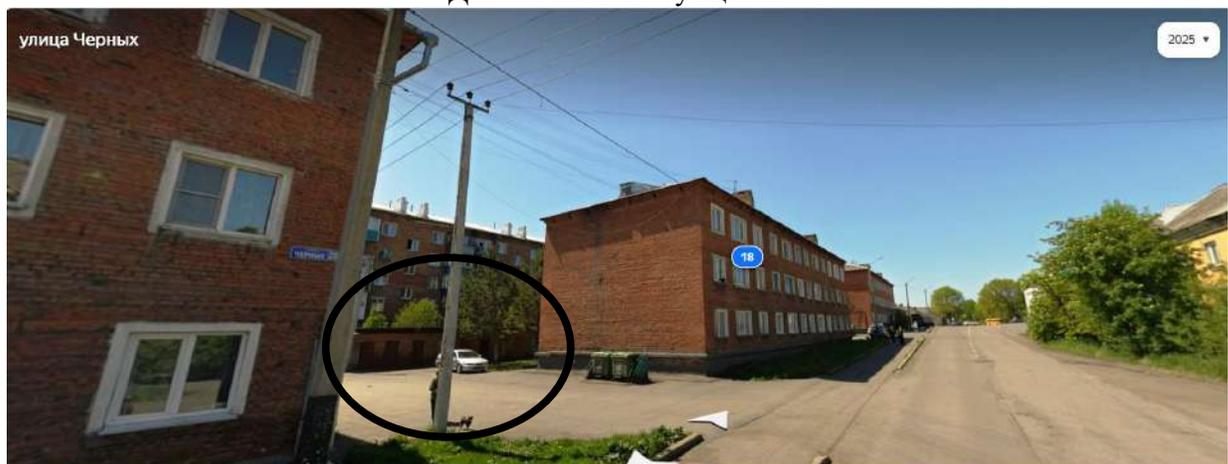
Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Кемеровская, Прокопьевский городской округ, г. Прокопьевск, ул. Черных, д 18а
Площадь, кв.м	554.6
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1975

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	11498682.63
-----------------------------	-------------

Данные по объекту оценки



г. Прокопьевск, ул. Черных, д 18а

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

6.1. 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.

6.2. 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 неизменном 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 гаражей 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.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Оценка стоимости объекта оценки (земельный участок)

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р, на выбор оценщика предлагается к использованию при оценке земельных участков (с полным правом собственности) 6 методов оценки. Два метода из шести являются прямыми (метод сравнения продаж, метод капитализации земельной ренты), четыре метода - косвенных.

Если рассматривать методы с точки зрения трех известных подходов к оценке, то их можно разделить на следующие группы:

А. Элементы затратного подхода используются оценщиками в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

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

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



Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения.

Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения. Рассмотрим подробнее каждый из методов.

Метод сравнения продаж

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
- транспортная доступность;
- доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Порядок корректировки цен продажи аналогов объекта оценки:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;
4. оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
5. экспертным обоснованным определением корректировок цен аналогов.

По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка может быть определена как среднее значение или как средневзвешенное значение.

В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Следует отметить, что использование в сравнительном подходе цен по совершенным сделкам – это идеальный вариант. На данный момент информация по сделкам засекречивается; базы данных нотариусов, регистрационной службы представляют собой коммерческую тайну. Зачастую и в договорах купли-продажи указывается заниженная цена для ухода от налогов. В данной ситуации наибольшую достоверность представляют открытые предложения о продаже объекта недвижимости (специализированные издания, сайты риелторов) с учетом корректировки на торг.

7.2. Оценка стоимости объектов 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.

6.2.1. 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.

6.2.2. 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 достаточно и открытого развитого рынка аренды недвижимого имущества.

6.2.3. 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 объектов оценки представлен в таблице.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ:

Эксперт проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфер, 2018 г., «Земельные участки», стр. 253, табл. 139». Скидка на торг составляет 16,4%.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций (для земельного участка). Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Корректировка по данному фактору применялась на основании Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфер, 2018 г., "Земельные участки", стр. 167, табл. 60.

Таблица 18. Наличие коммуникаций

Наименование	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,2	1,08	1,34
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,09	1,4
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,19	1,05	1,36

Источник: Справочник оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфер, 2018 г., "Земельные участки", стр. 167, табл. 60

Площадь 1 кв. м большей площади стоит меньше, чем аналогичный объект меньшей площади.

Таблица 19. Зависимость цены от площади

Площадь, кв. м	Аналог				
	до 1 500	1 500-3 000	3 000-6 000	6 000-10 000	от 10 000
до 1 500		1,05	1,15	1,24	1,27
1 500-3 000	0,95		1,09	1,17	1,21
3 000-6 000	0,87	0,92		1,08	1,11
6 000-10 000	0,81	0,85	0,93		1,03
от 10 000	0,79	0,83	0,9	0,97	

Источник: Справочник оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфер, 2018 г., "Земельные участки", стр. 102, табл. 35

Корректировка на имущественные права. Правовой статус объекта оценки и объектов-аналогов идентичен (собственность). В связи с этим корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Так как рассматриваемые объекты-аналоги выставлены на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции, нет необходимости проводить корректировку на дату продажи.

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от центра города и т.д. По данному фактору не применялась корректировка, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют идентичное местоположение.

Корректировка на площадь земельного участка. Данная корректировка не вносилась, так как все рассматриваемые объекты распределены на группы по площадям и площади объектов-аналогов сопоставимы. Корректировка не применялась.

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют выход на автомагистраль (состояние подъездных путей хорошее).

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование. Поправка учитывает категорию земель и разрешенное использование. Рассматриваемые объекты-аналоги и объект оценки имеют идентичное назначение и текущее использование. Корректировка не применялась.

Корректировка на вид разрешенного использования по данным источника информации: Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. – НН.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018., том 2 в табл. 88.

Матрицы коэффициентов

Таблица 88

цены объектов разного функционального назначения	аналог				
	под сельхозпроизводство	под ИЖС	под объекты рекреации	под объекты придорожного сервиса	под индустриальную застройку
под сельхозпроизводство	1,00	0,41	0,62	0,27	0,52
под ИЖС	2,43	1,00	1,50	0,66	1,26
под объекты рекреации	1,60	0,66	1,00	0,43	0,83
под объекты придорожного сервиса	3,77	1,54	2,34	1,00	1,96
под индустриальную застройку	1,92	0,79	1,19	0,52	1,00

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 РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Корректировка на торг. Как известно, оценщики в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать, данные по реальным сделкам, а вынуждены ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции называется «скидка на торг» Скидка на торг проводилась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание под редакцией Лейфера Л. А. Корректировка применяется 17,4%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	15,6%	17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	17,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0%	17,6%

Источник: Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание под редакцией Лейфера Л. А.

Корректировка на условия рынка (дата продажи). Для проведения сравнения отобраны объекты, выставленные на продажу в аналогичные периоды времени. Корректировка не проводится.

Корректировка на местоположение. Местоположение объектов оказывает влияние на цены сделок. Корректировка проводится с учетом привлекательности местоположения объектов сравнения и отражает влияние вышеперечисленных факторов на их стоимость. Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. При наличии значительных расхождений необходимо исключить объект недвижимости из числа сопоставимых. Месторасположение объекта в пределах города является одним из основополагающих ценообразующих факторов недвижимости. В данном отчете анализ местоположения объекта оценки и объектов-аналогов и

корректировки на местоположение. Оценщик проводит согласно данным издания - Справочник оценщика недвижимости-2020. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова:

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода с числовыми значениями 500-1000 тыс. рублей по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 45

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значения	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,90	0,92
Высотная (инкоквартирная) жилая застройка	0,82	0,81	0,84
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,73	0,75
Окраины города, промзоны	0,65	0,63	0,66
Зоны автомагистралей	0,63	0,61	0,64

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 46

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значения	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,86	0,97
Высотная (инкоквартирная) жилая застройка	0,82	0,77	0,88
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,68	0,80
Окраины города, промзоны	0,65	0,57	0,73
Зоны автомагистралей	0,63	0,75	0,90

Корректировка на площадь. Корректировка отражает разницу в стоимости между объектом оценки и объектами сравнения в зависимости от его масштаба (корректировка на эффект масштаба). Корректировка на площадь применяется 1,00.

г. Москва

Площадь, кв.м	аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000	
объект оценки	0-300	1,00	1,09	1,15	1,30	1,41	1,45
	300-500	0,92	1,00	1,06	1,19	1,29	1,33
	500-1000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,22	1,26
	1000-5000	0,77	0,84	0,89	1,00	1,08	1,11
	5000-10000	0,71	0,77	0,82	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,75	0,80	0,90	0,98	1,00

Источник: Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание под редакцией Лейфера Л. А.

Корректировка на этаж расположения. Одним из факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости, является этаж расположения. Стоимость помещений расположенных в наземной части здания больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части. Объекты аналоги находятся в наземной части здания, однако объекты оценки имеют разное расположение: часть объектов оценки находятся в наземной части здания, как и объекты аналоги. Корректировка на этаж расположения не требуется.

г. Москва

цены/арендные ставки	Аналог		
	наземная часть	подземная часть	
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,05
	подземная часть	0,95	1,00

Источник: Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание под редакцией Лейфера Л. А.

Корректировка на состояние внутренней отделки помещений. Отражает разницу в расходах на отделку между объектом оценки и объектами сравнения.

Уровень отделки	аналог				
	Без отделки	Косметический	Капитальный	Улучшенный	
объект оценки	Без отделки	0	-3 038	-7 213	-12 788
	Косметический	3 038	0	-4 175	-9 750
	Капитальный	7 213	4 175	0	-5 575
	Улучшенный	12 788	9 750	5 575	0

Источник: Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание под редакцией Лейфера Л. А.

Корректировка на физическое состояние. При выполнении сравнительного анализа были рассмотрены следующие физические характеристики оцениваемого объекта и объектов сравнения. Физическое состояние. Отражает разницу в уровне износа между объектом оценки и объектами сравнения. Корректировка проводилась на основании справочника оценщика.

Матрицы коэффициентов

Таблица 126

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,42
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Таблица 127

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Источник: Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание под редакцией Лейфера Л. А.

Весовые коэффициенты. В рамках проведения парного сравнения объектов аналогов с объектом оценки, определение весовых коэффициентов проводилось следующим образом: каждому объекту аналогу присваивался весовой коэффициент в зависимости от степени сходства его с объектом оценки. Определение весового коэффициента проводится путем валовой коррекции, методом назначения каждому аналогу значения его соответствия объекту оценки.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий: определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами; определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов; расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

В связи с отсутствием в свободном доступе информации о сделках купли – продажи застроенных земельных участков с разбивкой цены на здания и ЗУ, в связи с невозможностью выделить доход, приносимый земельным участком из совокупного дохода данная методика в расчетах, не использовалась.

Метод выделения

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости, включающих в себя земельные участки, аналогичные оцениваемому земельному участку;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

В связи с отсутствием в свободном доступе информации о сделках купли – продажи застроенных земельных участков с разбивкой цены на здания и ЗУ, в связи с невозможностью выделить доход, приносимый земельным участком из совокупного дохода данная методика в расчетах, не использовалась.

7.3. Оценка стоимости объекта оценки

Сравнительный подход - это совокупность методов оценки рыночной стоимости собственности, исходя из данных о недавних сделках. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за данную конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Объекты анализируются не в процентах или денежных единицах, а по соотношению сравниваемых характеристик с объектом оценки.

В рамках настоящего Решения для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода были проанализированы рынки сходных объектов аналогов в целом по состоянию на дату оценки по данным специализированных изданий.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - это совокупность методов оценки рыночной стоимости собственности, исходя из данных о недавних сделках. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за данную конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей

такой же полезностью. Объекты анализируются не в процентах или денежных единицах, а по соотношению сравниваемых характеристик с объектом оценки.

В соответствии со «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденными Постановлением Правительства, сравнение объекта оценки должно проводиться с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Для определения рыночной стоимости составляющих объекта оценки в рамках сравнительного подхода были проанализированы первичный и вторичный рынки транспортных средств России в целом по состоянию на дату оценки по данным специализированных изданий.

Метод выделения позволяет выполнить оценку земельных участков при отсутствии или ограниченном объеме рыночной информации по продажам свободных земельных участков на освоенных территориях.

В методе выделения рыночная стоимость земельного участка равна разности рыночной стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН — земельный участок и улучшения на нем) и стоимости улучшений земельного участка:

$$PC_{з.у} = PC_{ЕОН} - PC_{ул},$$

где $PC_{з.у}$ — рыночная стоимость земельного участка, руб.;

$PC_{ЕОН}$ — рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.;

$PC_{ул}$ — стоимость улучшений, руб.

Согласно методики, стоимость земельного участка равна произведению рыночной стоимости ЕОН и наиболее вероятной доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. В некоторых источниках этот метод именуется модифицированным методом выделения:

$$PC_{з.у} = PC_{ЕОН} * d,$$

где d — доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН, %.

Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости определена на данных, опубликованных в Аналитическом агентстве «RWAY», статья Бойко А.Ю.: "Единый объект и его части - земельный участок, объект капитального строительства...".

В связи с отсутствием в свободном доступе информации о сделках купли – продажи застроенных земельных участков с разбивкой цены на здания и ЗУ, в связи с невозможностью выделить доход, приносимый земельным участком из совокупного дохода данная методика в расчетах, не использовалась.

ГРУППА	ДОЛЯ ЗУ ⁴	ДОЛЯ ОКС	ДОЛЯ ПРОЧЕГО	
			благоустройство, внешние сети и т.п. ⁵	меблировка, доля бизнеса и т.п.
1 группа Многokвартирное жильё ⁶	10-25%	60-70%	0-35%	
3 группа Объекты хранения индивид. автотранспорта	15-30%	60-80%	0-15%	-
2, 4 группа Малозэтажное жильё,	20-30%	50-70%	10-30%	-

⁴ Для 10-12 групп, ввиду отсутствия данных о доле ЗУ принято среднее значение доли ЗУ по группам 1-9, для 13 группы – среднее по группе 9.

⁵ Доля затрат на благоустройство, озеленение и пр. вспомогательные объекты получена на основании данных справочника РСС-2010 (Региональный справочник стоимости строительства. В 2-х томах. Строительство. Том 1. – М: ООО НПФ «Центр информационных технологий в строительстве», 2009 г. – 869.); расчётные показатели исхода из капитализированной платы за пользование МОП; экспертные оценки.

⁶ В таблице не учтены права на общедолевое имущество, расположенное внутри многоквартирного дома

ГРУППА	ДОЛЯ ЗУ ¹	ДОЛЯ ОКС	ДОЛЯ ПРОЧЕГО	
			благоустройство, внешние сети и т.п. ³	меблировка, доля бизнеса и т.п.
ИЖС, объекты дачной и садоводческой застройки				
5 группа Торговые и торгово-развлекательные объекты	20-25 %	60-80%	0-40%	-
6 группа Объекты временного проживания	15-20%	40-70%	0-30%	15-20%
7 группа Объекты офисного назначения	15-25%	60-80%	0-30%	-
8 группа Объекты санаторно-курортного назначения	20-30%	35-65%	10-40%	20-25%
9 группа Объекты производственного назначения	5-15%	60-85%	10-30%	-
10 группа Социальные объекты	20%	50-70%	10 – 30%	-
11 группа Объекты транспорта	20%	70-75%	5-10%	-
12 группа Прочие объекты	20%	65-70%	10-15%	-
13 группа Сооружения	10%	90%	-	-

Разумеется, представленные в таблице доли объектов достаточно условны и характерны для проектируемых или новых объектов. Для объектов с большим сроком службы, объектов, расположенных в престижных районах, доля ЗУ будет существенно больше.

В связи с отсутствием в свободном доступе информации о сделках купли – продажи застроенных земельных участков с разбивкой цены на здания и ЗУ, в связи с невозможностью выделить доход, приносимый земельным участком из совокупного дохода данная методика в расчетах, не использовалась.

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)».

Таблица №1: Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом объекта оценки

Информация об объектах-аналогах

https://bankrupt.alfalot.ru/public/auctions/lots/view/450593/

в работе площадки: круглосуточно. Служба поддержки: с 6:00 до 18:00.

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ В ТОРГАХ +7 927 234 42 22

СПИСОК ЛОТОВ ОПУБЛИКОВАННЫХ НА ЭТП ЗА ДЕНЬ

ЗАДАЧИ ДЛЯ ОРГАНИЗАТОРОВ ТОРГОВ

06.10.2023 10:40

Крутой стол «Актуальная судебная практика по торгам в процедурах банкротства. Анализ проблем и предложения по их решению»

Крутой стол «Актуальная судебная практика по торгам в процедурах банкротства. Анализ проблем и предложения по их решению»

Дата - 10 октября 2023 года
Время с 12:00 до 17:00
Место проведения - г. Москва, Столешников переулок, д. 6 (Лоп. Министерство, зал «Авиатор»)

28.09.2023 12:35

База знаний АльфаЛот
2023 в 12.34 (диск)
работа ЭТП AlfaLot.ru восстановлена. ЭТП работает

Информация о лоте №1

Номер: 1

Наименование: Нежилые здание по адресу Кемеровская область, г Прокопьевск, Рудничный р-н, ул Юрлова, дом № 1а

Статус: Не состоялся

Дата подведения результатов: 22.09.2025 10:03

Порядок оформления участия в торгах, перечень представленных заявителями документов и требования к их оформлению:

Для участия в торгах заявителю необходимо представить Организатору торгов в электронном виде заявку на участие в торгах, которая должна содержать следующие сведения: наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес (для юридического лица) заявителя; фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица) заявителя; номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя. Заявка на участие в торгах должна содержать также сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего, а также сведения о заявителе, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является конкурсный управляющий. К заявке прилагаются следующие документы: выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя), документы, удостоверяющие личность (для физического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица), документы, подтверждающие полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя (в соответствии с законодательством Российской Федерации).

Дата проведения: 23.09.2025 11:00

Дата начала представления заявок на участие: 18.08.2025 10:00

Дата окончания представления заявок на участие: 22.09.2025 10:00

Начальная цена, руб.: 376 806,00

Шаг, % от начальной цены: 5,00

Шаг, руб.: 18 840,30

Кнопка: Купить с аукцион

Сведения об имуществе должника, его составе, Нежилое здание Кадастровый номер

Всего подано заявок на участие: 0

https://bankrupt.alfalot.ru/public/auctions/lots/view/450593/

в работе площадки: круглосуточно. Служба поддержки: с 6:00 до 18:00.

Статус:	Не состоялся	Дата окончания представления заявок на участие:	22.09.2025 10:00
Дата подведения результатов:	22.09.2025 10:03	Начальная цена, руб.:	376 806,00
		Шаг, % от начальной цены:	5,00
		Шаг, руб.:	18 840,30

Порядок оформления участия в торгах, перечень представленных заявителями документов и требования к их оформлению:

Для участия в торгах заявителю необходимо представить Организатору торгов в электронном виде заявку на участие в торгах, которая должна содержать следующие сведения: наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес (для юридического лица) заявителя; фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица) заявителя; номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя. Заявка на участие в торгах должна содержать также сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего, а также сведения о заявителе, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является конкурсный управляющий. К заявке прилагаются следующие документы: выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя), документы, удостоверяющие личность (для физического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица), документы, подтверждающие полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя (в соответствии с законодательством Российской Федерации).

Всего подано заявок на участие: 0

Сведения об имуществе должника, его составе, характеристиках, описание, порядок описания.

Классификатор ЕФРСБ:

Нежилое здание Кадастровый номер 42:32:0103003:10910 Местоопложение: Кемеровская область, г Прокопьевск, Рудничный р-н, ул Юрлова, дом № 1а Площадь: м2: 792,3 вид права: доля в праве: Собственность На имущество наложено ограничение в виде запрещенной регистрации. Здание (в том числе) и сооружения, не включенные в другие группировки

Аналог №1 (Таблица №1)

Сведения о заключении договора купли-продажи	
№ сообщения	18291747
Дата публикации	03.06.2025
Должник	
ФИО должника	Расадников Александр Александрович
Дата рождения	31.10.1986
Место рождения	г. Нижний Тагил Свердловской области
Место жительства	Свердловская область г. Нижний Тагил ул. Сибирская д.79 кв.51
ИНН	662346706983
СНИЛС	097-344-035-05
№ дела	А60-32394/2021-Доставное И.Ю.
Кем опубликовано	
Арбитражный управляющий	Вешан Алексей Кузьмин (ИНН 742000191484, СНИЛС 021-831-659-26)
Адрес для корреспонденции	620000 г. Екатеринбург а/я 92
E-mail	veshanki2008@yandex.ru
СРО АУ	Союз "Уральская саморегулируемая организация арбитражных управляющих" (ИНН 6670019784, ОГРН 1026604954947)
Адрес СРО АУ	620014, Свердловская область, Екатеринбург, Вайнера, 13, литер Е
Объявление о проведении торгов	№17777346 опубликовано 18.04.2025
Публикуемые сведения	
Торговая площадка	ЭТП "СОГРА"
Номер торгов	22111
Заключенные договоры	
Номер лота	3
Описание	Здание нежилое, с кадастровым номером 42.32.0103012.1986, площадью 356,00 кв.м. по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Луговая, д. 26
Сведения о заключении договора	заключение договора с победителем
Номер договора	22111-3
Дата заключения договора	15.05.2025
Цена приобретения имущества, руб.	316 000,00
Информация о покупателе, с которым заключен договор	
Наименование покупателя	Должен Николай Владимирович
ОГРН/ОГРНИП	000000000000000
ИНН	732715620741
Номер лота	5

Аналог №2 (Таблица №1)

Сведения о заключении договора купли-продажи	
№ сообщения	18291747
Дата публикации	03.06.2025
Должник	
ФИО должника	Расадников Александр Александрович
Дата рождения	31.10.1986
Место рождения	г. Нижний Тагил Свердловской области
Место жительства	Свердловская область г. Нижний Тагил ул. Сибирская д.79 кв.51
ИНН	662346706983
СНИЛС	097-344-035-05
№ дела	А60-32394/2021-Доставное И.Ю.
Кем опубликовано	
Арбитражный управляющий	Вешан Алексей Кузьмин (ИНН 742000191484, СНИЛС 021-831-659-26)
Адрес для корреспонденции	620000 г. Екатеринбург а/я 92
E-mail	veshanki2008@yandex.ru
СРО АУ	Союз "Уральская саморегулируемая организация арбитражных управляющих" (ИНН 6670019784, ОГРН 1026604954947)
Адрес СРО АУ	620014, Свердловская область, Екатеринбург, Вайнера, 13, литер Е
Объявление о проведении торгов	№17777346 опубликовано 18.04.2025
Публикуемые сведения	
Торговая площадка	ЭТП "СОГРА"
Номер торгов	22111
Заключенные договоры	
Номер лота	3
Описание	Здание нежилое, с кадастровым номером 42.32.0103012.1986, площадью 356,00 кв.м. по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Луговая, д. 26
Сведения о заключении договора	заключение договора с победителем
Номер договора	22111-3
Дата заключения договора	15.05.2025
Цена приобретения имущества, руб.	316 000,00
Информация о покупателе, с которым заключен договор	
Наименование покупателя	Должен Николай Владимирович
ОГРН/ОГРНИП	000000000000000
ИНН	732715620741
Номер лота	5

Сведения о заключении договора купли-продажи — Личный Microsoft Edge	
https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=DEBEACFC28444AF302AD97AE4A780	
Место жительства	Свердловская область, г. Нижний Тагил ул. Сибирская д. 79 кв. 51
ИНН	662346706983
СНИЛС	097-344-035-85
№ дела	А60-32394/2021 Достовалов И.Ю.
Кем опубликовано	
Арбитражный управленец	Вешкин Алексей Кузьмич (ИНН 742005191484, СНИЛС 021-831-659-26)
Адрес для корреспонденции	620000 г. Екатеринбург а/я 92
E-mail	veshkin2008@yandex.ru
СРО АУ	Союз "Уральская саморегулируемая организация арбитражных управленцев" (ИНН 6670019784, ОГРН 1026604954947)
Адрес СРО АУ	620014, Свердловская область, Екатеринбург, Вайнера, 13, литер Е
Объявление о проведении торгов	№17777346 опубликовано 18.04.2025
Публикуемые сведения	
Торговая площадка	ЭТП "КОГРА"
Номер торгов	22111
Заключенные договоры	
Номер лота	3
Описание	Здание нежилое, с кадастровым номером 42:32:0103012:1988, площадью 556,00 кв.м по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Луговая, д. 26
Сведения о заключении договора	заключенные договора с победителем
Номер договора	22111-3
Дата заключения договора	15.05.2025
Цена приобретения имущества, руб.	316 000,00
Информация о покупателе, с которым заключен договор	
Наименование покупателя	Долженко Николай Владимирович
ОГРН/ОГРНИП	00300000000000
ИНН	732715620741
Номер лота	5
Описание	Здание нежилое, с кадастровым номером 42:32:0103012:1999, площадью 283,6 кв.м по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Луговая, д. 26
Сведения о заключении договора	заключенные договора с победителем
Номер договора	22111-5
Дата заключения договора	15.05.2025
Цена приобретения имущества, руб.	167 000,00
Информация о покупателе, с которым заключен договор	
Наименование покупателя	Долженко Николай Владимирович
ОГРН/ОГРНИП	00300000000000
ИНН	732715620741

Аналог №3 (Таблица №1)

Сообщение о результатах торгов — Личный Microsoft Edge	
https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=C140FADCB2548B4AA66A25CCAB06217	
Сообщение о результатах торгов	
№ сообщения	18104690
Дата публикации	20.05.2025
Должник	
ФИО должника	Рассадников Александр Александрович
Дата рождения	31.10.1986
Место рождения	г. Нижний Тагил Свердловской области
Место жительства	Свердловская область, г. Нижний Тагил ул. Сибирская д. 79 кв. 51
ИНН	662346706983
СНИЛС	097-344-035-85
№ дела	А60-32394/2021 Достовалов И.Ю.
Кем опубликовано	
Арбитражный управленец	Вешкин Алексей Кузьмич (ИНН 742005191484, СНИЛС 021-831-659-26)
Адрес для корреспонденции	620000 г. Екатеринбург а/я 92
E-mail	veshkin2008@yandex.ru
СРО АУ	Союз "Уральская саморегулируемая организация арбитражных управленцев" (ИНН 6670019784, ОГРН 1026604954947)
Адрес СРО АУ	620014, Свердловская область, Екатеринбург, Вайнера, 13, литер Е
Объявление о проведении торгов	№17777346 опубликовано 18.04.2025
Публикуемые сведения	
Текст:	
<p>Организатор торгов, финансовый управленец Рассадников Александр Александрович, 31.10.1986 года рождения, (ИНН 662346706983, удостоверение Свердловской области г. Нижний Тагил, зарегистрирован Свердловская область, г. Нижний Тагил ул. Сибирская д. 79 кв. 51, Вешкин Алексей Кузьмич (ИНН 742005191484, СНИЛС 02183165926, (адрес для почтовой корреспонденции: 620000, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 39, а/я 92), член Союза «Уральская саморегулируемая организация арбитражных управленцев» (ИНН 6670019784, ОГРН 1026604954947, адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 13, литер Е), действующий на основании Решения Арбитражного суда Свердловской области от 18.08.2021 г. по делу № А60-32394/2021, уведомляет всех заинтересованных лиц о результатах проведения открытых торгов в форме публичного предложения в отношении имущества Должника на электронной торговой площадке ООО «Саркс-Консалт» (ЭТП КОГРА) (ИНН 5005095225, юридический адрес: 108811, г. Москва, г. Московский, 1 км. д. 23Е, пом. 2А), размещенной на сайте https://etp.russia.ru в сети Интернет: № торгов 0022111, Лот №1 - Пашевцеве нежилое, с кадастровым номером 42:32:010101:1149, площадь: 105,3 кв. м по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Луговая, д. 26, победитель ООО «СТИГВА» (ИНН 6686103008, ОГРН 1186958009548), адрес: 624070, Свердловская область, город Среднеуральск, Искитав ул. д. 6, кв. 28), цена предложения 226 600,40 руб. Победитель ООО «СТИГВА» не имеет заинтересованности по отношению к долиному, кредиторам, арбитражному управленцу, не участвует в капитале арбитражного управленца, а также саморегулируемой организации арбитражных управленцев, членом или руководителем которой является арбитражный управленец. Лот №2 - Здание нежилое, с кадастровым номером 42:32:0103012:1988, площадью 556,00 кв. м по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Луговая, д. 26, победитель Долженко Николай Владимирович (ИНН 732715620741) на основании анкетного договора с ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БАНКРОТ.РУ» (ИНН 1840100394, ОГРН 1201800020575, адрес: 426035, Удмуртская Республика, город Ижевск, ул. Л. Толстого, д. 28, офис 2 комната 1), цена предложения 316 000,00 руб. Победитель Долженко Николай Владимирович (ИНН 732715620741) не имеет заинтересованности по отношению к долиному, кредиторам, арбитражному управленцу, не участвует в капитале арбитражного управленца, а также саморегулируемой организации арбитражных управленцев, членом или руководителем которой является арбитражный управленец. Лот №3 - Здание нежилое, с кадастровым номером 42:32:0103012:1999, площадью 283,6 кв. м по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Луговая, д. 26, победитель Долженко Николай Владимирович (ИНН 732715620741) на основании анкетного договора с ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БАНКРОТ.РУ» (ИНН 1840100394, ОГРН 1201800020575, адрес: 426035, Удмуртская Республика, город Ижевск, ул. Л. Толстого, д. 28, офис 2 комната 1), цена предложения 167 000,00 руб. Победитель ООО «СТИГВА» не имеет заинтересованности по отношению к долиному, кредиторам, арбитражному управленцу, не участвует в капитале арбитражного управленца, а также саморегулируемой организации арбитражных управленцев, членом или руководителем которой является арбитражный управленец. Лот №4 - Здание нежилое, с кадастровым номером 42:32:0103012:2001, площадью 3 209,2 кв. м по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Луговая, д. 26, победитель Долженко Николай Владимирович (ИНН 732715620741) на основании анкетного договора с ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БАНКРОТ.РУ» (ИНН 1840100394, ОГРН 1201800020575, адрес: 426035, Удмуртская Республика, город Ижевск, ул. Л. Толстого, д. 28, офис 2 комната 1), цена предложения 2 367 000,00 руб. Победитель Долженко Николай Владимирович (ИНН 732715620741) не имеет заинтересованности по отношению к долиному, кредиторам, арбитражному управленцу, не участвует в капитале арбитражного управленца, а также саморегулируемой организации арбитражных управленцев, членом или руководителем которой является арбитражный управленец.</p>	

Сообщение о результатах торгов — Личный: Microsoft Edge
<https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=C140FAD6C2548B4AA66A25CCAB06217>

Кем опубликовано

Арбитражный управляющий	Вешин Алексей Кузьмич (ИНН 742005191484, СНИЛС 021-831-659 26)
Адрес для корреспонденции	620000 г. Екатеринбург а/я 92
E-mail	veshnik2008@yandex.ru
СРО АУ	Союз «Уральская саморегулируемая организация арбитражных управляющих» (ИНН 6670019784, ОГРН 1026604954947)
Адрес СРО АУ	620014, Свердловская область, Екатеринбург, Байнера, 13, литер Е
Объявление о проведении торгов	№17777396, опубликовано 13.04.2022

Публикуемые сведения

Текст:
 Организатор торгов, финансовый управляющий Раскадинова Александра Александровна, 31.10.1986 года рождения, ИНН 662346706993, уроженец Свердловской области г. Нижнего Тагила, зарегистрирован Свердловская область с. Нижней Тазил ул. Сибирская д.79 кв.51, Вешин Алексей Кузьмич (ИНН 742005191484, СНИЛС 02183165926, (адрес для почтовой корреспонденции: 620000, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 39, а/я 92), член Союза «Уральская саморегулируемая организация арбитражных управляющих» (ИНН 6670019784, ОГРН 1026604954947, адрес: 620000, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Байнера, 13, литер Е), действующий на основании Решения Арбитражного суда Свердловской области от 18.08.2021 г. по делу № А60-32394/2021, уведомляет всех заинтересованных лиц о результатах проведения открытых торгов в форме публичного предложения в отношении имущества Должника на электронной торговой площадке ООО «Сберек-Консалт» (СПП КСР) ИНН 5003092225, юридический адрес: 108511, г. Москва, г. Московский, 1 мкр. д. 23Д, пом. 24), размещенной на сайте <https://sberday.ru> и сети Интернет: № торгов 0022111, Лот №1 - Помещение нежилое, с кадастровым номером 42-32-010101-1149, площадь: 105,3 кв. м. по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Луговая, д. 26, победитель ООО «СТИГВА» (ИНН 6686103008, ОГРН 1186658005940, адрес: 624070, Свердловская область, город Среднеуральск, Исетская ул. д. 6, кв. 28), цена предложения 225 600,40 руб. Победитель ООО «СТИГВА» не имеет заинтересованности по отношению к долижке, кредиторам, арбитражному управляющему, не участвует в капитале арбитражного управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий. Лот №2 - Здание нежилое, с кадастровым номером 42-32-0103012-1988, площадью 556,00 кв. м по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Луговая, д. 26, победитель Должник Николай Владимирович (ИНН 732715620741) на основании агентского договора с ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БАНКРОТ.РУ» (ИНН 1840100394, ОГРН 1201800020575, адрес: 426035, Удмуртская Республика, город Ижевск, ул. Л.Толстого, д. 28, офис 2 комната 1), цена предложения 316 000,00 руб. Победитель Должник Николай Владимирович (ИНН 732715620741) не имеет заинтересованности по отношению к долижке, кредиторам, арбитражному управляющему, не участвует в капитале арбитражного управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий. Лот №3 - Здание нежилое, с кадастровым номером 42-32-0103012-1999, площадью 293,6 кв. м по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Луговая, д. 26, победитель Должник Николай Владимирович (ИНН 732715620741) на основании агентского договора с ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БАНКРОТ.РУ» (ИНН 1840100394, ОГРН 1201800020575, адрес: 426035, Удмуртская Республика, город Ижевск, ул. Л.Толстого, д. 28, офис 2 комната 1), цена предложения 167 000,00 руб. Победитель Должник Николай Владимирович (ИНН 732715620741) не имеет заинтересованности по отношению к долижке, кредиторам, арбитражному управляющему, не участвует в капитале арбитражного управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий. Лот №4 - Здание нежилое, с кадастровым номером 42-32-0103012-2001, площадью 9 505,2 кв. м по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Луговая, д. 26, победитель Должник Николай Владимирович (ИНН 732715620741) на основании агентского договора с ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БАНКРОТ.РУ» (ИНН 1840100394, ОГРН 1201800020575, адрес: 426035, Удмуртская Республика, город Ижевск, ул. Л.Толстого, д. 28, офис 2 комната 1), цена предложения 2 367 000,00 руб. Победитель Должник Николай Владимирович (ИНН 732715620741) не имеет заинтересованности по отношению к долижке, кредиторам, арбитражному управляющему, не участвует в капитале арбитражного управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий.

Номер лота	Описание	Победитель/Покупатель	Лучшая цена, руб. / Обоснование	Классификация имущества
1	Помещение нежилое, с кадастровым номером 42-32-010101-1149, площадь 105,3 кв. м по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Луговая, д. 26	ООО «СТИГВА» (624070, Свердловская область, город Среднеуральск, Исетская ул. д. 6, кв. 28, ИНН 6686103008, ОГРН 1186658005940)	225 600,40 Протокол торгов № 22111-1	Здание (кроме жилых) и сооружения, не включенные в другие группировки
3	Здание нежилое, с кадастровым номером 42-32-0103012-1988, площадью 556,00 кв. м по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Луговая, д. 26	Должник Николай Владимирович (431832, Респ. Мордовия, Атяшевский р.н, село Большие Мандраши, ул. Пролетарская, д. 70, ИНН 732715620741)	316 000,00 Протокол торгов № 22111-3	Здание (кроме жилых) и сооружения, не включенные в другие группировки
4	Здание нежилое, с кадастровым номером 42-32-0103012-1999, площадью 163,8 кв. м по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Луговая, д. 26	ООО «СТИГВА» (624070, Свердловская область, город Среднеуральск, Исетская ул. д. 6, кв. 28, ИНН 6686103008, ОГРН 1186658005940)	378 600,00 Протокол торгов № 22111-4	Здание (кроме жилых) и сооружения, не включенные в другие группировки
5	Здание нежилое, с кадастровым номером 42-32-0103012-1999, площадью 293,6 кв. м по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Луговая, д. 26	Должник Николай Владимирович (431832, Респ. Мордовия, Атяшевский р.н, село Большие Мандраши, ул. Пролетарская, д. 70, ИНН 732715620741)	167 000,00 Протокол торгов № 22111-5	Здание (кроме жилых) и сооружения, не включенные в другие группировки
6	Здание нежилое, с кадастровым номером 42-32-0103012-2001, площадью 9 505,2 кв. м по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Луговая, д. 26	Должник Николай Владимирович (431832, Респ. Мордовия, Атяшевский р.н, село Большие Мандраши, ул. Пролетарская, д. 70, ИНН 732715620741)	2 367 000,00 Протокол торгов № 22111-6	Здание (кроме жилых) и сооружения, не включенные в другие группировки

Аналог №4 (Таблица №1)

8. 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 «30» сентября 2025 года составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 554,6 кв.м. Количество этажей: 1. Материал стен: кирпичные Год завершения строительства: 1975 Адрес: Кемеровская обл., Прокопьевский городской округ, г. Прокопьевск, ул. Черных, д 18а Кадастровый номер: 42:32:0102008:7967 Вид права: собственность	550 000,0 (Пятьсот пятьдесят тысяч) рублей
Итого, руб.	550 000,0

Специалист-оценщик
ООО ФК «Альфа Инвест Оценка»



А.В. Колезнев

Директор
ООО ФК «Альфа Инвест Оценка»




С.Ю. Колезнева

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ
АТТЕСТАТ**

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000430-001

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Колезневу Антону Владимировичу
(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в датильном падеже)

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

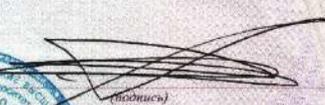
результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Негосударственным
(указывается полное наименование образовательной организации высшего профессионального образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации)

образовательным учреждением высшего профессионального образования
(образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации)

«Московский финансово-промышленный университет «Синергия»
и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном падеже)

(№ Р/91 от 15 августа 2013 г.)
(в скобках указывается реквизиты документа об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии 
(подпись)


Леднев В.А.
(цифровая 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 саморегулируемой организации оценщиков¹.

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).



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Екатеринбург

Государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Уральский государственный технический
университет - УПИ»

ДИПЛОМ

ВСВ 1258598



Решением
Государственной аттестационной комиссии

7 июля 2005

ГОДА

Мозолову

Антону Владимировичу

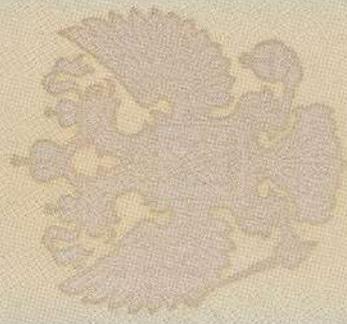
ПРИСУЖАЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

Дипломист-менеджер
по специальности

«Экономика и управление на предприятии
(в энергетике)»



Пр. п. Мозолов
Исполнительный директор
Уральского государственного
технического университета
Ректор



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 181819 9 июня 2005





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-2500308-96-012
от «07» мая 2025г.

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 3010181070000000187; 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. <i>(цифрами и прописью)</i>	
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп. <i>(цифрами и прописью)</i> по одному и каждому страховому случаю	
ФРАНШИЗА	отсутствует <i>(цифрами и прописью)</i> безусловная, по каждому страховому случаю	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	в соответствии с Договором № TPL-2500308-96 от 07.05.2025г.	
СРОК СТРАХОВАНИЯ	Дата начала «01» июня 2025 г.	Дата окончания «31» мая 2026 г.
	но в любом случае не ранее момента вступления Полиса в силу всегда с учетом п.п.8.3.2 – 8.3.4 Правил страхования	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ	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-2500308-96 от 07.05.2025г.		
СТРАХОВЩИК	Гилева Ольга Юрьевна Руководитель регионального офиса в г. Екатеринбург ФИО, должность/представитель по доверенности Доверенность №М-017/02-25 от 14.02.2025г.	 <i>(подпись, печать)</i>



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

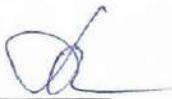
СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
СТРАХОВЩИК	ООО «АМТ Страхование» Юридический адрес: 125124, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д.2, к.26, эт.3, пом.VIII, ком.59 ИНН 6317021441; КПП 771401001; БИК 044525187; р/с 40701810500020000668; к/с 30101810700000000187; 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. <i>(цифрами и прописью)</i>
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 коп. по одному и каждому страховому случаю <i>(цифрами и прописью)</i>
ФРАНШИЗА	Не применяется безусловная, по каждому страховому случаю <i>(цифрами и прописью)</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	6 000 (Шесть тысяч) рублей 00 коп. <i>(цифрами и прописью)</i>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ (нужное отметить X):	Последствия неуплаты страховой премии (страхового взноса) – в соответствии с п.7.7 Правил страхования
Единовременно	<input checked="" type="checkbox"/> по «28» октября 2024 (включительно)
СРОК СТРАХОВАНИЯ	Дата начала «30» октября 2024 г.
	Дата окончания «29» октября 2025 г.
но в любом случае не ранее момента вступления Полиса в силу всегда с учетом п.п.8.3.2 – 8.3.4 Правил страхования	

СТРАХОВЩИК

СТРАХОВАТЕЛЬ

ВЫГОДОПРИБРАТЕЛИ	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		
<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков от 25.04.2024г.; 2. Заявление на страхование 	
СТРАХОВЩИК	<p style="text-align: center;">О.Ю.Гилева Руководитель регионального офиса в г. Екатеринбург <i>ФИО, должность/представитель по доверенности</i> <i>Доверенность №бн от 16.02.2024г.</i></p> 	
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>С полным текстом Правил страхования ответственности оценщиков ознакомлен и согласен. Указанные Правила получил</p> <p style="text-align: center;">Директор Колезнева Светлана Юрьевна, ООО ФК «Альфа Инвест Оценка» <i>ФИО, должность/представитель по доверенности</i></p> <p style="text-align: right;">(подпись, печать)</p>	

СТРАХОВЩИК



СТРАХОВАТЕЛЬ

Заключение эксперта об оценке от 30 сентября 2025 года

Исполнитель: ООО Финансовая Компания «Альфа Инвест Оценка» (ИНН 6672287796 ОГРН 1086672031050)

Заказчик: Перфильева Елена Леонидовна (ИНН 422305541611 СНИЛС 077-551-507 85)

Таблица №1

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

№ пп	Характеристики	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Местоположение	Кемеровская обл., Прокопьевский городской округ, г. Прокопьевск, ул. Черных, д 18а	Кемеровская область, г Прокопьевск, Рудничный р-н, ул Кирова, дом № 1а	Кемеровская область, г Прокопьевск, ул. Луговая, д. 26	Кемеровская область, г Прокопьевск, ул. Луговая, д. 26	Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Луговая, д. 26
2	Источник информации		https://bankrupt.alfalot.ru/public/auctions/lots/view/450593/	https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=DE8EACCFCE284A44AF302AD97AE4A780	https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=DE8EACCFCE284A44AF302AD97AE4A780	https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=C140FADC6C254BB4AA66A25CCAB06217
3	Описание	Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 554,6 кв.м. Количество этажей: 1. Материал стен: кирпичные Год завершения строительства: 1975 Адрес: Кемеровская обл., Прокопьевский городской округ, г. Прокопьевск, ул. Черных, д 18а Кадастровый номер: 42:32:0102008:7967 Вид права: собственность	СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ Протокол торгов №179638-1.doc Нежилое здание. Кадастровый номер 42:32:0103003:10910 Местоположение: Кемеровская область, г. Прокопьевск, Рудничный р-н, ул Кирова, дом № 1а Площадь 762.3 кв.м.	ЦЕНА СДЕЛКИ Сведения о заключении договора купли-продажи № сообщения 18291747 Дата публикации 03.06.2025 Здание нежилое, год постройки 1986, этажность 2, кадастровый номер 42:32:0103012:1988, площадью 556,00 кв м. по адресу: Кемеровская область, г Прокопьевск, ул. Луговая, д. 26	ЦЕНА СДЕЛКИ Сведения о заключении договора купли-продажи № сообщения 18291747 Дата публикации 03.06.2025 Здание нежилое, Год завершения строительства 1986, этажность 1, с кадастровым номером 42:32:0103012:1999, площадью 283,6 кв м. по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул Луговая, д. 26	ЦЕНА СДЕЛКИ Сообщение о результатах торгов № сообщения 18104690 Дата публикации 20.05.2025 Здание нежилое, с кадастровым номером 42:32:0103012:1995, площадью 163,8 кв. м. Год завершения строительства 1986, по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Луговая, д. 26
4	Площадь объекта, кв.м.	554,6	762,3	556,0	283,6	163,8
5	Стоимость объекта, руб.		376 806,0	316 000,0	167 000,0	378 600,0
6	Стоимость 1 кв.м., руб.		494,3	568,3	588,9	2 311,4
7	Корректировка на численность населения		0%	0%	0%	0%
8	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		494,3	568,3	588,9	2 311,4
9	Корректировка на этажа, %		0%	0%	0%	0%
10	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		494,3	568,3	588,9	2 311,4
11	Корректировка на площадь, %		0%	0%	0%	0%
12	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		494,3	568,3	588,9	2 311,4
13	Корректировка на износ, %		0%	0%	0%	0%
14	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		494,3	568,3	588,9	2 311,4
15	Кадастровая стоимость, руб.	11 498 682,0	14 713 663,0	11 839 169,0	10 684 754,0	1 606 278,0
	Удельная стоимость, руб./кв.м.	20 733,3	19 301,7	21 293,5	37 675,4	9 806,3
16	Корректировка на местоположение,%		0%	0%	0%	0%
17	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		494,3	568,3	588,9	2 311,4

18	Корректировка на имущественные права, %	Единый объект	1,00	1,00	1,00	1,00
19	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		494,3	568,3	588,9	2 311,4
20	Корректировка на удаленность от метро, %		0%	0%	0%	0%
21	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		494,3	568,3	588,9	2 311,4
22	Тип (категория) отделки:	Бюджетный ремонт	Бюджетный ремонт	Бюджетный ремонт	Бюджетный ремонт	Бюджетный ремонт
23	Корректировка на качество отделки, "-"		0,00	0,00	0,00	0,00
24	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		494,3	568,3	588,9	2 311,4
25	Корректировка на уторговывание, ед.		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		494,3	568,3	588,9	2 311,4
27	Сумма корректировок, ед.		1,0	1,0	1,0	1,0
28	Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
29	Рыночная стоимость, руб.	549 450,49		990,71		