

Финансовый управляющий
Сергеевой Юлии Борисовны
Малиев Руслан Гасенович

440000, г.Пенза, ул. Суворова, д.81, эт.6, оф.12. Контактный телефон: 8 927 395 75 54, эл.почта: csb-166@mail.ru

Опись имущества гражданина
проведена «30» июля 2024 года

Информация о гражданине	
Ф.И.О. гражданина	Сергеева Юлия Борисовна
Дата рождения	27.01.1976
Место рождения	г. Свердловск
СНИЛС	
ИНН	771410336232
Адрес регистрации по месту жительства	Московская область, г. Дмитров д. Свистуха, д. 10

Информация о финансовом управляющем, проводившем опись	
Ф.И.О. арбитражного управляющего	Малиев Руслан Гасенович
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	440000, обл Пензенская, г Пенза, ул Суворова, д. 81, этаж 6, офис 12
ИНН	583403540104
СНИЛС	123-621-490 25
наименование СРО членом которой является арбитражный управляющий	Саморегулируемая организация ассоциация арбитражных управляющих "Синергия"
местонахождение СРО	350063, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Комсомольская, д. 45, оф. 11

Опись проведена в рамках дела о банкротстве № А41-92107/2021 в соответствии с нормами Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ

В ходе анализа информации, предоставленной должником, ответов на запросы регистрирующих органов и осмотра помещения, в котором проживает должник, было выявлено следующее имущество должника:

Недвижимое имущество				
Вид и наименование имущества	Вид собственности	Место нахождение (адрес)	Площадь (кв. м)	Сведения о залоге и залогодержателе
Земельный участок Кадастровый номер: 50:04:0160102:226 На имущество не может быть обращено взыскание в соответствии со ст. 446 ГПК РФ N 138-ФЗ от 14.11.2002г.	Совместная	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/пос. Габовское, д. Свистуха, дом 10.	750 кв. м.	—
Здание жилое Кадастровый номер: 50:04:0160102:406 На имущество не может быть обращено взыскание в соответствии со ст. 446 ГПК РФ N 138-ФЗ от 14.11.2002г.	Совместная	Московская область, Дмитровский район, Габовское с/п, д.Свистуха, д.10	38.7 кв.м.	—
Помещение жилое Кадастровый номер: 66:41:0401034:1233 Доля в праве 2/3	Долевая	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74, кв. 161	92.1 кв.м.	—

Финансовый управляющий
Сергеевой Юлии Борисовны

Малиев Руслан Гасенович



**Общество с ограниченной ответственностью
«Центр Сопровождения Банкротства»
ООО «ЦСБ»**

Юридический адрес: 440031, г. Пенза, ул. Курская, стр. 1А., телефон: 8-927-097-55-23, e-mail: ooocsb@inbox.ru

ОТЧЕТ №64/07-ЦСБ2024

Об оценке рыночной стоимости 2/3 доли в праве собственности на квартиру общей площадью 92,1 кв. м., расположенной по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д.74, кв.161

Дата оценки: 26 июля 2024 года

Дата составления отчета: 29 июля 2023 года

Заказчик: Финансовый управляющий Сергеевой Юлии Борисовны Малиев Руслан Гасенович

Исполнитель: ООО «ЦСБ»

Сопроводительное письмо

Финансовому управляющему
Сергеевой Ю.Б.
Малиеву Р.Г.

Уважаемый Руслан Гасенович!

На основании Договора №64/07-ЦСБ2024 от 15 июля 2024 года Общество с ограниченной ответственностью «Центр сопровождения банкротства» провело оценку рыночной стоимости 2/3 доли в праве собственности на квартиру общей площадью 92,1 кв. м., расположенной по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д.74, кв. 161.

Оценка проведена по состоянию на 26 июля 2024 года в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки ФСО I – ФСО VI; ФСО №7, стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков". Дата составления отчета 29 июля 2024 года.

Обращаем Ваше внимание, что это сопроводительное письмо не является частью отчета об оценке, а лишь предваряет его.

Подробное описание подходов и методов оценки рыночной стоимости, а также анализ всех существенных факторов представлены в расчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

В результате проведенного анализа и расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость 2/3 доли в праве собственности на квартиру общей площадью 92,1 кв. м., расположенной по адресу: Свердловская область, ул. Хохлова, д.74, кв.161, по состоянию на дату оценки, округленно, составляет:

12 236 773,0

(Двенадцать миллионов двести тридцать шесть тысяч семьсот семьдесят три) рубля

Рыночную стоимость следует понимать, как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без любых связанных со сделкой налогов. Сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость является величиной, формируемой рынком и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Генеральный директор ООО «ЦСБ»



Удалова Н.Б.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	стр. 4
1.1. Основные факты и выводы	стр. 4
1.2. Информация, содержащаяся в Задании на оценку	стр. 4
1.3. Допущения и ограничения оценки	стр. 5
1.4. Сведения о Заказчике оценки, Оценщике и Исполнителе оценки – юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	стр. 6
1.5. Заявление о соответствии	стр. 8
1.6. Стандарты оценки и методические рекомендации по оценке для определения стоимости объекта оценки	стр. 8
1.7. Используемая терминология и общие понятия оценки	стр. 9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр. 11
2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	стр. 11
2.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	стр. 13
3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	стр. 14
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр. 16
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр. 17
5.1. Основные тенденции социально-экономического положения Российской Федерации	стр. 17
5.2. Характеристика и основные показатели социально-экономического развития Свердловской области	стр. 20
5.3. Анализ рынка в сегменте объекта оценки	стр. 23
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр. 26
6.1. Затратный подход	стр. 26
6.2. Сравнительный подход	стр. 27
6.3. Доходный подход	стр. 33
6.4. Согласование результатов при применении различных подходов оценки	стр. 34
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр. 35
8. ВОЗМОЖНЫЕ ГРАНИЦЫ ИНТЕРВАЛА СТОИМОСТИ, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр. 35
9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ	стр. 37
 ПРИЛОЖЕНИЕ №1	
Документы, используемые Оценщиком	стр. 38
 ПРИЛОЖЕНИЕ №2	
Сертификаты Оценщика	стр. 48

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

1.1. Основные факты и выводы.

Основные факты и выводы отчета об оценке объекта оценки, представлены в **Таблице №1**.

Таблица №1

Порядковый номер отчета	64/07-ЦСБ2024			
Дата оценки	26 июля 2024 года			
Дата составления отчета	29 июля 2024 года			
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки №64/07-ЦСБ2024 от 15 июля 2024 года.			
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объект оценки	2/3 доли в праве собственности на квартиру общей площадью 92,1 кв. м., расположенной по адресу: Свердловская область, ул. Хохрякова, д.74, кв. 161.		
	Правообладатель (собственник) объекта оценки	Сергеева Юлия Борисовна		
	ИНН	771410336232		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Взвешенный результат, руб.
	Не применялся	18 355 160,0	Не применялся	18 355 160,0
Итоговая стоимость объекта оценки, округленно, руб.	12 236 773,0 (Двенадцать миллионов двести тридцать шесть тысяч семьсот семьдесят три) рубля			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученная итоговая стоимость может быть использована не иначе как для реализации объекта оценки в ходе процедуры реализации имущества должника.			

1.2. Информация, содержащаяся в Задании на оценку.

Основные положения Задания на оценку, представлены в **Таблице №2**.

Таблица №2

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки №64/07-ЦСБ2024 от 15 июля 2024 года.			
Объект оценки	2/3 доли в праве собственности на квартиру общей площадью 92,1 кв. м., расположенной по адресу: Свердловская область, ул. Хохрякова, д.74, кв. 161.			
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Общая долевая собственность, доля в праве 2/3			
Цель оценки (однозначно определенная для определения предпосылок стоимости)	Определение стоимости объекта оценки.			
Положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки	Оценка имущества производится в рамках банкротства физического лица в ходе процедуры реализации имущества должника в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ (редакция от 21.11.2022) «О несостоятельности (банкротстве)».			
Соблюдение требований законодательства Российской Федерации	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя редакция).			
Вид стоимости	Рыночная стоимость			
Предпосылки стоимости	1. Предполагается сделка с объектом оценки. 2. Участниками сделки или пользователи объекта являются неопределенные лица (гипотетические участники)			
Дата оценки	26 июля 2024 года			
Специальные допущения и иные существенные допущения, на момент составления задания на оценку	1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки, а также иной информации, предоставленной Заказчиком. 2. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. 4. Для выполнения работ по оценке, Заказчиком могла быть предоставлена информация (документы), являющаяся конфиденциальной. Оценщик считает, что данная информация получена Заказчиком правомерным образом и передана Оценщику с согласия собственника (владельца) этой информации. Возможные претензии третьих лиц об использовании конфиденциальной информации не могут быть предъявлены Оценщику в отношении вышеуказанной информации. 5. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не может являться гарантией того, что оно перейдет из рук в			

	руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости. 7. Оценщик не проводит юридической экспертизы полученных документов и исходит из собственного понимания их содержания и влияния на стоимость. 8. Оценщик не занимается измерениями физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком оценки, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. 9. Оценщик оставляет за собой право, включать в состав не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом, Оценщик обязуется хранить в архиве копии всех использованных материалов и представлять их по первому требованию Заказчика оценки, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.
Ограничения оценки, на момент составления задания на оценку	В связи с отсутствием доступа в жилое помещение, Оценщик не проводит визуальный осмотр объекта оценки, полагаясь на верность информации, предоставленной Заказчиком оценки. Объем исходных данных достаточен для проведения оценки и получения достоверного результата оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия Оценщика.
Форма составления отчета	Отчет составляется на бумажном носителе в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, а также нормативных правовых актов уполномоченного органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности
Форма предоставления итоговой стоимости	Итоговая стоимость указывается в виде числа, являющегося результатом математического округления, в рублях РФ

1.3. Допущения и ограничения оценки.

Настоящие допущения и ограничения оценки соответствуют цели оценки, не противоречат законодательству Российской Федерации и согласованы с Заказчиком оценки:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для иных целей может привести к неверным выводам.
2. Результаты оценки указываются в рублях Российской Федерации.
3. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки, а также иной информации, предоставленной Заказчиком.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором о выполнении работ.
7. Для выполнения работ по оценке, Заказчиком могла быть предоставлена информация (документы), являющаяся конфиденциальной. Оценщик считает, что данная информация получена Заказчиком правомерным образом и передана Оценщику с согласия собственника (владельца) этой информации. Возможные претензии третьих лиц об использовании конфиденциальной информации не могут быть предъявлены Оценщику в отношении вышеуказанной информации.
8. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не может являться гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
10. Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния на стоимость.
11. Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта оценки (все

- размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком оценки, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
12. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к объекту оценки. Ответственность за такого рода отчетность несет владелец объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная исходная юридическая, финансовая и иная информация об исследуемом объекте является точной и правдивой, и не проводил ее проверки (за исключением неточностей, которые можно выявить путем визуального осмотра объекта, а также изучения технической документации).
 13. В связи с отсутствием доступа в жилое помещение Оценщик не проводит визуальный осмотр объекта оценки, полагается на верность информации, предоставленной Заказчиком оценки.
 14. Оценщик оставляет за собой право, включать в состав не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом, Оценщик обязуется хранить в архиве копии всех использованных материалов и представлять их по первому требованию Заказчика оценки, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.
 15. Заказчик оценки принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику вследствие использования третьими сторонами результатов настоящей работы, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.
 16. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу проведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
 17. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
 18. Предполагается, что результаты оценки будут использованы не иначе как для реализации объекта оценки в ходе процедуры реализации имущества должника, согласно Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26 октября 2002г. №127-ФЗ.
 19. Информация, полученная от сторонних специалистов и из различных источников, представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности, поэтому для таких сведений указывается первоисточник.
 20. Прочие допущения и ограничения, возникшие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

1.4. Сведения о Заказчике оценки, Оценщике и Исполнителе оценки – юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

Основные сведения о Заказчике оценки, представлены в **Таблице №3.**

Таблица №3

Заказчик оценки	Финансовый управляющий Сергеевой Юлии Борисовны Малиев Руслан Гасенович
ИНН	583403540104
СРО АУ	СРО ААУ «Синергия» - Саморегулируемая организация ассоциация арбитражных управляющих «Синергия»
Регистрационный номер	21469
Контактная информация	Контактный телефон 8-927-395-75-54
Документ-основание	Решение Арбитражного суда Московской области от 21 апреля 2023 по делу № А41-92107/21 о признании Сергеевой Ю.Б. несостоятельным (банкротом) и об утверждении финансового управляющего должника.

Основные сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора, представлены в **Таблице №4**. Копии образовательных и профессиональных документов Оценщика, представлены в **ПРИЛОЖЕНИИ №2 (Сертификаты Оценщика)** настоящего отчета.

Таблица №4

Фамилия, Имя, Отчество	Воронянский Юрий Александрович
Адрес местонахождения	Российская Федерация, г. Пенза, ул. Курская, 1А
Контактная информация	E-mail: csbocenca1965@yandex.ru ; телефон 8-927-097-55-23
Документы о профессиональном образовании	Диплом Пензенского завода ВТУЗ при заводе ВЭМ, филиал Пензенского Политехнического Института. Серия РВ № 247427, дата выдачи 7 июня 1988года. Диплом о профессиональной переподготовке Института Профессиональной Оценки (г. Москва) по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Серия ПП №926587 от 22 декабря 2005г.
Сведения о членстве оценщиков в саморегулируемой организации	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация "Русское общество оценщиков" от 22 июля 2020г. №0000799. Включен в реестр членов РОО 24 декабря 2007г., регистрационный № 002175.
Наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков», г. Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Информация о страховании гражданской ответственности	Договор (страховой полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/23/0325R/0000001/23-002175 от 19 июня 2023 года. Состраховщики: СПАО «Ингосстрах»; АО «АльфаСтрахование». Период страхования (срок действия договора страхования): с 01 июля 2023 года по 31 декабря 2024 года.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №030494-1 от 08 октября 2021г. по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости"
Сведения о независимости Оценщика	1. По отношению к Заказчику оценки, Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. 2. В отношении объекта оценки, Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика. 3. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами, выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Основные сведения об Исполнителе оценки – юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор, представлены в **Таблице №5**.

Таблица №5

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Сопровождения Банкротства»
Сокращенное наименование	ООО «ЦСБ»
Адрес местонахождения юридического лица	Пензенская область, г. Пенза, ул. Курская, 1А
Контактная информация	E-mail: ooocsb@inbox.ru ; телефон 8-927-097-55-23
ИНН / КПП	5837075258 / 583701001
ОГРН	1195835005332, дата регистрации 25.02.2019г.
Информация о страховании ответственности юридического лица	Полис-оферта страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №6091R/776/50046/23 от 17 августа 2023 года. Страховщик: АО «АльфаСтрахование». Период страхования: с 22 августа 2023 года по 21 августа 2024 года.
Сведения о независимости Исполнителя оценки – юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	1. По отношению к Заказчику оценки, Исполнитель оценки – юридическое лицо с которым Оценщик заключил трудовой договор, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. 2. В отношении объекта оценки, Исполнитель оценки – юридическое лицо с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет вещные или обязательственные права вне договора; не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика. 3. Вознаграждение Исполнителя оценки – юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами, выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных специалистах, представлена в **Таблице №6**.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных специалистах	Непосредственно к проведению оценки и подготовке отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним специалистам происходило лишь в рамках использования их в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах, информация от которых была получена и использована в настоящем отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной. Поэтому данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.
---	---

1.5. Заявление о соответствии.

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. По отношению к Заказчику оценки, Оценщик и Исполнитель оценки – юридическое лицо с которым Оценщик заключил трудовой договор, не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица – заказчика, не являются лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, либо состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
4. В отношении объекта оценки, Оценщик и Исполнитель оценки – юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеют вещные или обязательственные права вне договора; не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица-заказчика.
5. Вознаграждение Оценщика и Исполнителя оценки – юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами, выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
6. Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», а также в соответствии с действующими Федеральными стандартами оценки.
7. Образование Оценщика соответствует требованиям, предъявляемым к специалистам, работающим в области оценочной деятельности.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. В процессе подготовки отчета, ни одно лицо, кроме указанных в отчете, не оказывало профессионального содействия Оценщикам, подписавшим данный отчет.

1.6. Стандарты оценки и методические рекомендации по оценке для определения стоимости объекта оценки.

Настоящая оценка проведена в соответствии с положениями следующих документов:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611;

- СПОД-2022, утвержден Советом РОО Протоколом №31-С от 25 ноября 2022г.

В соответствии с требованием Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 №135-ФЗ (статья 20), стандарты оценочной деятельности определяют требования к порядку проведения оценки и осуществлению оценочной деятельности, и подразделяются на федеральные стандарты и стандарты и правила оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки, разработаны с учетом международных стандартов оценки, и являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», не противоречат федеральным стандартам оценки и предназначены для применения в Российской Федерации. Их применение целесообразно, исходя из обобщения опыта различных субъектов оценочной деятельности и унификации терминологии и методологии оценочной деятельности. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» являются обязательными к применению для действительных членов РОО.

1.7. Используемая терминология и общие понятия оценки.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки

Отчет об оценке объекта оценки – это документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) – это стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

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

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

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

Объект оценки – объекты гражданский прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Недвижимое имущество (недвижимость) – участок территории с природными ресурсами, а также с находящимися на нем зданиями и сооружениями.

Здания и сооружения – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения.

Земельный участок – часть недвижимости в виде участка территории, определенного в юридическом описании данной недвижимости.

Улучшения – все изменения, являющиеся результатом деятельности по преобразованию свободного и неосвоенного земельного участка с целью его использования.

Квартира – один из видов жилого помещения, состоящий из одного или нескольких смежных комнат, в некоторых случаях с отдельным наружным выходом, составляющее отдельную часть дома.

Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки, дата проведения оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Восстановительная стоимость – стоимость объекта, не бывшего в эксплуатации, т.е. как нового и соотнесенная к дате оценки. Восстановительная стоимость может быть рассчитана как на базе стоимости воспроизводства, так и на базе стоимости замещения.

Затраты на замещение объекта оценки – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся на дату оценки.

Затраты на воспроизводство объекта оценки – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Стоимость балансовая – стоимость основных фондов, учитываемая в балансе основных фондов по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств.

Износ – уменьшение стоимости объекта в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием.

Физический износ представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации).

Функциональное устаревание (износ) представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы.

Экономическое (внешнее) обесценение представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые поправкам.

Поправка – операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым объектом и сравниваемыми объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Собственность – юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Объект оценки: 2/3 доли в праве собственности на квартиру общей площадью 92,1 кв. м., расположенной по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д.74, кв.161.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основные характеристики оцениваемого объекта получены от Заказчика оценки, а также сети ИНТЕРНЕТ (<https://dom.mingkh.ru/sverdlovskaya-oblast/ekaterinburg/812660>), и представлены в **Таблице №7.**

Таблица №7

Описание квартиры	Вид жилого помещения	Квартира
	Назначение	Жилое
	Кадастровый номер	66:41:0401034:1233
	Адрес (местонахождение)	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д.74, кв.161
	Кадастровая стоимость, руб.	9 060 300,66
	Общая площадь, кв. м.	92,1
	Этаж расположения	14
	Количество комнат	2

Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Уровень отделки помещений	Не установлено
	Имущественные права	Общая долевая собственность
	Доля в праве собственности	2/3
	Правообладатель	Сергеева Юлия Борисовна
	ИНН	771410336232
	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав	Согласно п. 1 ст. 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника
Текущее использование		Не установлено
Описание конструктивных элементов дома	Тип дома	Многоквартирный жилой дом
	Адрес местонахождения	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д.74
	Кадастровый номер дома	66:41:0401034:240
	Год ввода в эксплуатацию	2007
	Наибольшее количество этажей	20
	Наименьшее количество этажей	9
	Количество квартир	167
	Количество подъездов	4
	Материал несущих стен	Монолитные
	Перекрытия	Железобетонные
	Инженерные системы	Приточно-вытяжная вентиляция; водоотведение, горячее и холодное водоснабжение; теплоснабжение; электроснабжение
	Состояние дома	Исправный
Наличие парковки		В наличии
Локальное окружение		Многэтажная жилая застройка, общественные здания
Транспортная доступность		Свободная
Особые условия		Не выявлено
Неблагоприятные условия окружающей среды		Не выявлено

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки: В связи с отсутствием доступа в жилое помещение, Оценщик не проводит визуальный осмотр объекта оценки. При этом, исходя из анализа объявлений по продаже квартир в пределах жилого района Центральный, Оценщик исходит из допущения, что класс качества отделки помещений оцениваемой квартиры характеризуется как «Улучшенная».

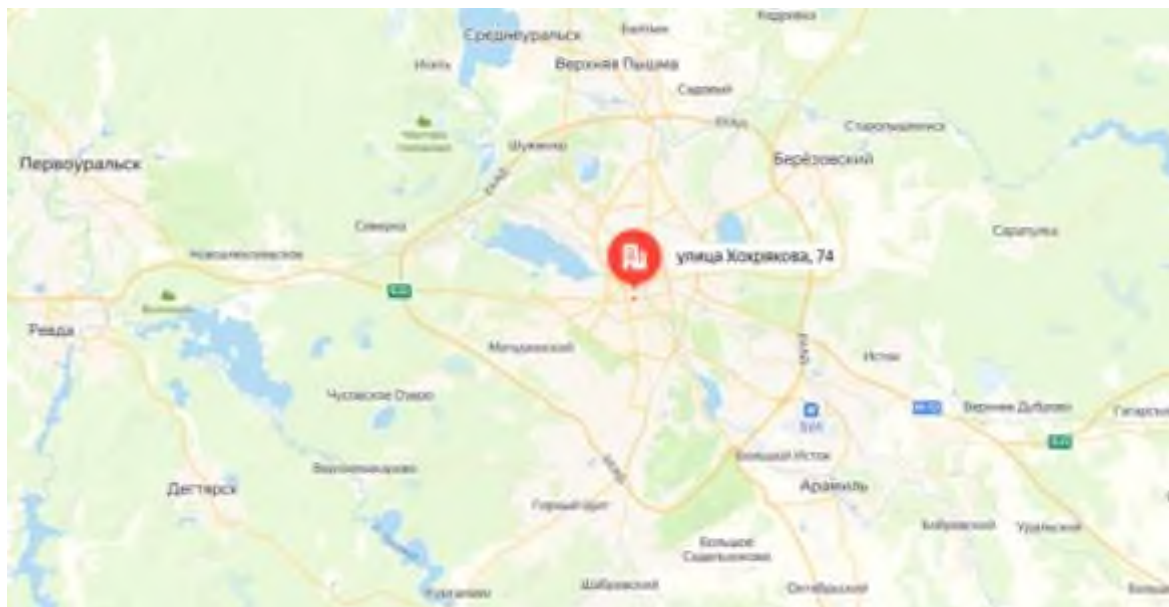


Рис.1.

Местоположение объекта оценки на карте г. Екатеринбурга

(Источник: https://yandex.ru/maps/54/yekaterinburg/house/ulitsa_khokhryakova_74/)

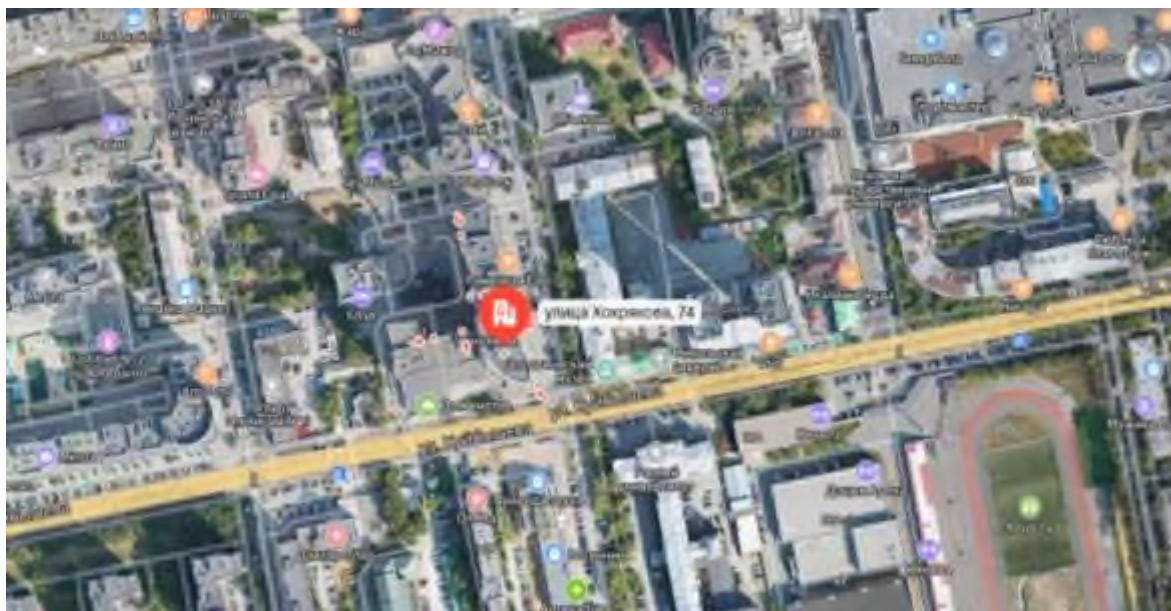


Рис.2.

Локальное местоположение объекта оценки

(Источник: https://yandex.ru/maps/54/yekaterinburg/house/ulitsa_khokhryakova_74/)

2.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

1. Решение Арбитражного суда Московской области от 21 апреля 2023 года по делу №41-92107/21 о признании Сергеевой Ю.Б. несостоятельной (банкротом) и введении в отношении нее процедуры реализации имущества гражданина.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.05.2024 года КУВИ-001/20243-141482407.
3. Требование от 18 июня 2024 года о предоставлении доступа в принадлежащее должнику жилое помещение.
4. Уведомление от 01 июля 2024 года об отсутствии доступа в жилое помещение.

Копии документов, представлены в **ПРИЛОЖЕНИИ №1** (Документы, используемые Оценщиком) настоящего отчета.

Исходя из анализа достаточности и достоверности использованной информации, Оценщик сделал следующие выводы:

1. Оценщику были предоставлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Часть информации была получена в процессе интервью с представителями Заказчика оценки.

2. Поскольку полученные в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, Оценщик полагает, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

3. Анализ достаточности показал, что полученная от Заказчика информация является достаточной для проведения оценки.

4. В процессе подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению Оценщика, документы, предоставленные Заказчиком, достоверны. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

5. Используемая информация удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности, и позволяет пользователю отчета об оценке сделать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принять на этих выводах обоснованные решения.

3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе подходов и методов оценки Оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

Сравнительный подход. Согласно Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

1. Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки.
2. Выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них.
3. Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки.
4. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости).
5. Согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход при оценке недвижимости основан на следующих методах:

1. Метод сравнения продаж – определение рыночной стоимости объекта путем анализа цен продаж/предложений сопоставимых объектов (аналогов) и применения к ним корректировок, учитывающих различия между аналогами и объектом.
2. Метод валового рентного множителя (мультипликатора). Валовый рентный множитель (валовый рентный мультипликатор) – показатель, равный отношению цены продажи к валовому доходу от объекта недвижимости.
3. Метод регрессионного аналога – статистический метод исследования влияния одной или нескольких независимых переменных на зависимую переменную (применительно к оценочной деятельности – влияния ценообразующих параметров на стоимость)

Методы сравнительного подхода базируются на реальных рыночных данных и отражают конъюнктуру рынка.

Доходный подход. Согласно Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

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

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

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1. Выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки.

2. Определение денежного потока.

- В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

- В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3. Определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку.

4. Приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Методы доходного подхода дают оценку стоимости объекта с позиций интересов пользователя, однако имеют сложность и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов.

Затратный подход. Согласно Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1. Метод разбивки на компоненты – метод расчета стоимости здания как суммы стоимостей его отдельных компонентов (фундаментов, стен, перекрытий и т.п.).

2. Метод сравнительной единицы – метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного объекта. Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц (площадь, объем).

3. Метод количественного обследования – метод расчета стоимости здания на основе детального количественного и стоимостного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом (например, путем составления сметы).

Методы затратного подхода достаточно универсальны и применимы практически к любым объектам оценки, хотя и не отражают рыночную ситуацию и влияние фактора спроса на оцениваемые объекты.

Определение итоговой стоимости объекта оценки. Завершающим этапом оценки является согласование результатов, полученных различными методами в рамках использованных подходов и определение итогового значения стоимости объекта оценки.

В оценочной практике существует несколько методов согласования результатов оценки:

1. Методика ранжированной оценки критериев стоимости.

2. Метод распределения весовых коэффициентов.

3. Метод анализа иерархий.

4. Метод интерполяции.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится в целях адекватной оценки существующего варианта использования оцениваемого объекта, выработки рекомендаций по его оптимальному использованию в целях определения максимально возможной стоимости.

Наиболее действенным считается такой вид использования объекта оценки, который отвечает четырем критериям:

1. Юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов использования, которые разрешены законодательным актом.

2. Физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

3. Экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта оценки.

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

Таким образом, использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

Согласно (ч.1 ст.55.24 ГК РФ) здания и сооружения должны эксплуатироваться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением), и использование данных зданий и помещений в других целях противоречит законодательной допустимости.

Поскольку объект оценки – жилое помещение (квартира), расположенное на многоквартирном жилом доме, поэтому другие варианты использования объекта в данном Отчете не рассматриваются.

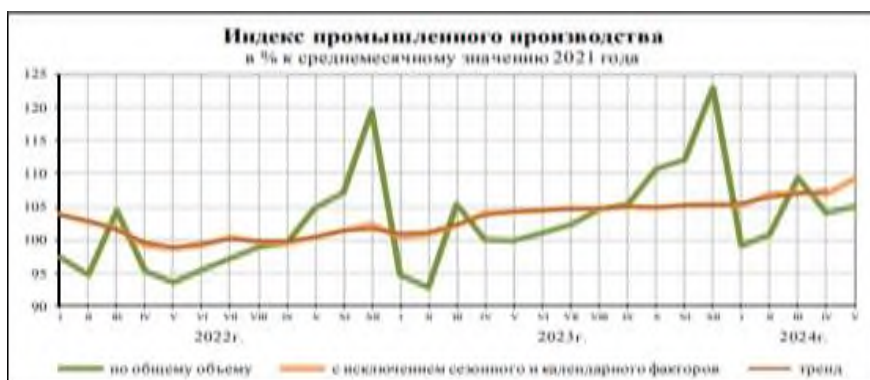
Таким образом, принимая во внимание состояние объекта оценки, его назначение и специфичность, объёмно планировочные решения, Оценщик сделал вывод: В качестве физически возможного и экономически оправданного, наилучшего и наиболее эффективного варианта использования объектов оценки, является вариант текущего использования объекта оценки.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

5.1. Основные тенденции социально-экономического положения Российской Федерации.

Федеральной службой государственной статистики (Росстат) опубликована информация о социально-экономическом положении России за январь-май 2024г. Согласно представленным данным индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в мае 2024г. по сравнению с соответствующими периодами предыдущего года составил 106,5%, в январе-мае 2024г. – 106,4%.

Индекс промышленного производства в мае 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,3%, в январе-мае 2024г. – 105,2%



Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в мае 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,7%, в январе-мае 2024г. – 100,2%.



Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в мае 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,1%, в январе-мае 2024г. – 108,8%.



Индекс производства пищевых продуктов в мае 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,9%, в январе-мае 2024г. – 107,3%. Индекс производства напитков в мае 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,5%, в январе-мае 2024г. – 111,2%.

Индекс производства текстильных изделий в мае 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,0%, в январе-мае 2024г. – 107,2%. Индекс производства одежды в мае 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-мае 2024г. – 103,6%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в мае 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,2%, в январе-мае 2024г. – 97,0%. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в мае 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,1%, в январе-мае 2024г. – 106,4%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии, в мае 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,4%, в январе-мае 2024г. – 107,7%.

Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в мае 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,3%, в январе-мае 2024г. – 105,1%. Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в мае 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,3%, в январе-мае 2024г. – 104,2%.

Индекс производства металлургического в мае 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в январе-мае 2024г. – 100,2%. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в мае 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 155,9%, в январе-мае 2024г. – 137,4%.

Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в мае 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 127,5%, в январе-мае 2024г. – 139,3%. Индекс производства электрического оборудования в мае 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,9%, в январе-мае 2024г. – 110,1%.

Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в мае 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,6%, в январе-мае 2024г. – 101,4%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в мае 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,7%, в январе-мае 2024г. – 128,8%. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в мае 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 120,9%, в январе-мае 2024г. – 128,5%.

Индекс производства прочих готовых изделий в мае 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 119,2%, в январе-мае 2024г. – 114,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в мае 2024г. в

действующих ценах, по предварительной оценке, составил 530,0 млрд. рублей, в январе-мае 2024г. – 1 995,1 млрд. рублей или 101,2% к соответствующему периоду предыдущего года.



Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в мае 2024г. составил 1 269,9 млрд. рублей, или 107,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2024г. – 4 974,7 млрд. рублей, или 104,6%.



Оборот розничной торговли в мае 2024г. составил 4 456,3 млрд. рублей, или 107,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2024г. – 21 317,0 млрд. рублей, или 109,3%.

Оборот оптовой торговли в мае 2024г. составил 12 700,4 млрд. рублей, или 111,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2024г. – 61 260,9 млрд. рублей, или 112,3%. На долю субъектов малого предпринимательства в мае 2024г. приходилось 27,6% оборота оптовой торговли.

В мае 2024г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары – 100,4%, непродовольственные товары – 100,5%, услуги – 101,5%. Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2024г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил – 101,6%.



В мае 2024г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 98,3%, в том числе в растениеводстве – 95,6%, в животноводстве – 99,7%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2024г. составила 83 875 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 17,0%.

В мае 2024г. средний размер назначенных пенсий составил 20 950 рублей и по сравнению с маем 2023г. увеличился на 7,6%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в мае 2024г. составила 76,1 млн. человек, из них 74,1 млн. человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,0 млн. человек – как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

К концу мая 2024г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,4 млн. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,4 млн. человек имели статус безработного, в том числе 0,3 млн. человек получали пособие по безработице.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 мая 2024г. составила 146,0 млн. человек. С начала года численность населения сократилась на 177,9 тыс. человек, или на 0,12% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 98,4 тыс. человек, или на 0,07%). Миграционный прирост на 21,3% компенсировал естественную убыль населения.

Выводы: По итогам 5-и месяцев 2024 года российская экономика росла с опережением большинства прогнозов. В лидерах роста – розничная и оптовая торговля, обрабатывающая промышленность. Относительно высокие годовые темпы роста держатся в общественном питании и платных услугах населению, хотя они замедляются на фоне высокой базы, достигнутой в результате бурного роста прошлого года. В других основных отраслях экономики динамика выглядит достаточно скромно. Так, в добывающей промышленности отмечается стагнация в связи как с возможным влиянием санкций, так и решений российского правительства по добровольному сокращению добычи нефти в координации с ОПЕК+. Замедлились темпы роста в строительстве. Благодаря растущим доходам населения рост потребления оставался достаточно сильным.

(По данным сети ИНТЕРНЕТ: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2024.pdf>).

5.2. Характеристика и основные показатели социально-экономического развития Свердловской области.

Свердловская область – субъект Российской Федерации, входит в состав Уральского федерального округа, является частью Уральского экономического района. Административный центр – город Екатеринбург.

Площадь Свердловской области равна 194 226 кв. км, протяжённость с севера на юг 660 км, а с запада на восток 560 км. На западе область граничит с Пермским краем, на севере с Республикой Коми, на северо-востоке с Ханты-Мансийским автономным округом – Югрой, на востоке с Тюменской областью, на юго-востоке с Курганской, на юге с Челябинской областью, а на юго-западе с Республикой Башкортостан.

Численность населения области по данным Росстата составляет 4 222 695 человек (2024). Плотность населения – 21,73 человек на квадратный метр, что почти втрое выше среднего по РФ (8,53). Городское население – 86,64%.

Свердловская область является одним из важнейших промышленных регионов России. В структуре промышленного комплекса доминирует черная и цветная металлургия (соответственно 31% и 19% объёма промышленного производства), обогащение урана и железной руды, машиностроение.

Сельское хозяйство Свердловской области ориентированно в основном на животноводство. В разных районах области выращивают коров, свиней, овец, коз, птицу, лошадей, кроликов и разводят пчел. Растениеводство представлено зерновыми культурами (пшеница, рожь, овес, ячмень, просо) и картофелем. Также на относительно высоких отметках находилось производство семян рапса. Кроме этого, в открытом грунте и в теплицах выращиваются разные овощные культуры.

Свердловская область является важным транспортным узлом. Через неё проходят железнодорожные, автомобильные и воздушные трассы общероссийского значения, в том числе Транссибирская железнодорожная магистраль. Густота железнодорожной и

автодорожной сети превосходит средние по стране показатели. Крупный международный аэропорт в Екатеринбурге – Кольцово.



Рис.3.
Свердловская область

Управлением Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области и Курганской области опубликованы основные показатели социально-экономического положения Свердловской области. Согласно представленных данных индекс промышленного производства в мае и в январе-мае 2024г. по сравнению с аналогичным периодом 2023г. составил соответственно 104,9% и 104,4%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-мае 2024г. составил 170,9 млрд. рублей, или 124,2% к уровню соответствующего периода предыдущего года (в сопоставимых ценах).

В январе-мае 2024г. введены жилые дома общей площадью жилых помещений 1501,7 тыс. кв. метров, из них 238,1 тыс. кв. метров – жилые дома, построенные населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Построено 16813 квартир (в жилых домах, построенных населением на земельных участках для ведения садоводства – 2197 квартир).

Оборот розничной торговли в январе-мае 2024г. составил 643,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 9,2% больше, чем в январе-мае 2023г. В январе-мае 2024г. в обороте розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 44,8%, непродовольственных товаров – 55,2% (в январе-мае 2023г. – соответственно 46,0% и 54,0%).

Оборот оптовой торговли в январе-мае 2024г. составил 1847,9 млрд. рублей или 75,9% к уровню соответствующего периода предыдущего года (в сопоставимых ценах).

Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги в мае 2024г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,7% (в мае 2023г. – 100,5%). Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2024г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,9% (в мае 2023г. – 101,2%).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2024г. составила 74966 рублей и превысила уровень апреля 2023г. на 22,0% и марта 2024г. – на 1,2%. За январь-апрель 2024г. среднемесячная начисленная заработная плата составила 71856 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 21,2%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, была выше уровня апреля 2023г. на 13,3%, марта 2024г. на 0,8%, января-апреля 2023г. на 12,6%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по итогам выборочного обследования рабочей силы в среднем за 3 месяца (февраль-апрель 2024г.) составила 2102,8 тыс. человек или 61,0% от общей численности населения области. Из них были заняты в экономике 2057,4 тыс. человек (97,8%) и 45,4 тыс. человек (2,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В органах службы занятости населения на конец мая 2024г. состояло на учете 13,7 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 10,2 тыс. человек имели статус безработного, в том числе 8,1 тыс. человек получали пособие по безработице. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,5%.

Административное устройство определяется Уставом области и областным законодательством. Область административно состоит из 30 районов, 25 городов областного подчинения, 4 закрытых административно-территориальных образований, объединённых в 73 муниципальных образования (68 городских округов и 5 муниципальных районов) и 1821 сельский населенный пункт. Административным центром области является город Екатеринбург.

Екатеринбург – административный центр Уральского федерального округа и Свердловской области. Образует муниципальное образование город Екатеринбург со статусом городского округа. Крупнейший политический, экономический, административный, культурный и научно-образовательный центр Урала.

Площадь города составляет 1110,690 кв. км. Население города – 1 536 183 человек (2024).

Город и городской округ делится на 8 внутригородских районов:

1. Академический;
2. Верх-Исетский;
3. Железнодорожный;
4. Кировский;
5. Ленинский;
6. Октябрьский;
7. Орджоникидзевский;
8. Чкаловский.

В настоящее время в Екатеринбурге зарегистрировано более 220 крупных и средних предприятий, больше всего в сфере обрабатывающих производств – 197.

Производство по отраслям разделилось соответствующим образом:

- металлургическое производство и металлообработка – 20,9%;
- пищевое производство – 13,3%;
- производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования – 9,2%;
- производство транспортных средств – 8,4%;
- производство машин и оборудования – 6,4%;
- химическое производство – 5,5%;
- производство прочих неметаллических минеральных продуктов – 3,7%;
- производство резиновых и пластмассовых изделий – 2,8%;
- прочие – 29,8%

В городе располагается несколько штаб-квартир крупных российских промышленных компаний

Общая протяжённость улично-дорожной сети Екатеринбурга составляет 1311,5 км, из которых: 929,8 км – протяжённость замощённых проезжих частей, 880 км – с усовершенствованным покрытием, 632 км – магистральные сети, из которых 155 км приходится на магистральные сети общегородского значения непрерывного движения. В границах города

построено 20 полных транспортных развязок на разных уровнях, в том числе 11 на направлениях Екатеринбургской кольцевой автодороги и 9 на срединном кольце, 74 транспортных сооружения (27 мостов через реки Исеть, Патрушиха, Мостовка, Исток; 13 плотин на реках Исеть, Патрушиха, Исток, Ольховка, Тёплая, Шиловка; 23 автодорожных путепровода; 18 внеуличных пешеходных переходов).

(По данным сети ИНТЕРНЕТ: https://ru.wikipedia.org/wiki/Свердловская_область; <https://66.rosstat.gov.ru/folder/36989>; <https://ru.wikipedia.org/wiki/Екатеринбург>).

5.3. Анализ рынка в сегменте объекта оценки.

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке.

По статусу, объекты недвижимости подразделяют:

- земельные участки;
- жилые здания и помещения (жилая недвижимость);
- нежилые здания, помещения, строения, сооружения (коммерческая недвижимость).

Жилая недвижимость – это пригодное для постоянного или временного проживания людей помещение, в котором имеется возможность регистрации по месту жительства.

Жилая недвижимость делится на три вида:

1. Жилой дом (жилой дом многоквартирный, индивидуальный жилой дом, блокированный жилой дом; по типу: жилое здание галерейного типа, жилое здание коридорного типа, жилое здание секционного типа)
2. Квартира, коммунальная квартира.
3. Комната.

Рынок жилой недвижимости включает первичные и вторичные объекты, которые отличаются по праву собственности, степени износа и некоторым другим характеристикам.

Первичная недвижимость – это объекты, право собственности на которые, оформляется впервые. Отсюда, первичный рынок недвижимости – это жилые помещения в строящихся или только что сданных в эксплуатацию новостройках, которые реализуются строительными компаниями через собственные офисы продаж или посредников.

Вторичное жилье – это жилая недвижимость, которая зарегистрирована как собственность частных лиц или муниципалитетов. Соответственно, вторичный рынок жилья – это совокупность всех жилых объектов, которые прошли процедуру государственной регистрации и выставлены собственником на продажу.

В июне 2024 года объем проданного жилья в новостройках в России составил 3,8 млн кв. м. Это пиковый показатель, который более чем в 1,5 раза (+61%) больше уровня июня прошлого года, говорится в обзоре аналитического центра «Дом.РФ».

Всего в первой половине 2024 года на рынке новостроек было продано 14,7 млн кв. м. Это на 19% превосходит показатель аналогичного периода прошлого года, уточняется в обзоре.

Суммарная выручка (поступления на счета эскроу) девелоперов от реализации жилья по договорам долевого участия в строительстве за первые шесть месяцев 2024 года превысила 2,6 трлн руб. Это на 42% больше, чем годом ранее. Такие финансовые результаты позволят рынку относительно безболезненно пройти период высоких ставок, когда наблюдается замедление спроса.

Первое место среди российских регионов по росту объемов реализованного жилья занял Татарстан, где показатель первого полугодия по сравнению с шестью месяцами 2023 года вырос на 35% и составил 432 тыс. кв. м. В первую тройку также вошли Ростовская область (+32%, до 502 тыс. кв. м) и Санкт-Петербург (+22%, до 963 тыс. кв. м).

По данным сервиса «Яндекс Недвижимость», в июне 2024 года предложение в новостройках России сократилось в среднем на 5,9%. Наибольшее вымывание квартир произошло в Новосибирске, Самаре, Москве, Краснодаре и Петербурге. Аналитики связывают это с завершением действия программы льготной ипотеки на новостройки.

Ограничивающее спрос сокращение доступности ипотечных программ привело к остановке роста цен на вторичное жилье на крупнейших региональных рынках России.

Собственники по-разному реагируют на конъюнктуру: в то время как одни снимают недвижимость с продажи, откладывая сделки до лучших времен, другие увеличивают скидки. Этот фон на рынке сохранится в ближайшие несколько месяцев, но обвала цен аналитики не ждут.

Средняя стоимость вторичной недвижимости на 18 крупнейших региональных рынках России (16 городов-миллионников, Московская и Ленинградская области) в начале июля составила 144,2 тыс. руб. за 1 кв. м, увеличившись за месяц всего на 0,02%. Такие данные приводят в «Циан.Аналитике», предполагая, что рынок постепенно переходит от стагнации к снижению номинальных цен предложения.

В «Этажах» отмечают, что средняя стоимость «вторички» в России в целом за месяц выросла на 0,2%, до 123,4 тыс. руб. за 1 кв. м. Аналитики «Яндекс Недвижимости» заметили рост средней цены по городам-миллионникам на 0,1% за месяц и на 13,3% год к году, до 132 тыс. руб. за 1 кв. м. В «Авито Недвижимости» также считают, что за 30 дней значение почти не изменилось: «вторичная» квартира в России стоит в среднем 7,5 млн руб.

Самое выраженное снижение средней цены на вторичном рынке за месяц, по данным «Циан.Аналитики», произошло в Ростове-на-Дону – на 1,7%, до 130,9 тыс. руб. за 1 кв. м. В Волгограде сокращение составило 1,1%, теперь цена – 101,6 тыс. руб. за 1 кв. м. Одновременно в Воронеже средняя стоимость «вторички» за месяц выросла на 0,5%, до 100 тыс. руб. за 1 кв. м, а в Екатеринбурге – на 0,4%, до 127,3 тыс. руб. за 1 кв. м, отмечают в «Этажах».

В Санкт-Петербурге, согласно «Циан.Аналитике», жилье за месяц подешевело на 0,2%, до 217,8 тыс. руб. за 1 кв. м. В Москве показатель остался неизменным – 337,2 тыс. руб. за 1 кв. м.

Эксперты «Авито Недвижимости» говорят, что за июнь спрос на вторичное жилье сократился на 4% к маю. В «Яндекс Недвижимости» зафиксировали снижение активности потенциальных покупателей на 5% за месяц.

Рынок в очередной раз замер в ожидании изменения ключевой ставки: приобретение недвижимости с небольшим первоначальным взносом сейчас затруднено.

В Екатеринбурге стоимость квартир в новостройках за год увеличилась на 1,1 миллиона рублей. Данными с URA.RU поделились в сервисе цифровой аналитики рынка первичной недвижимости «Объектив.РФ».

За год стоимость новостроек в Екатеринбурге выросла на 17,6%, то есть на 1,1 миллиона рублей – говорится в релизе. Дороже всего стоят четырехкомнатные квартиры – 159,5 тысячи рублей за квадратный метр, на втором месте студии – 159 тысяч рублей за «квадрат». При этом за год четырехкомнатные квартиры стали более компактными, их площадь уменьшилась на 12,2%, а размеры студий увеличились на 1,7%.

В конце июня 2024 года средняя цена одного квадратного метра общей площади квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке жилья в Екатеринбурге, по данным аналитического отдела Уральской палаты недвижимости составила 119 929 руб. С начала 2024 года стоимость жилья на вторичном рынке Екатеринбурга выросла на 5,1%, а к аналогичному периоду прошлого года рост составил 11,0%. Количество квартир в Базе данных УПН с начала года увеличилось на 13,1% до отметки 2,75 тыс. объектов.

Среди различных территорий отмечается исключительно положительные корректировки по завершении первого полугодия 2024 года. В Центре фиксируется рост средней цены на 7,3% за шесть месяцев. Квадратный метр здесь обойдется покупателю в среднем по 171 706 руб. Квартиры первого ценового пояса стали дороже на 6,3%. Квадратный метр объектов в районах, приближенных к Центру, стоит в среднем 133 982 руб. Текущая рыночная цена для объектов второго пояса составляет 112 796 руб./кв. м, что выше средней цены на этой территории в конце 2023 года на 6,4%. Увеличилась цена и на объекты в районах третьего пояса, всего на 3,1% за два квартала, их стоимость выросла до отметки 96 394 руб./кв. м. Объекты в отдаленных районах четвертого пояса выросли в цене на 3,4%, теперь их покупают по 86 674 руб./кв.

В сегментах квартир различных размеров фиксируется только положительная динамика. Стоимость однокомнатных и двухкомнатных квартир с начала 2024 года выросла на 4,1%. За квадратный метр в «однушках» продавцы сегодня просят в среднем 131 267 руб. Средняя цена «двушек» в конце июня 2024 составляет 115 936 руб./кв. м. Стоимость «трешек» увеличилась

на 5,0%. В конце первой половины года их предлагают по 116 649 руб./кв. м. Среднее ценовое значение для квартир с четырьмя и более комнатами выросло значительнее остальных – на 8,4% до 119 940 руб./кв. м.

Анализ рынка жилой недвижимости г. Екатеринбурга выявил, что цена предложения на квартиры в сегменте объекта оценки (тип: вторичное жилье; многоквартирный жилой дом; материал несущих стен: монолитный / монолитно-кирпичный; 2-х комнатная квартира), расположенные в пределах жилого района Центральный находится в диапазоне от 153 821 до 318 360 рублей за квадратный метр. Среднее арифметическое значение составляет 220 432 рубля за квадратный метр, а медианное значение составляет 220 150 рублей за квадратный метр.

Результаты анализа рынка жилой недвижимости в сегменте объекта оценки (тип: вторичное жилье; многоквартирный жилой дом; материал несущих стен: монолитный / монолитно-кирпичный; 2-х комнатная квартира) представлены в **Таблице №8**.

Таблица №8

№ п/п	Наименование	Местоположение	Дата предложения	Кол-во комнат	Площадь, кв. м.	Этаж	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв. м.	Источник информации
1.	Квартира	г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, 31	26.07.2024	2	85	13/16	16 990 000	199 882	https://ekb.cian.ru/sale/flat/300035210/
2.	Квартира	г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 72	24.07.2024	2	70,1	1/8	15 500 000	221 113	https://ekb.cian.ru/sale/flat/304267508/
3.	Квартира	г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74	18.07.2024	2	86	11/15	18 850 000	219 186	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat_2056522101
4.	Квартира	г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74	16.07.2024	2	84,7	9/20	18 850 000	222 550	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/2-k.kvartira.847.m.920.et.3867106585
5.	Квартира	г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 72	02.07.2024	2	70	2/18	16 500 000	235 714	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/2-k.kvartira.70.m.218.et.4133352522
6.	Квартира	г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, 21	15.07.2024	2	59	3/21	11 400 000	193 220	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/2-k.kvartira.59.m.321.et.4019388543
7.	Квартира	г. Екатеринбург, ул. Радищева, 33	09.07.2024	2	66,6	4/13	10 750 000	161 411	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/2-k.kvartira.666.m.413.et.3678445021
8.	Квартира	г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 66	06.07.2024	2	80,1	6/13	23 600 000	294 632	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/2-k.kvartira.801.m.613.et.3965807435
9.	Квартира	г. Екатеринбург, ул. Радищева, 33	06.07.2024	2	78	4/14	11 998 000	153 821	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/2-k.kvartira.78.m.414.et.3414235328
10.	Квартира	г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 88	26.06.2024	2	79	16/23	19 000 000	240 506	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/2-k.kvartira.79.m.1623.et.4370091892
11.	Квартира	г. Екатеринбург, ул. Хохлова, 74	21.06.2024	2	92	2/15	17 000 000	184 783	https://ekb.cian.ru/sale/flat/294857359/
12.	Квартира	г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 63	20.07.2024	2	73,8	10/13	23 495 000	318 360	https://ekb.cian.ru/sale/flat/303643693/
Минимальное значение, руб.								153 821	
Максимальное значение, руб.								318 360	
Среднее арифметическое значение, руб.								220 432	
Медианное значение, руб.								220 150	

Выводы:

1. Цена предложения на квартиры в сегменте объекта оценки (тип: вторичное жилье; многоквартирный жилой дом; материал несущих стен: монолитный / монолитно-кирпичный; 2-

х комнатная квартира), расположенные в пределах жилого района Центральный находится в диапазоне от 153 821 до 318 360 рублей за квадратный метр.

2. Среднее арифметическое значение составляет 220 432 рубля за квадратный метр, а медианное значение составляет 220 150 рублей за квадратный метр.

(По данным сети ИНТЕРНЕТ: <https://realty.rbc.ru/news/66a35ff39a7947e62a4532ef>; <https://www.kommersant.ru/doc/6807459>; <https://ura.news/news/1052783271>; https://domnedv.ru/analitika_rinka_nedvizhimosti/analiz-ryinka-jilya-v-ekaterinburge-iyun-2024-goda_2024-07-09/; <https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/prodam/2-komnatnye->; <https://ekb.cian.ru/kupit-kvartiru/>; <https://ekaterinburg.domclick.ru/pokupka/kvartiry>).

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.

При выборе подходов и методов оценки Оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

6.1. Затратный подход.

Согласно Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

При применении затратного подхода, Оценщик должен учитывать:

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1. Метод разбивки на компоненты – метод расчета стоимости здания как суммы стоимостей его отдельных компонентов (фундаментов, стен, перекрытий и т.п.).

2. Метод сравнительной единицы – метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного объекта. Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц (площадь, объем).

3. Метод количественного обследования – метод расчета стоимости здания на основе детального количественного и стоимостного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом (например, путем составления сметы).

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который является либо точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим определением износа оцениваемого объекта.

Объект оценки – квартира в многоквартирном жилом доме. Строительство отдельно взятой квартиры невозможно. При этом сметой затрат на покупку земельного участка и строительство на нем многоквартирного дома, частью которого является оцениваемая квартира, Оценщик не располагает. В то же время расчет по «типовым» сметам, с учетом всех реальных

дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделением стоимости площади квартиры, может привести к большой погрешности в вычислениях.

Кроме того, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения, каковым объект оценки, не является.

Таким образом, исходя из вышесказанного, затратный подход при оценке объекта оценки, не применялся.

6.2. Сравнительный подход.

Согласно Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

1. Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки.
2. Выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них.
3. Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки.
4. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости).
5. Согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход при оценке недвижимого имущества основан на следующих методах:

1. Метод сравнения продаж – определение рыночной стоимости объекта путем анализа цен продаж/предложений сопоставимых объектов (аналогов) и применения к ним корректировок, учитывающих различия между аналогами и объектом.
2. Метод валового рентного множителя (мультипликатора). Валовый рентный множитель (валовый рентный мультипликатор) – показатель, равный отношению цены продажи к валовому доходу от объекта недвижимости.
3. Метод регрессионного аналога – статистический метод исследования влияния одной или нескольких независимых переменных на зависимую переменную (применительно к оценочной деятельности – влияния ценообразующих параметров на стоимость)

Исходя из имеющейся в наличии информации, ее достоверности и полноты, Оценщик счел целесообразным расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, произвести методом сравнения продаж.

Для применения метода сравнения продаж, Оценщик провел исследование территориального рынка недвижимости в сегменте объекта оценки, с тем, чтобы выявить недавно осуществленные сделки (предложения к продаже) с объектами, аналогичными оцениваемому объекту.

Анализ рынка жилой недвижимости г. Екатеринбурга выявил, что цена предложения на квартиры в сегменте объекта оценки (тип: вторичное жилье; многоквартирный жилой дом; материал несущих стен: монолитный / монолитно-кирпичный; 2-х комнатная квартира), расположенные в пределах жилого района Центральный находится в диапазоне от 153 821 до 318 360 рублей за квадратный метр. Среднее арифметическое значение составляет 220 432 рубля за квадратный метр, а медианное значение составляет 220 150 рублей за квадратный метр.

При подборе объектов-аналогов Оценщик исходил из следующих параметров: соответствие по типу недвижимости, имущественным правам, местоположению, соответствие по площади и этажу расположения, а также физическому состоянию зданий и помещений. Проанализировав территориальный рынок продаж в сегменте объекта оценки, Оценщику не удалось обнаружить объекты, которые в полной мере соответствовали объекту оценки по вышеперечисленным критериям. В связи с этим, подбирая аналоги, Оценщик не мог учитывать несколько критериев одновременно. Поэтому выбранные аналоги, по мнению Оценщика, наиболее подходящие с учетом всех предложенных к продаже на рынке недвижимости в сегменте объекта оценки.

С целью устранения имеющихся различий между объектом оценки и объектами-аналогами, в цены предложения объектов-аналогов, вносились поправки на типичные в практике оценки факторы. При этом отрицательная поправка вносилась в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходил оцениваемое имущество, а положительная поправка вносилась, если по данному показателю сравнимый объект уступал оцениваемому имуществу.

Согласно п.22 ФСО 7 «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений». Исходя из определения, ключевым фактором подхода является количество объектов-аналогов, минимально допустимое значение для которого – три объекта.

Основные характеристики объектов-аналогов, а также расчет рыночной стоимости оцениваемой квартиры, представлены в **Таблице №9**.

Таблица №9

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Вид жилого помещения	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местонахождение объекта	г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74	г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74	г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74	г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 72	г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74
Описание объекта	2-х комнатная квартира, на 14 этаже в доме переменной этажности	2-х комнатная квартира на 11 этаже 15-ти этажного дома	2- комнатная квартира на 9 этаже 20-ти этажного дома	2-х комнатная квартира на 2-м этаже 18 этажного дома	2-х комнатная квартира на 2-м этаже 15-ти этажного дома
Имущественные права, определяемые при оценке объекта оценки	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Дата предложения	26.07.2024	18.07.2024	16.07.2024	02.07.2024	21.07.2023
Предложение / сделка	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Этаж расположения	14	11	9	2	2
Количество жилых комнат	2	2	2	2	2
Материал стен дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Этажность дома	9-20	9-20	9-20	18	15
Состояние дома	Исправный	Исправный	Исправный	Исправный	Исправный
Уровень отделки помещений		Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
Наличие коммуникаций	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Площадь объекта, кв. м.	92,1	86	84,7	70	92
Цена предложения объекта, руб.	Определяется	18 850 000,0	18 850 000,0	16 500 000,0	17 000 000,0
Цена предложения, руб./кв. м.	Определяется	219 186,0	222 550,0	235 714,0	184 783,0
Источник информации	Заказчик оценки	Контактный телефон 8-923-828-72-47;	Контактный телефон 8-958-711-27-87;	Контактный телефон 8-963-031-45-12;	Контактный телефон 8-982-732-48-48;

		https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat_2056522101	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/2-k.kvartira_847_m_920_et.3867106585	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/2-k.kvartira_70_m_218_et.4133352522	https://ekb.cian.ru/sale/flat/294857359/
Цена предложения, руб. / кв. м.		219 186,0	222 550,0	235 714,0	184 783,0
Поправка на торг		0,960	0,960	0,960	0,960
Скорректированная цена, руб./кв. м.		210 419,0	213 648,0	226 285,0	177 392,0
Поправка на передаваемые имущественные права		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		210 419,0	213 648,0	226 285,0	177 392,0
Поправка на условия продажи		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		210 419,0	213 648,0	226 285,0	177 392,0
Поправка на условия финансирования сделки		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		210 419,0	213 648,0	226 285,0	177 392,0
Поправка на вид использования объекта		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		210 419,0	213 648,0	226 285,0	177 392,0
Поправка на дату предложения		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		210 419,0	213 648,0	226 285,0	177 392,0
Поправка на местоположение		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		210 419,0	213 648,0	226 285,0	177 392,0
Поправка на размер объекта		0,992	0,990	0,968	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		208 736,0	211 512,0	219 044,0	177 392,0
Поправка на этаж расположения		0,990	0,990	0,970	0,970
Скорректированная цена, руб./кв. м.		206 649,0	209 397,0	212 473,0	172 070,0
Поправка на материал стен дома		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		206 649,0	209 397,0	212 473,0	172 070,0
Поправка на состояние здания		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		206 649,0	209 397,0	212 473,0	172 070,0
Поправка на класс качества отделки		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		206 649,0	209 397,0	212 473,0	172 070,0
Поправка на инженерную обеспеченность		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		206 649,0	209 397,0	212 473,0	172 070,0
Поправка на наличие и тип парковки		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		206 649,0	209 397,0	212 473,0	172 070,0
Количество внесенных поправок		3	3	3	2
Весовой коэффициент		0,24242	0,24242	0,24242	0,27274
Взвешенный результат, руб./кв. м.		50 096,0	50 762,0	51 508,0	46 930,0
Среднерыночная цена, руб./кв. м.	199 296,0				
Площадь объекта, кв. м.	92,1				

Рыночная стоимость, руб.	18 355 161,6				
Рыночная стоимость, округленно, руб.	18 355 160,0				

Пояснения к поправкам.

Поправка на торг. Указанная цена объектов-аналогов является ценой предложения, которая подразумевает поправку на торг. Применительно к объекту оценки, поправка на торг, составит 4% (квартиры).

(источник: Живаев М.В. «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2022»).

Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	1	17	9
Офисные здания и помещения	2	17	9
Производственно-складские здания и помещения	4	20	12
Земельные участки под коммерческую застройку	5	20	12
Земельные участки под промышленную застройку	5	21	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	5	30	18
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	3	17	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	2	12	7
Квартиры	1	8	4
Дома	1	11	6

Отсюда, поправка на торг, составит: $P_t = 1,0 - 4\% \times 1,0 = 1,0 \times (1,0 - 0,04) = 0,960$.

Поправка на передаваемые имущественные права. Представленные объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве собственности. Поскольку определялась рыночная стоимость права собственности на оцениваемый объект, поправка по данному фактору, для всех аналогов равна единице.

Поправка на условия продажи. Поскольку условия продажи объектов соответствуют рыночным (реализация на открытом рынке), Оценщик счел возможным не вводить данную поправку.

Поправка на условия финансирования сделки. На каких условиях и за счет каких средств будет осуществляться приобретение прав, неизвестно, но Оценщик исходил из предположения, что сделки будут осуществляться на типичных рыночных условиях, без предоставления существенных рассрочек по оплате или иных подобных льгот. Поправка не вводится.

Поправка на вид использования объекта. Поправка на вид использования объекта – учитывает тип недвижимости и характер ее использования. Объект оценки, так же, как и объекты-аналоги – жилые помещения (квартира), расположенные в многоквартирном доме. Поправка не вводится.

Поправка на дату предложения. Объекты предложены к продаже в июле 2024 года, в период типичного срока экспозиции подобных объектов, а также относительно стабильных цен в сегменте объекта оценки. Поправка по данному параметру равна единице.

Поправка на местоположение. Поправка на местоположение определяет стоимость объекта в зависимости от его конкретного местоположения.

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную рыночную стоимость. Поскольку объектом оценки является жилая недвижимость, то основными критериями является транспортная доступность и региональная принадлежность.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в пределах жилого района Центральный (ул. Хохрякова) г. Екатеринбурга, и имеют сопоставимый социальный, инфраструктурный и транспортный потенциал. Исходя из этого, поправка на местоположение не вводится.

Поправка на размер объекта. Известно, что между размерами объекта и стоимостью квадратного метра существует обратная связь, т.е. объекты с меньшими (до определенного предела) размерами более востребованы на рынке.

При определении поправки на размер, Оценщиком была использована методика, основанная на «коэффициенте торможения цены», которая определяется по формуле:

$$Pr = (So / Sa)^{Kt}, \text{ где}$$

So – площадь объекта оценки, кв. м.;

Sa – площадь объекта-аналога, кв. м.;

Kt – коэффициент торможения цены.

Согласно исследования Живаева М.В. «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2023г.», коэффициент торможения для поправки на размер объекта, составляет -0,12 (квартиры).

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	-0,01	-0,25	-0,13
Офисные здания и помещения	-0,01	-0,23	-0,12
Производственно-складские здания и помещения	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки под коммерческую застройку	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,23	-0,12
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство	-0,01	-0,20	-0,11
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	-0,01	-0,28	-0,14
Квартиры	-0,01	-0,22	-0,12
Дома	-0,01	-0,24	-0,13

Отсюда, поправка на площадь, составит:

- объект-аналог №1: $(92,1 / 86)^{-0,12} = 0,992$;
- объект-аналог №2: $(92,1 / 84,7)^{-0,12} = 0,990$;
- объект-аналог №3: $(92,1 / 70)^{-0,12} = 0,968$;
- объект-аналог №4: $(92,1 / 92)^{-0,12} = 1,0$.

Поправка на этаж расположения. Поправка на этаж учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах (первые и последние этажи).

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,96	1,01	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,95	1,00	0,97
	на крайних этажах:			
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,90	0,99	0,94
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,01	1,06	1,03
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,5%	12,1%	8,8%

Источник: Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»; <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3485-na-etazh-raspolzheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

Отсюда, поправка на этаж составит:

- объект-аналог №1: $0,97 / 0,98 = 0,990$;
- объект-аналог №2: $0,97 / 0,98 = 0,990$;

- объект-аналог №3: $0,97 / 1,0 = 0,970$;
- объект-аналог №4: $0,97 / 1,0 = 0,970$.

Поправка на материал стен дома. Поправка на материал стен дома – учитывает разницу в стоимости квартир в зависимости от того, в доме какой конструктивной системы она расположена. Объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному параметру. Поправка не вводится.

Поправка на состояние здания. Исходя из СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», техническое состояние здания характеризуется как «Исправное состояние». Исходя из этого, поправка на состояние здания, не вводится.

Поправка на класс качества отделки. Поправка на класс качества отделки учитывает уровень отделочных работ и материалов, использованных при ремонте помещения, а также уровень инженерных коммуникаций квартиры.

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,06	1,11	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,04	1,07	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,82	0,89	0,86

Источник: Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3496-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartir-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

В связи с отсутствием доступа в жилое помещение, Оценщик не проводит визуальный осмотр объекта оценки. При этом, исходя из анализа объявлений по продаже квартир в пределах жилого района Центральный, Оценщик исходит из допущения, что класс качества отделки помещений оцениваемой квартиры характеризуется как «Улучшенная».

Исходя из анализа имеющейся информации, класс качества отделки помещений объекта-аналога характеризуется как «Улучшенная». Таким образом, поправка на класс качества отделки, не вносится

Поправка на инженерную обеспеченность – учитывает инженерную обеспеченность объектов. Объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному параметру. Поправка не вводится.

Поправка на наличие и тип парковки. Поправка на наличие и тип парковки не вводилась, поскольку оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены машино-местами, а также имеют стихийную парковку, т.е. бесплатную открытую автостоянку, расположенную у жилых домов, во дворах или рядом с деловыми и торговыми комплексами.

В результате внесения поправок были получены несколько значений скорректированной цены предложения квадратного метра (по числу аналогов). Следующим этапом, необходимо полученные результаты свести к одному с помощью весовых коэффициентов.

Формула определения весовых коэффициентов:

$$D = \frac{Q-q}{Q} \times \frac{1}{p-1}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент;
Q – общее количество корректировок по всем аналогам;
q – количество корректировок рассматриваемого аналога;
p – общее количество аналогов.

Рыночная стоимость объекта оценки определялась произведением среднерыночной цены 1 кв.м. на площадь соответствующего объекта, по формуле:

$$C = CP * S, \text{ где}$$

C – стоимость объекта оценки, руб.;
CP – среднерыночная цена 1 кв.м., руб.;
S – площадь объекта, кв. м.

Отсюда, рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом, составит:

$$C = 199\,296,0 * 92,10 = 18\,355\,161,6 \text{ рублей}$$

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, общей площадью 92,1 кв. м., определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, округленно, составляет: 18 355 160,0 (Восемнадцать миллионов триста пятьдесят пять тысяч сто шестьдесят) рублей.

6.3. Доходный подход.

Согласно Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

1. Способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка).
2. Степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1. Выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки.
2. Определение денежного потока.
 - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
 - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
 - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3. Определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку.

4. Приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Доходный подход рассматривает объект недвижимости с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть объект рассматривается как источник дохода и это качество объекта является основным ценообразующим фактором. Основным источником дохода от объекта недвижимости – это доход от сдачи объекта недвижимости в аренду. При этом, несмотря на существующий в городе рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «черным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным.

Исходя из этого, Оценщик счел возможным не применять доходный подход при оценке объекта оценки.

6.4. Согласование результатов при применении различных подходов оценки.

Согласно Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах (ФСО I)» результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения Оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

В результате проведенного анализа и расчетов, при определении рыночной стоимости оцениваемой квартиры, были получены следующие результаты:

- затратный подход: не применялся;
- сравнительный подход: 18 355 160,0 рублей;
- доходный подход: не применялся.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать удельный вес результатам оценки. Удельные веса показывают, какая доля стоимости, полученная в результате использования каждого из применяемых подходов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки).

Поскольку при оценке рыночной стоимости оцениваемой квартиры использовался только один подход (сравнительный), то удельный вес соответствующего подхода равен 1,0 (100%).

Расчет итогового значения рыночной стоимости оцениваемой квартиры, представлен в **Таблице №10.**

Таблица №10

№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Удельный вес, %	Сравнительный подход, руб.	Удельный вес, %	Доходный подход, руб.	Удельный вес, %	Взвешенный результат, руб.
1.	Квартира	Не применялся	0	18 355 160,0	100	Не применялся	0	18 355 160,0
Итого, руб.								18 355 160,0

В результате проведенного анализа и расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость квартиры общей площадью 92,1 кв. м., расположенной по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74, по состоянию на дату оценки, округленно, составляет: 18 355 160,0 (Восемнадцать миллионов триста пятьдесят пять тысяч сто шестьдесят) рублей.

Согласно Задания на оценку, оценке подлежит 2/3 доли в праве собственности на квартиру общей площадью 92,1 кв. м., расположенной по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74.

Отсюда, рыночная стоимость объекта оценки, составит: $18\,355\,160,0 \cdot \frac{2}{3} = 12\,236\,773$ рубля.

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

При определении итоговой величины стоимости объекта оценки Оценщик руководствовался целью оценки, достоверностью и полнотой имеющейся информации, а также сделанных допущениях.

В результате проведенного анализа и расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость 2/3 доли в праве собственности на квартиру общей площадью 92,1 кв. м., расположенной по адресу: Свердловская область, ул. Хохлова, д.74, кв.161, по состоянию на дату оценки, округленно, составляет:

12 236 773,0

(Двенадцать миллионов двести тридцать шесть тысяч семьсот семьдесят три) рубля

Рыночную стоимость следует понимать, как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без любых связанных со сделкой налогов. Сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость является величиной, формируемой рынком и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

8. ВОЗМОЖНЫЕ ГРАНИЦЫ ИНТЕРВАЛА СТОИМОСТИ, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Согласно п. 30 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости ФСО №7», после проведения процедуры согласования, Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки, может привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Диапазон, в котором может лежать рыночная стоимость объекта оценки, определен в соответствии с данными, приведенными в **Таблице №11**.

(источник: Каминский А.В., Ильин М.В., Лебединский В.И., и другие «Экспертиза отчетов об оценке». Учебник, 2-е издание. – М.: Компания «Про-Аппрайзер», 2015).

Таблица №11

		Оборачиваемость объектов (тип объекта)		
		Низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	Средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	Высокая (типичные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	Низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	±30%	±20%	±15
	Средняя (региональные центры)	±25%	±15%	±10%
	Высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	±20	±10	±5

Итоговый диапазон определяется следующей формулой:

$$C_{\min(\max)} = C \times (1 \pm d\% / 100), \text{ где}$$

$C_{\min(\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – результат расчета, руб.;

$d\%$ – диапазон стоимости, %.

Основываясь на собственных суждениях и данных, приведенных в Таблице №11, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки, составляет $\pm 10\%$.

Результаты определения нижнего и верхнего диапазона, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, представлены в Таблице №12.

Таблица №12

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость	Диапазон цена	
			Минимальный, руб.	Максимальный, руб.
1.	2/3 доли в праве собственности на квартиру общей площадью 92,1 кв. м., расположенной по адресу: Свердловская область, ул. Хохрякова, д.74, кв. 161.	12 236 773,0	11 013 096,0	13 460 450,0

Оценщик



Воронянский Ю.А.



Генеральный директор ООО «ЦСБ»



Удалова Н.Б.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ.

1. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
2. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002г. №127-ФЗ (в действующей редакции).
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611;
10. СПОД-2022, утвержден Советом РОО Протоколом №31-С от 25 ноября 2022г.
11. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. «Оценка бизнеса» - СПб.: Издательский дом «Питер», 2006г.
12. «Оценка стоимости недвижимости». Учебное пособие. Е.Н. Иванова, под ред. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007.
13. Королев И.В. «Методические материалы по дисциплине «Практика оценки недвижимости» - М.: Институт профессиональной оценки, 2002.
14. «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации» М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008.
15. Живаев М.В. «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2023».
16. Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт».
17. Каминский А.В., Ильин М.В., Лебединский В.И., и другие «Экспертиза отчетов об оценке». Учебник, 2-е издание. – М.: Компания «Про-Аппрайзер», 2015.
18. Данные информационных сайтов сети ИНТЕРНЕТ



5_13846943



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Москва
21 апреля 2023 года

Дело №А41-92107/21

Определение изготовлено в полном объеме 21 апреля 2023 года
Резолютивная часть определения оглашена 18 апреля 2023 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Морхата П.М.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного
заседания Калантаровой М.К.,
рассмотрев в судебном заседании отчет финансового управляющего
в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Сергеевой Юлии
Борисовны (27.01.1976 года рождения, место рождения: гор. Свердловск,
адрес: Московская область, г. Дмитров, д. Свистуха, д. 10; ИНН
771410336232),
при участии: согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда Московской области от 26.10.2022
по делу №А41-92107/21 в отношении Сергеевой Юлии Борисовны (27.01.1976
года рождения, место рождения: гор. Свердловск, адрес: Московская область,
г. Дмитров, д. Свистуха, д. 10; ИНН 771410336232) введена реструктуризация
долгов.

Финансовым управляющим утвержден Малиев Руслан Гасенович (ИНН
583403540104, СНИЛС 12362149025, почтовый адрес: г. Пенза, ул. Суворова,
д. 81, оф. 6, 12), член СРО ААУ «Синергия» (г. Краснодар, ул. Комсомольская,
д. 45, оф. 11, ОГРН 1112300002330, ИНН 2308980067).

Сведения опубликованы 12.11.2022.

Финансовым управляющим представлены в суд отчет, документы по
результатам проведения процедуры банкротства, согласно которым сделан
вывод о недостаточности имущества у должника для погашения
задолженности и отсутствии плана реструктуризации задолженности.

Должник план реструктуризации задолженности, утвержденный
кредиторами, не представил.

Изучив материалы дела, суд приходит к выводу о наличии оснований для введения процедуры реализации имущества.

В соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации информация о времени и месте судебного заседания была опубликована на официальном интернет-сайте картотека арбитражных дел <http://kad.arbitr.ru>.

Согласно статье 32 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В адрес финансового управляющего утвержденный проект плана реструктуризации задолженности не поступал.

Должником размер задолженности не оспорен, доказательств погашения задолженности в материалы дела не представлено.

При указанных выше обстоятельствах, учитывая, что материалами дела подтверждены признаки банкротства должника, установленные статьями 6 и 213.3 Закона о банкротстве, суд приходит к выводу о возможности признания должника банкротом и открытии в отношении него процедуры реализации имущества.

Возражений по кандидатуре финансового управляющего не имеется.

Руководствуясь статьями 167-170, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 20.6, 45, 52, 53, 75, 124, 127, 213.3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

РЕШИЛ:

процедуру реструктуризации долгов в отношении Сергеевой Юлии Борисовны завершить.

Признать Сергееву Юлию Борисовну (27.01.1976 года рождения, место рождения: гор. Свердловск, адрес: Московская область, г. Дмитров, д. Свистуха, д. 10; ИНН 771410336232) несостоятельным (банкротом) и ввести процедуру реализации имущества сроком до 25 октября 2023 года.

Утвердить финансовым управляющим Малнева Руслана Гасеновича (ИНН 583403540104, адрес: 440000, г. Пенза, ул. Суворова, 81, 5 этаж, офис 12; член Ассоциации СРО АУ «СИНЕРГИЯ»).

Судебное заседание по рассмотрению дела о банкротстве назначить на **18.10.2023 на 15.00**, каб. 604, по адресу: г. Москва, пр-т Академика Сахарова д.18. Адрес электронной почты: a41_pmorhat@arbitr.ru. Документы представить в суд посредством электронного сервиса «Мой Арбитр».

Обязать должника не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия решения о признании должника банкротом, передать финансовому управляющему все имеющиеся у него банковские карты.

Обязать должника предоставлять финансовому управляющему по его требованию любые сведения о составе своего имущества, месте нахождения этого имущества, составе своих обязательств, кредиторах и иные имеющие отношение к делу о банкротстве гражданина сведения в течение пятнадцати дней с даты получения требования об этом.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

П.М. Морхат



Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 24.05.2024, поступившего на рассмотрение 24.05.2024, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости

Рисунок 1. Лист 1

Помещение	
из объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
27.05.2024г. № КУВИА-ИИ/2024-141482407	
Кадастровый номер	66-41/040/014/0134
Номер кадастрового квартала	66-41/040/014
Дата присвоения кадастрового номера	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Инвентарный номер 559.01.75-00.161.А.161; Условный номер 66-66-41/042/2018-345 Управление Росреестра по Свердловской области
Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хайрюзова, д. 74, кв. 161
Площадь	92,1
Назначение	Жилое
Наименование	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 14
Вид жилого помещения	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.	1401111,66
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости	66-41/040/014/0134
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых обременен объект недвижимости	данные отсутствуют
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или иного юридического лица	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав жилого или нежилого комплекса	данные отсутствуют
Виды разрешений на пользование	жилое
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом числе:	дата внесения в кадастровый реестр: 15.01.2019

полное наименование должности		подпись, фамилия

Рисунок 2. Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
27.05.2024г. № КУВИА-ИИ/2024-141482407			
Кадастровый номер:		66-41/040/014/0134	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Сергеева Юлия Борисовна, 27.01.1976г. город Екатеринбург, РОССИЯ, СНИЛС 056-799-641 № паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 (03) №662720, выдан 21.03.2001, Верх-Исетским РУВД города Екатеринбурга /д/з/333/б/г.г. Российская Федерация, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Урицкого, д. 55*б*, кв. 51
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных (физического лица)	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность, 2/3 66-41/040/014/0134-06-001/2020-2 20.04.2020 20:34:51
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.2	Крыловы Ольга Владимировна, 13.05.1969г. г. Екатеринбург, РОССИЯ, СНИЛС 129-029-163 № паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 (09) №242988, выдан 15.02.2000, Железнодорожное РУВД города Екатеринбурга Россия, Московская область, Красногорский район, п. Напильное, ул. Почтовая, д. 52
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных (физического лица)	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.2	Общая долевая собственность, 1/3 66-66-41/046/001/3-431 22.02.2013 00:01:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных (физического лица)	данные отсутствуют	

полное наименование должности		подпись, фамилия

**Финансовый управляющий
Сергеевой Юлии Борисовны
Малиев Руслан Гасенович**

410000, Пензенская область, г. Пенза, ул. Суворова, д. 81, оф. 12. Контактный телефон: 8 927 399 75 54, e-mail: ru@maliev.ru

От «18» июня 2024 года

Сергеева Юлия Борисовна
Московская область, г. Дмитров д. Свистуха, д. 10

**Требование
о предоставлении доступа в принадлежащие должнику жилое помещения**

Решением Арбитражного суда Московской области от 21.04.2023 (резюмирующая часть объявлена 18.04.2023) по делу № А41-92107/21 Сергеева Юлия Борисовна (дата/место рождения: 27.01.1976, г. Свердловск, СНИЛС на момент публикации неизвестен, ИНН 771410336232, адрес регистрации: Московская область, г. Дмитров д. Свистуха, д. 10) признана несостоятельной (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Малиев Руслан Гасенович (ИНН 583403540104, СНИЛС 123621490) 25, почт. адрес: 440000, г. Пенза, ул. Суворова, д. 81, эт. 6, оф. 12) - член СРО ААУ "Синергия" (ОГРН 1112300002330, ИНН 2308980067, адрес: 350063, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Комсомольская, д. 45, оф. 11).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сергеева Юлия Борисовна является правообладателем 2/3 доли жилого помещения (квартира). Кадастровый номер: 66:41:0401034:1233, Местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74, кв. 161.

На основании ст. ст. 213.25, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в обязанности финансового управляющего входит проведение описи и оценки имущества должника, представление в суд положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества (с указанием начальной цены продажи имущества), а также реализация этого имущества.

Исполнение указанных обязанностей невозможно без доступа в жилое помещение должника.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 184, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 32, 60 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»,

На основании вышесказанного, финансовый управляющий направляет в адрес должника требование о предоставлении доступа в жилое помещение должника, передачи документов на право собственности и ключей от жилого помещения.

Финансовый управляющий
Малиев Руслан Гасенович



Финансовый управляющий
Сергеевой Юлия Борисовна
Малиев Руслан Гасенович

От «01» июля 2024 года

ООО «Центр Совершенствования Банкротства»
Адрес: 440031, г. Пенза, ул. Курская, стр. 1а

Уведомление

Решением Арбитражного суда Московской области от 21.04.2023 (резюмирующая часть объявления от 18.04.2023) по делу № А41-92107/21 Сергеева Юлия Борисовна (дата/место рождения: 27.01.1976, г. Свердловск, СНИЛС на момент публикации неизвестен, ИНН 771410336232, адрес регистрации: Московская область, г. Дмитров д. Свищуха, д. 10) признана несостоятельной (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Малиев Руслан Гасенович (ИНН 583403540104, СНИЛС 123621490 25, почт. адрес: 440000, г. Пенза, ул. Суворова, д.81, эт.6, оф.12) - член СРО ААУ "Синергия" (ОГРН 1112300002340, ИНН 2308980067, адрес: 351063, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Комсомольская, д. 45, оф. 11).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сергеева Юлия Борисовна является правообладателем 2/3 доли жилого помещения (квартира). Кадастровый номер: 66:41:0401034/1233, Местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74, кв. 161.

На основании ст. ст. 213.25, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в обязанности финансового управляющего входит проведение описи и оценки имущества должника, представление в суд положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества (с указанием начальной цены продажи имущества), а также реализация этого имущества.

Исполнение указанных обязанностей невозможно без доступа в жилое помещение должника.

«18» июня 2024 года финансовым управляющим в адрес должника направлено требование о предоставлении доступа в принадлежащее должнику жилое помещение. До настоящего времени финансовому управляющему не предоставлен доступ в жилое помещение, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74, кв. 161, кадастровый номер: 66:41:0401034/1233, в связи с чем, предоставить фотографии для проведения оценки имущества не представляется возможным.

Приложение:

1. Требование о предоставлении доступа в принадлежащее должнику жилое помещение;
2. Доказательства отправки.

Финансовый управляющий
Сергеевой Юлия Борисовна

Малиев Руслан Гасенович



Купить 2-комнатную квартиру

ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat_2056522101/view_referrer=http%3A%2F%2Fyul.ru%2F



Планировка

86 м²
Площадь

50 м²
Жилая

20 м²
Кухня

11 из 15
Этаж

2-комн. квартира, 86 м², 11/15 этаж
18 850 000 ₽
239 (86 руб²)

Наталья Шевнина
на Домклик 3 мес.

НОВОСЁЛ

+7 923 838-72-47

Рассчитать ипотеку

Домклик. Аренда
Знаем, как сдать ваше

Принять

Мы используем файлы cookie. Подробнее

Купить 2-комнатную квартиру

ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat_2056522101/view_referrer=http%3A%2F%2Fyul.ru%2F

86 м²
Площадь

50 м²
Жилая

20 м²
Кухня

11 из 15
Этаж

Екатеринбург, Хокрякова, 74

Геологическая 5 мин. | Площади 1905 года 18 мин.

Объекты 15 мин. | 129 | 104

Ипотека от Сбербанка
Рассчитайте свою ипотеку

Описание

Объект № 1831087. Продается отличная квартира 86 кв м в самом центре города. Дизайнерский ремонт, прекрасная локация, прекрасные видовые характеристики. Вся мебель и техника остается в квартире. Состояние идеальное. Ипотека, МСК возможны. Приходите на просмотр! ***Гарантийный сертификат «Защита собственности» по данному объекту в подарок***

2-комн. квартира, 86 м², 11/15 этаж
18 850 000 ₽
239 (86 руб²)

Наталья Шевнина
на Домклик 3 мес.

НОВОСЁЛ

+7 923 838-72-47

Рассчитать ипотеку

Домклик. Аренда
Знаем, как сдать ваше

Принять

Мы используем файлы cookie. Подробнее

https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat_2056522101

2-к. квартира, 84,7 м², 9/20 эт.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить закладку



18 850 000 Р
222 590 Р/кв.м.
В ипотеку от 188 543 Р/мес.
Посмотреть ипотеку

8 958 711-27-87

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Есть ли покупатель? Когда можно посмотреть?

ТА БАНК

Златые слитки в квесте том
Результатом 1 000 000 Р и подарком к библиотеке Пушкина

S7 Airlines

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 84,7 м²
Площадь кухни: 16 м²
Жилая площадь: 46,7 м²
Этаж: 9 из 20

Владельцы: родители, родители
Тип комнат: изолированные
Ремонт: евро
Способ продажи: свободный
Вид сделки: возможна ипотека

18 850 000 Р
222 590 Р/кв.м.
В ипотеку от 188 543 Р/мес.
Посмотреть ипотеку

8 958 711-27-87

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Есть ли покупатель? Когда можно посмотреть?

S7 Airlines

ЛОВИТЕ ЛЕТО

В Аэропорту, Салехард и аэропорт Билибино
100% НАЛИЧНОСТЬ билетов на 5,5 руб

Купить билет

Реклама. Рекламодатель: АО «Авиакомпания «Сибирь», РФ, г. Омск, пр-т Мухоморова, д. 10, оф. 201, ОГРН 1025408624436, Серт. №31 от 12.03.2018. Подробнее на сайте s7.ru

2-к. квартира, 84,7 м², 9/20 эт.

18 850 000 Р
222 590 Р/кв.м.
В ипотеку от 188 543 Р/мес.
Посмотреть ипотеку

8 958 711-27-87

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Есть ли покупатель? Когда можно посмотреть?

S7 Airlines

Реклама. Рекламодатель: АО «Авиакомпания «Сибирь», РФ, г. Омск, пр-т Мухоморова, д. 10, оф. 201, ОГРН 1025408624436, Серт. №31 от 12.03.2018. Подробнее на сайте s7.ru

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 18 850 000 Р
Первый взнос: 5 955 000 Р
Срок ипотеки: 20 лет

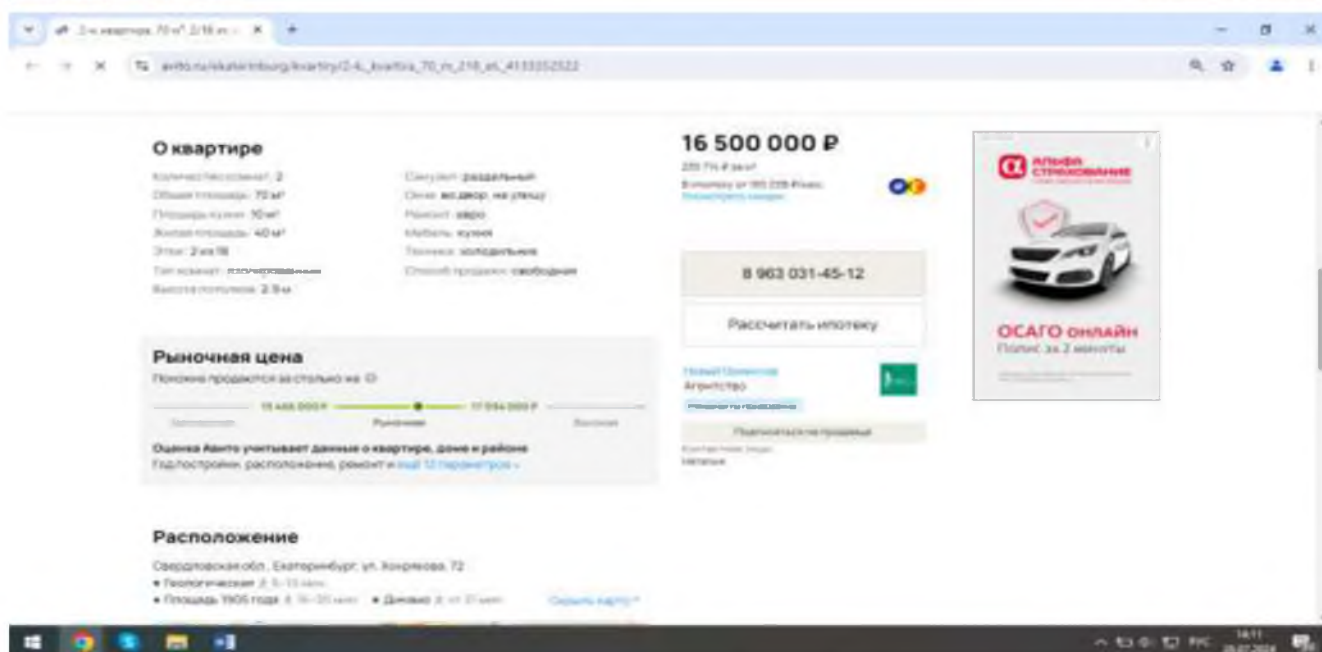
Одна заявка в несколько банков

Банк	Процент	Сумма
Промсвязьбанк	16,5% 17,5%	188 543 Р
Московский кредитный банк	17,9%	203 132 Р
АК БАРС	18,9%	212 824 Р
Уралсиб	19%	213 747 Р

Параметры ипотеки: выгода покупателя 5 200 000 Р, стоимость обслуживания 200 000 Р

Реклама. Рекламодатель: АО «Авиакомпания «Сибирь», РФ, г. Омск, пр-т Мухоморова, д. 10, оф. 201, ОГРН 1025408624436, Серт. №31 от 12.03.2018. Подробнее на сайте s7.ru

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/2-k_kvartira_847_m_920_et_3867106585



Продажа двухкомнатной кв. x

https://ekb.cian.ru/sale/flat/294857359/

Обновлено: 23 мая, 09:20 1,760 просмотров, 1 из фоток

Продается 2-комн. квартира, 92 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Центр, ул. Хвостова, 74 На карте

Психологическая 8 мин

Сравнить



Оценить онлайн

17 000 000 Р

Скачать за последние цены

Предложите свою цену

Например, 15 400 000

Ипотека

Цена за метр 184 782 руб/м²

Условия сделки свободная продажа

+7 982 732-48-48

Позвонить только для заявок, сообщения не придет

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

контактный ID 71464269

Павел Родригес

Продажа двухкомнатной кв. x

https://ekb.cian.ru/sale/flat/294857359/

Общая площадь 92 м²

Жилая площадь 50 м²

Площадь кухни 20 м²

Этаж 2 из 15

Подъезд 2007

Квартира просторная, светлая, уютная с функциональной современной планировкой. Для ремонта использовались импортные качественные материалы, включая сайф-двери. В коридоре, на кухне, в ванной пол из крупногабаритного керамогранита с подогревом. В гостиной, спальне, холле из натурального паркета. Установлены общие фильтры на всю воду в квартире, плюс питьевой фильтр на кухне. В ванной водонагреватель из 80 л., душевая кабина с джакузи и парогенератором, стиральная и подсушка. В квартире 2 кондиционера. На застекленной лоджии большой шкаф.

Размер: большой

Напишите автору

Связаться со мной Не беспокоить Fast response?

или укажите подробности по телефону

+7 982 732-48-48



17 000 000 Р

Скачать за последние цены

Предложите свою цену

Например, 15 400 000

Ипотека

Цена за метр 184 782 руб/м²

Условия сделки свободная продажа

+7 982 732-48-48

Позвонить только для заявок, сообщения не придет

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

контактный ID 71464269

Павел Родригес

Продажа двухкомнатной кв. x

https://ekb.cian.ru/sale/flat/294857359/

Фотографии (12) Описание Уточнить Контактная информация Показать объявление

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Под застройку	2007
Общая площадь	92	Строительная серия	Индивидуальный проект
Жилая площадь	50	Количество этажей	1 пассажирский, 1 грузовой
Площадь кухни	20	Тип перекрытий	Нет информации
Высота потолка	2,7 м	Парковка	Подземная
Санузел	1 раздельный	Подъезд	4
Балкон/лоджия	1 балкон	Отопление	Центральное
Вид из окна	На улицу	Надежность	Нет
Ремонт	Евроремонт		

О доме

Подписаться на дом

17 000 000 Р

Скачать за последние цены

Предложите свою цену

Например, 15 400 000

Ипотека

Цена за метр 184 782 руб/м²

Условия сделки свободная продажа

+7 982 732-48-48

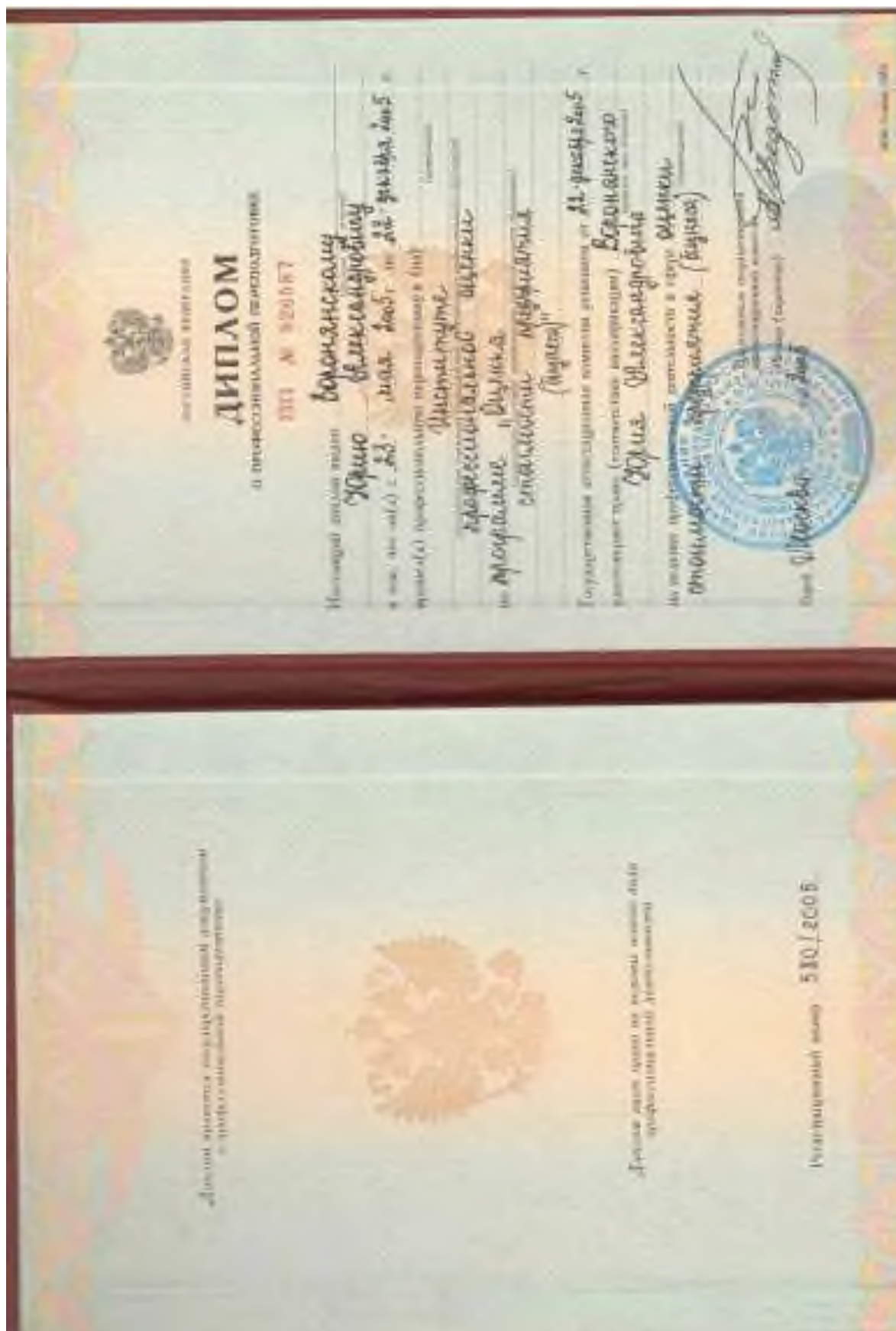
Позвонить только для заявок, сообщения не придет

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

контактный ID 71464269

Павел Родригес





А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Воронянский Юрий Александрович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 583404386705

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

24 декабря 2007 года, регистрационный № 002175

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0000799 *

РОО: 2011-2017гг. - Москва, 2020г. - членство

АКТО

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 082175 от «19» июня 2023 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ИЩУЩЕГО

г. Минск

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 082175 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Цивильным законодательством Республики Беларусь от 06.03.2019 г. СТРАХ «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**1.1. Воронинский Юрий Александрович**

Паспортные данные: Сер. 5610 №006478 выдан ОУФМС Рн смн по Пингвинской области в Ж.Л.Хиципковском районе г.р. Пинск (вид подразделения - 580-104) 04.09.2010
 Адрес регистрации: 440072, Пингвинская область, г. Пинск, ул. Алгонова, д. 19, кв. ЛФ 1

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СБАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115033, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2.
 Лицензия [Б. РФ С.И. № 0928 от 23.09.2015 г., за адрес: prof-mid@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 31, стр. Б.
 Лицензия [Б. РФ С.И. № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 785-09-09, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхованию являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заказателю, вышестоящему лицу при проведении оценки, а также иными третьими лицами.

3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением соглашений со Состраховщиками / расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный иступившим в заданную дату решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщиков / факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федерального стандарта оценки стандарта и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

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

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С «01» июня 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока календарной давности (1 год), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВАЯ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):

8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.

9. ФРАНКЛИЗ:

9.1. По настоящему Договору франкиза не устанавливается.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105060, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7707190733). При осуществлении оплаты страховой премии третьими лицами в указанной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своих обязательств по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия (и перевод) уплачивается за счет плательщика, комиссия (и перевод) – за счет получателя.

10.2. При неплатеже страховой премии, настоящий Договор считается недействительным и влечет за собой любые правовые последствия для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Воронинский Юрий Александрович

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщика



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 030494-1

от 08 октября 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

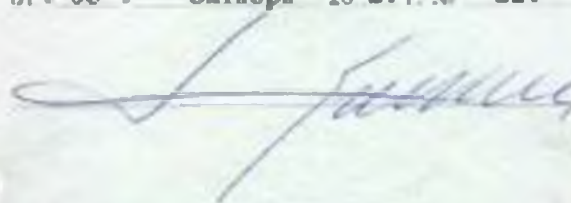
«Оценка недвижимости»

выдан Воронянскому Юрию Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 08 октября 2021 г. № 221

Директор

 А.С. Бузкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 08 октября 2024 г.

ИЗДАНИЕ: 01.01.2019



11099518

ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 6091R77616046/23

Дата направления Полиса-офферты Страхователю «17» августа 2023 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. "Б" ИНН 7713066834 КПП 772601001 Расчетный счет: 4070181090130000355 в АО "АЛЬФА БАНК" Корр. счет: 301018102000000099593 БИК: 044525683 Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.
Страхователь	ООО «ЦСБ» 440031, ОБЛАСТЬ ПЕНЗЕНСКАЯ, Г. ПЕНЗА, УЛ. КУРСКАЯ, СТР. 1А ИНН: 5837079258 КПП: 583701001
Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г., которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alphastrahovanie.ru/press-block/3643048bc19811e1b9a00003f5e5050d.pdf Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-офферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Соглашая Страхователь заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждает акцептом Страхователем Полиса-офферты. При этом акцептом настоящего Полиса-офферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неплате страховой премии в установленный срок настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подпадает возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней. Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь: • подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователя; • подтверждает отсутствие известных и застрахованных событий в соответствии с «Описанием об отсутствии известных и застрахованных событий»; • подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования; • согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страхователя. Страхователь обязан получить дубликат оригинала Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика; • подтверждает, что объект, указанный в графе «Место осуществления застрахованной деятельности», не относится к объектам, перечисленным в п.8) раздела Исполнения Условий страхования по Полису-Оферте; • дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условием страхования по Полису-оферте.	
Период страхования	С «22» августа 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-офферты, по «21» августа 2024 г. (Период страхования)
Страховая сумма	8 000 000,00 (Вось миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
Страховая премия	8 000,00 (Восемь тысяч и 00/100) рублей Страховая премия подпадает уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «21» августа 2023 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условием страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателю.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Апполоний Илья Александрович



Контакты и страховщик **информация**
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для абонентов РФ
8 495 788 00 19 – для абонентов из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б



Правила страхования оценщиков

**Положение
о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества принадлежащего
Сергеевой Юлии Борисовне**

1.	Сведения об имуществе и порядке ознакомления с ним	№ лота	Описание, характеристика имущества	Площадь (кв.м.)	Начальная цена, руб.
		1	Помещение жилое Кадастровый номер: 66:41:0401034:1233 Доля в праве 2/3	92.1	12 236 773 руб., 00 коп.
Адрес для ознакомления с имуществом: Лот №1: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74, кв. 161 Ознакомление с имуществом возможно с момента публикации сообщения о продаже имущества и до окончания приема заявок по предварительной записи по телефону: 89955121927.					
2.	Организатор торгов	Финансовый управляющий Сергеевой Юлии Борисовны Малиев Руслан Гасенович, действующий на основании решения Арбитражного суда Московской области от 21.04.2023 (резолютивная часть объявлена 18.04.2023) по делу № А41-92107/21 Организатор торгов выполняет следующие функции: - публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов; - определяет участников торгов; - определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов; - уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов. Сведения об организаторе торгов: - почтовый адрес: 440000,г. Пенза, ул. Суворова, 81,оф. 6. 12, адрес электронной почты: csb_15@mail.ru, - контактный номер: +7 995 512 19 27			
3.	Форма торгов и форма представления предложений о цене имущества	Продажа имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества.			
4.	Место проведения торгов и порядок запуска электронных торгов	Торги проводятся в электронной форме на электронной площадке А-КОСТА размещенной на сайте https://www.akosta.info в сети Интернет. Финансовый управляющий приступает к запуску электронных торгов только в том случае, если кредитор, по решению Арбитражного суда, включается в реестр требований кредиторов.			
5.	Размер задатка	Размер задатка устанавливается в размере 10% от начальной цены лота, установленной для торгов.			
6.	Срок и порядок внесения задатка	1. Срок внесения задатка - не позднее даты окончания срока приема заявок на участие в торгах. 2. Внесение задатка осуществляется по реквизитам, указанным с сообщениях о проведении торгов, размещенных в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве и на сайте электронной площадки.			
7.	Шаг аукциона	Шаг аукциона устанавливается в размере 5 % от начальной цены лота, установленной для торгов.			
8.	Сообщение о продаже имущества	Сообщение о продаже имущества включается в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее, чем за 30 дней до даты проведения торгов. Текст сообщения должен содержать следующие сведения: сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом; сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене имущества; порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене имущества (даты и время начала и окончания представления указанных заявок, дата и время начала представления указанных предложений); порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению; размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток; начальная цена продажи имущества; величина повышения начальной цены продажи имущества ("шаг аукциона"); порядок и критерии выявления победителя торгов; дата, время и место подведения результатов торгов; порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества; сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи; сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер			

		контактного телефона.
9.	Заявка на участие в торгах	Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения: а) наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица); б) фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица); в) номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; г) сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя арбитражного управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий. Заявка на участие в торгах направляется с помощью программно-аппаратных средств сайта электронной площадки, на которой проводятся торги, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя. Для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке и направляет задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже. Заявитель вправе направить задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с электронным сообщением о продаже признается акцептом договора о задатке. Заявитель вправе отозвать заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах посредством направления оператору электронной площадки электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя. Заявитель вправе изменить заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах путем представления новой заявки, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана. В течение тридцати минут с момента представления заявки на участие в торгах такая заявка с помощью программно-аппаратных средств сайта автоматически регистрируется в журнале заявок на участие в торгах, при этом заявителю в форме электронного сообщения направляется подтверждение регистрации заявки с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления.
10.	Срок представления заявок на участие в торгах	Срок представления заявок на участие в открытых торгах составляет не менее 25 рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.
11.	Порядок осмотра имущества должника	Осмотр имущества осуществляется по четвергам, с 13:00 до 17:00, за исключением выходных и праздничных дней, выпадающих на данный день недели, согласно производственному календарю, по предварительному согласованию с финансовым управляющим, путем направления запроса на электронную почту csb_15@mail.ru, в виде отсканированного документа с подписью для физических лиц, с печатью и подписью уполномоченного лица для индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, с приложением документов, подтверждающих полномочия на подписание запроса. Финансовый управляющий оставляет за собой право не предоставлять информацию на некорректно направленный запрос в адрес организатора торгов. Во избежание претензий к АУ, относительно технического состояния имущества (лота), его комплектности, покупателю действуя добросовестно, необходимо проявить должную осмотрительность и выехать по месту нахождения имущества (лота) с целью его осмотра - личного либо через законного представителя (с надлежащим образом оформленной доверенностью). Арбитражный управляющий обеспечивает возможность получения имущества(лота) покупателем: путём предоставления покупателю нотариальной доверенности с ограниченными полномочиями на лицо предоставленное арбитражному управляющему покупателем в целях регистрации имущества (лота), либо осуществляет выезд на место нахождения имущества (лота) с целью регистрации имущества (лота) за счёт средств покупателя (транспортные расходы, проживание, и регистрация необходимых документов в нотариальных и иных органах) и его идентификации. Доступ к имуществу (смена замков, передача личных вещей бывшему собственнику и т.д.) осуществляется покупателем своими силами и за свой счет.
12.	Определение участников торгов	Не позднее тридцати минут после окончания срока представления заявок на участие в торгах посредством программно-аппаратных средств сайта организатору торгов направляются все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок. Организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта формирует протокол об определении участников торгов не позднее пяти календарных дней после окончания срока представления заявок на участие в торгах и направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки в день его подписания. В течение пяти календарных дней со дня подписания и направления протокола об определении участников торгов оператору электронной площадки организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет каждому заявителю, чья заявка зарегистрирована в журнале заявок на участие в торгах и не отозвана до окончания срока представления заявок на участие в торгах, электронное сообщение о признании заявителя участником торгов или об отказе в признании его участником торгов с указанием

		причин отказа с приложением копии протокола об определении участников торгов. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов. Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если: - заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов; - представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны; - поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.
13.	Порядок проведения торгов	В торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о продаже. Предложения о цене заявляются участниками торгов открыто и размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке с указанием точного времени их поступления, а также времени, оставшегося до истечения срока представления таких предложений. Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи имущества на величину, равную "шагу аукциона". Если в течение одного часа с момента начала представления предложений о цене не поступило ни одного предложения о цене, торги с помощью программно-аппаратных средств сайта завершаются автоматически, при этом представление и принятие предложений о цене прекращаются. В случае поступления предложения о цене в течение одного часа с момента начала представления предложений о цене время представления предложений о цене продлевается на тридцать минут с момента представления каждого из таких предложений. Если в течение тридцати минут после представления последнего предложения о цене (не учитывая отклоненных предложений о цене) не поступило следующее предложение, торги с помощью программно-аппаратных средств сайта завершаются автоматически. Во время проведения торгов с помощью программно-аппаратных средств сайта предложение о цене в момент его поступления отклоняется с направлением лицу уведомления об отказе в приеме его предложения с указанием причин отказа в случае, если: а) предложение о цене представлено по истечении установленного срока представления предложений о цене; б) предложение о цене увеличено в размере, не равном "шагу аукциона", меньше или равно ранее представленному предложению о цене; в) одним участником представлено второе предложение о цене подряд при отсутствии предложений других участников торгов. Выигравшим аукцион признается участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество.
14.	Подведение результатов торгов	Не позднее тридцати минут с момента завершения торгов оператором электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта формируется и направляется организатору торгов в форме электронного сообщения проект протокола о результатах проведения торгов. Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки поступивший протокол о результатах проведения торгов не позднее одного часа после получения от оператора электронной площадки протокола. Протокол о результатах проведения торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке. Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке протокола организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет протокол в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах. В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися. Оператором электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта формируется и направляется организатору торгов в форме электронного сообщения проект решения о признании торгов несостоявшимися не позднее тридцати минут с момента: окончания срока представления заявок на участие в торгах при отсутствии заявок на участие в торгах; получения от организатора торгов протокола об определении участников торгов, согласно которому к участию в торгах не допущен ни один заявитель или допущен только один участник. Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки поступившее решение о признании торгов несостоявшимися не позднее одного часа после получения от оператора электронной площадки решения. Решение о признании торгов несостоявшимися размещается оператором электронной площадки на электронной площадке. Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке решения организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет решение в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

		Если к участию в торгах был допущен только один участник и его предложение о цене не ниже установленной начальной цены продажи имущества, договор купли-продажи имущества заключается финансовым управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества.
15.	Порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества	В течение пяти дней с даты утверждения протокола финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества. Договор купли-продажи имущества должен быть заключен в течение пяти дней с даты получения победителем торгов предложения о заключении данного договора. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи имущества в течение пяти дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается и финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.
16.	Условия возврата задатка	Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.
17.	Условия оплаты имущества	Победитель торгов перечисляет денежные средства в оплату приобретенного имущества в течение тридцати дней со дня подписания договора купли-продажи имущества по реквизитам, указанным в сообщении о проведении торгов. При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения договора.
18.	Оформление договора купли-продажи имущества	Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются: сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества; цена продажи имущества; порядок и срок передачи имущества покупателю; сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении имущества, в том числе публичного сервитута; иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия. Передача имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.
19.	Проведение повторных торгов	В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов финансовый управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества. Повторные торги проводятся в соответствии с условиями проведения первоначальных торгов. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.
20.	Продажа имущества посредством публичного предложения	В случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения. Торги в форме публичного предложения проводятся в соответствии с условиями проведения первоначальных торгов, за исключением особенностей, предусмотренных настоящим пунктом. Начальная цена продажи имущества устанавливается в размере начальной цены продажи имущества, установленной на повторных торгах. Минимальная цена продажи 0,1% начальной стоимости, установленной для торгов посредством публичного предложения Величина снижения начальной цены продажи имущества должника – «шаг снижения» - устанавливается равным 10 % начальной цены, установленной для торгов посредством публичного предложения. Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена – каждые 7 календарных дней. Размер задатка - 10% от начальной цены, установленной для соответствующего периода проведения торгов. Сообщение о продаже имущества посредством публичного предложения включается в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее, чем за 2 дня до даты начала приема заявок на участие в торгах. В сообщении о продаже наряду со сведениями, указанными в пункте 8 настоящего Положения, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного

		предложения. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения. С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается. При участии в торгах посредством публичного предложения заявитель обязан обеспечить поступление задатка на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, не позднее указанной в таком сообщении даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах для соответствующего периода проведения торгов. Заявки на участие в торгах, поступившие в течение определенного периода проведения торгов, рассматриваются только после рассмотрения заявок на участие в торгах, поступивших в течение предыдущего периода проведения торгов, если по результатам рассмотрения таких заявок не определен победитель торгов. Определение участников торгов, проводимых в форме публичного предложения осуществляется в следующем порядке: Оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок для определенного периода проведения торгов, и приложенные к ним документы с указанием даты и точного времени представления заявки на участие в торгах, порядкового номера регистрации каждой заявки не позднее тридцати минут после наступления одного из следующих случаев: завершения торгов вследствие поступления от организатора торгов электронного сообщения о завершении торгов вследствие оставления конкурсным кредитором предмета залога за собой; окончания периода проведения торгов. Если имеются заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок для соответствующего периода проведения торгов, организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта формирует протокол об определении участников торгов и направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки не позднее пяти календарных дней после наступления окончания периода проведения торгов. По результатам проведения торгов оператором электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта формируется и направляется организатору торгов в форме электронного сообщения проект протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися не позднее тридцати минут с момента: получения от организатора торгов (по окончании любого периода проведения торгов) протокола об определении участников торгов, согласно которому к участию в торгах допущен хотя бы один участник; получения от организатора торгов (по окончании последнего периода проведения торгов) протокола об определении участников торгов, согласно которому к участию в торгах не допущен ни один заявитель на участие в торгах; окончания последнего периода проведения торгов при отсутствии заявок на участие в торгах. Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки поступившие протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися не позднее одного рабочего дня после получения от оператора электронной площадки соответствующих проектов протокола или решения. Протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке. Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке указанных протокола или решения организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет такие протокол или решение в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.
21	Преимущественное право покупки доли имущества в праве общей долевой собственности:	В течение пяти дней с даты утверждения собранием кредиторов Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника финансовый управляющий собственнику (собственникам) реализуемого имущества в соответствии со статьей 255 ГК РФ направляет предложение об использовании преимущественного права приобретения имущества, находящегося в общей долевой (совместной) собственности. Собственник (собственники) в течение 30 календарных дней с даты отправления финансовым управляющим в адрес собственника (собственников) Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника могут воспользоваться правом преимущественной покупки доли имущества, находящегося в общей

		долевой собственности, путем направления письменного согласия об использовании преимущественного права сособственника на приобретение указанной доли имущества. В случае направления сособственником согласия на приобретение доли имущества в праве общей долевой собственности, финансовый управляющий в течение пяти дней со дня получения письменного согласия переходит к заключению договора купли-продажи указанной доли имущества. В случае направления сособственником (сособственниками) письменного отказа или не предоставления ответа в течение 30 дней после направления указанного уведомления, финансовый управляющий переходит к реализации имущества по средствам торгов.
--	--	--

Согласно положениям статей 213.25, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", разъяснениями, изложенными в пункте 40 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 N 45 "О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан", и исходя из того, что первые и повторные торги имуществом должника проведены, имущество не реализовано, торги посредством публичного предложения признаны несостоявшимися, имущество в счет погашения долга кредиторы не приняли, повторная реализация имущества должника посредством публичного предложения является способом продажи имущества, обеспечивающим соблюдение прав всех кредиторов должника, представленное финансовым управляющим положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина не противоречит требованиям закона.

Все иные условия проведения торгов по продаже имущества, не указанные в настоящем Положении, регулируются Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. N 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

Финансовый управляющий
Сергеевой Юлии Борисовны

Малиев Руслан Гасенович



**Финансовый управляющий
Сергеевой Юлии Борисовны
Малиев Руслан Гасенович**

440000, г.Пенза, ул. Суворова, д.81, эт.6, оф.12. Контактный телефон: 8 927 395 75 54, эл.почта: csb-166@mail.ru

**Решение
об оценке имущества должника
гражданина Сергеевой Юлии Борисовны**

Решением Арбитражного суда Московской области от 21.04.2023 (резюлютивная часть объявлена 18.04.2023) по делу № А41-92107/21 Сергеева Юлия Борисовна (дата/место рождения: 27.01.1976, г. Свердловск, СНИЛС на момент публикации неизвестен, ИНН 771410336232, адрес регистрации: Московская область, г. Дмитров д. Свистуха, д. 10) признана несостоятельной (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Малиев Руслан Гасенович (ИНН 583403540104, СНИЛС 123621490 25, почт. адрес: 440000, г. Пенза, ул. Суворова, д.81, эт.6, оф.12) - член СРО ААУ "Синергия" (ОГРН 1112300002330, ИНН 2308980067, адрес: 350063, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Комсомольская, д. 45, оф. 11).

В соответствии со статьей 213.25 Федерального закона РФ от 26.10.2002 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

Пунктом 2 статьи 213.26 Федерального закона РФ от 26.10.2002 М 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

На основании выше изложенного финансовый управляющий Сергеевой Ю.Б., Малиев Руслан Гасенович сообщает, что произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества, принадлежащего должнику Сергеевой Ю.Б., составляющего конкурсную массу следующим образом:

Оценка имущества, принадлежащего должнику произведена финансовым управляющим основываясь на ОТЧЕТ №64/07-ЦСБ2024.

Таким образом, средняя стоимость 2/3 доли жилого помещения площадью 92,1 кв. м., составляет: 12 236 773 руб., 00 коп.

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Местонахождение	Площадь (кв.м.)	Оценочная стоимость
		Адрес		руб.
1	Помещение жилое Кадастровый номер: 66:41:0401034:1233 Доля в праве 2/3	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74, кв. 161	92.1	12 236 773 руб., 00 коп.

**Финансовый управляющий
Сергеевой Юлии Борисовны**

Малиев Руслан Гасенович

