

Опись имущества гражданина №2
проведена «12» июля 2024 года

Информация о гражданине	
Ф.И.О. гражданина	Евсеев Дмитрий Валерьевич
Дата рождения	18.01.1979
Место рождения	г. Микунь Усть-Вымский р-н Коми АССР
СНИЛС	019-505-734 51
ИНН	111600148426
Адрес регистрации по месту жительства	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Александра Алексеева, д. 6, кв. 80

Информация о финансовом управляющем, проводившем опись	
Ф.И.О. арбитражного управляющего	Малиев Руслан Гасенович
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	обл Пензенская, г Пенза, Суворова, 81, 5.12
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 № А29-17050/2022 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:

Акции и иное участие в коммерческих организациях				
Наименование и организационно-правовая форма организации	Местонахождение организации (адрес)	Уставный, складочный капитал, паевый фонд (руб.)	Доля участия	Сведения о залоге и залогодержателе
ООО "Инженер Строй"	169316, Республика Коми, город Ухта, Пионерская ул, д. 12, этаж 2	3500	1/3	—
Движимое имущество				
Вид, марка, модель, год изготовления и иные характеристики транспортного средства	Идентификационный номер	Вид собственности	Место нахождения	Сведения о залоге и залогодержателе
Марка и(или) модель: 28185-0000010-02, Год выпуска: 2007, Идентификационный номер (VIN): XSU28185B70000764, Цвет кузова (кабины): БЕЛЫЙ, Тип транспортного средства: Грузовые автомобили фургонны. Транспортное средство на ходу, состояние удовлетворительное. Имеется коррозия по кузову В случае реализации совместно нажитого имущества, Финансовый управляющий выплачивает 50% супругу должника в соответствии со ст. 213.26 п.7 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве).	XSU28185B70000764	Совместная	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Пионерская д.12	—
Недвижимое имущество				
Вид и наименование имущества	Вид собственности	Место нахождение (адрес)	Площадь (кв. м)	Сведения о залоге и залогодержателе
Земельный участок Кадастровый номер: 11:20:0602007:188 Доля в праве 1237/7699	Индивидуальная	Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Ухта, г. Ухта, ул. Пионерская, в/у 12	7699 кв. м.	—
Помещение нежилое Кадастровый номер: 11:20:0602007:4375	Индивидуальная	Российская Федерация, Республика Коми, г. Ухта, ул. Пионерская, д. 12	282 кв.м.	—

Финансовый управляющий
Евсеева Дмитрия Валерьевича



**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 №55/06-ЦСБ2024

**Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу:
Республика Коми, г. Ухта, ул. Пионерская, 12**

Дата оценки: 28 июня 2024 года

Дата составления отчета: 03 июля 2024 года.

Заказчик: Финансовый управляющий Евсеева Дмитрия Валерьевича
Малиев Руслан Гасенович

Исполнитель: ООО «ЦСБ»

2024 год

Сопроводительное письмо

Финансовому управляющему
Евсеева Д.В.
Малиеву Р.Г.

Уважаемая Руслан Гасенович!

На основании Договора на оценку №55/06-ЦСБ2024 от 25 июня 2024 года Общество с ограниченной ответственностью «Центр сопровождения банкротства» провело оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Коми, г. Ухта, ул. Пионерская, 12.

Оценка проведена по состоянию на 28 июня 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 03 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 отдельно, 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 недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Коми, г. Ухта, ул. Пионерская, 12, по состоянию на дату оценки, округленно, составляет:

9 797 706,0

(Девять миллионов семьсот девяносто семь тысяч семьсот шесть) рублей

в том числе:

- доля 1237 / 7699 в праве собственности на земельный участок, площадью 7699 кв. м., кадастровый номер: 11:20:0602007:188, по состоянию на дату оценки, округленно, составляет: **1 061 346,0 (Один миллион шестьдесят одна тысяча триста сорок шесть) рублей.**

- нежилое помещение, площадь 282 кв. м., кадастровый номер: 11:20:0602007:4375, по состоянию на дату оценки, округленно, составляет: **8 736 360,0 (Восемь миллионов семьсот тридцать шесть тысяч триста шестьдесят) рублей.**

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» Центр



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. 7
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. 15
3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	стр. 15
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр. 19
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр. 20
5.1. Основные тенденции социально-экономического положения Российской Федерации	стр. 20
5.2. Анализ местоположения объекта оценки	стр. 23
5.3. Анализ рынка в сегменте объекта оценки	стр. 26
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	стр. 31
6.1. Затратный подход	стр. 32
6.2. Сравнительный подход	стр. 32
6.3. Доходный подход	стр. 37
6.4. Согласование результатов при применении различных подходов оценки	стр. 38
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	стр. 39
7.1. Затратный подход	стр. 39
7.2. Сравнительный подход	стр. 40
7.3. Доходный подход	стр. 47
7.4. Согласование результатов при применении различных подходов оценки	стр. 47
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр. 49
9. ВОЗМОЖНЫЕ ГРАНИЦЫ ИНТЕРВАЛА СТОИМОСТИ, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр. 49
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ	стр. 51
 ПРИЛОЖЕНИЕ №1	
Документы, используемые Оценщиком	стр. 52
 ПРИЛОЖЕНИЕ №2	
Сертификаты Оценщика	стр. 69
 ПРИЛОЖЕНИЕ №3	
Фотоматериалы	стр. 74

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	55/06-ЦСБ2024				
Дата оценки	28 июня 2024 года				
Дата составления отчета	03 июля 2024 года				
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки №55/06-ЦСБ2024 от 25 июня 2024 года				
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объект оценки	Недвижимое имущество			
	Перечень и идентифицирующие признаки объекта оценки	№ п/п	Наименование объекта	Адрес местоположения	
		1.	Доля 1237 / 7699 в праве собственности на земельный участок, площадью 7699 кв. м., кадастровый номер 11:20:0602007:188	Республика Коми, г. Ухта, ул. Пионерская, 12	
		2.	Нежилое помещение, площадь 282 кв. м., кадастровый номер: 11:20:0602007:4375	Республика Коми, г. Ухта, ул. Пионерская, 12	
Результаты оценки, полученные при расчете рыночной стоимости объекта оценки	№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	1.	Доля 1237 / 7699 в праве собственности на земельный участок, площадью 7699 кв. м., кадастровый номер 11:20:0602007:188	Не применялся	1 061 346,0	Не применялся
	2.	Нежилое помещение, площадь 282 кв. м., кадастровый номер: 11:20:0602007:4375	Не применялся	8 736 360,0	Не применялся
Итоговая стоимость, объекта оценки, округленно, руб.	9 797 706,0 (Девять миллионов семьсот девяносто семь тысяч семьсот шесть) рублей				
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 №55/06-ЦСБ2024 от 25 июня 2024 года		
Объект оценки	Недвижимое имущество		
Состав объекта оценки с указанием сведений достаточных для идентификации каждой из его частей	№ п/п	Наименование объекта	Адрес местоположения
	1.	Доля 1237 / 7699 в праве собственности на земельный участок, площадью 7699 кв. м., кадастровый номер 11:20:0602007:188	Республика Коми, г. Ухта, ул. Пионерская, 12
	2.	Нежилое помещение, площадь 282 кв. м., кадастровый номер: 11:20:0602007:4375	Республика Коми, г. Ухта, ул. Пионерская, 12
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	1.	Доля 1237 / 7699 в праве собственности на земельный участок, площадью 7699 кв. м., кадастровый номер 11:20:0602007:188	Общая долевая собственность, доля в праве 1237 / 7699
	2.	Нежилое помещение, площадь 282 кв. м., кадастровый номер: 11:20:0602007:4375	Право собственности
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	28 июня 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	Оценщик не проводит личный визуальный осмотр объекта оценки, полагаясь на верность информации, предоставленной Исполнителем оценки – юридическим лицом, с которым Оценщик заключил трудовой договор. 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. Оценщик исходит из допущения, что с момента фото фиксации объекта оценки до даты оценки, все параметры оцениваемого объекта остаются неизменными.
14. Оценщик не проводил личный визуальный осмотр объекта оценки, полагаясь на верность информации, предоставленной Исполнителем оценки – юридическим лицом, с которым Оценщик заключил трудовой договор.
15. 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.
16. 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.
17. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу проведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
18. 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.
19. Предполагается, что результаты оценки будут использованы не иначе как для реализации объекта оценки в ходе процедуры реализации имущества должника, согласно Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002г. №127-ФЗ.
20. 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.

21. 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 Евсеева Дмитрия Валерьевича Малиев Руслан Гасенович
ИНН	583403540104
СРО АУ	СРО ААУ «Синергия» - Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Синергия»
Контактная информация	8-927-288-92-12

Основные сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора, представлены в **Таблице №4**. Копии образовательных и профессиональных документов Оценщика, представлены в **ПРИЛОЖЕНИИ №3 (Сертификаты Оценщика)** настоящего отчета.

Таблица №4

Фамилия, Имя, Отчество	Воронянский Юрий Александрович
Адрес местонахождения	440026, 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 1988 года. 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 2020 г. №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/776/0000001/23-002175 от 19 июня 2023 года. Состраховщики: СПАО «Ингосстрах», АО «АльфаСтрахование». Период 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, представлен 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 ; контактный телефон 8-927-097-55-23
ИНН / КПП	5837075258 / 583701001
ОГРН	1195835005332, дата регистрации 25.02.2019 г.
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 –	1. По отношению к Заказчику оценки, Исполнитель оценки - юридическое лицо с которым Оценщик заключил трудовой договор, не является учредителем, собственником,

юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	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**.

Таблица №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. Наше вознаграждение 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.

При оценке применялись следующие методические рекомендации:

- «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков». Утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. №568-р (редакция от 31.07.2002)

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения.

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 гражданских 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.

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.

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.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Объект оценки: недвижимое имущество. Состав объекта оценки получен от Заказчика оценки, и представлен в **Таблице №7**.

Таблица №7

№ п/п	Наименование объекта	Адрес местоположения
1.	Доля 1237 / 7699 в праве собственности на земельный участок, площадью 7699 кв. м., кадастровый номер 11:20:0602007:188	Республика Коми, г. Ухта, ул. Пионерская, 12
2.	Нежилое помещение, площадь 282 кв. м., кадастровый номер: 11:20:0602007:4375	Республика Коми, г. Ухта, ул. Пионерская, 12

Определение сегмента рынка объекта оценки. Согласно статьи 130 ГК РФ, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии с Заданием на оценку оценке подлежат земельный участок и нежилое помещение.

Таким образом, оцениваемые объекты являются объектами недвижимого имущества.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основные характеристики земельного участка получены от Заказчика оценки, сети ИНТЕРНЕТ, и представлены в **Таблице №8**.

Таблица №8

Наименование		Показатель
Наименование объекта		Земельный участок
Кадастровый номер		11:20:0602007:118
Адрес (местоположение)		Республика Коми, Городской округ Ухта, г. Ухта, ул. Пионерская, 12
Общая площадь, кв. м.		7699
Категория земель		Земли населенных пунктов
Разрешенное использование		Для обслуживания нежилых зданий – пельменного цеха, склада, кондитерского цеха, вахты
Кадастровая стоимость, руб.		3 332 435,16
Рельеф участка		Преимущественно ровный
Форма участка		Неправильная
Улучшения земельного участка		Имеются
Кадастровые номера расположенные в пределах земельного участка объектов недвижимости		11:20:0602007:3419; 11:20:0602007:324; 11:20:0602007:335
Транспортная доступность		Свободная
Подъездные дороги		Автодорога с твёрдым покрытием
Доступные инженерные сети		На участке
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Имущественные права	Общая долевая собственность, доля в праве 1237 / 7699
	Правообладатель (собственник)	Евсеев Дмитрий Валерьевич
	ИНН	111600148426
	Документ-основание	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.05.2024г. №КУВИ-001/2024-138051306
	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; основанием для снятия ареста на имущество должника является Решение.



Рис.1.

Местоположение объекта оценки на карте г. Ухты

Источник: https://yandex.ru/maps/10945/uhta/house/pionerskaya_ulitsa_12/



Рис.2.

Земельный участок, площадь 7699 кв. м., кадастровый номер 11:20:0602007:188

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Основные характеристики оцениваемого нежилого помещения получены от Заказчика оценки, а также сети ИНТЕРНЕТ, и представлены в **Таблице №9**. Общий вид объекта оценки, его функционально-планировочное решение и конструктивная система, приведены на фотографиях, представленных в **ПРИЛОЖЕНИИ №4 Фотоматериалы** настоящего отчета.

Таблица №9

Наименование	Показатель
Объект оценки	Помещение
Назначение	Нежилое
Описание	Нежилое помещение свободного назначения, расположенное на 2-м этаже производственно-складского здания
Адрес (местонахождение)	Республика Коми, г. Ухта, ул. Пионерская, д.12
Кадастровый номер	11:20:0602007:4375
Площадь здания, кв. м.	282
Кадастровая стоимость, руб.	9 377 873,34
Этаж расположения	2
Кадастровый номер объекта в пределах которого расположен объект оценки	11:20:0602007:325
Кадастровый номер объекта, из которого образован объект	11:20:0602007:3762

оценки		
Строительный объем, куб. м.		Нет данных
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства		Электроснабжение, отопление
Качество внутренней отделки		Простая
Текущее использование		Используется
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Имущественные права	Право собственности
	Правообладатель (собственник)	Евсеев Дмитрий Валерьевич
	ИНН	111600148426
	Документ-основание	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.05.2024г. №КУВИ-001/2024-138072057
	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; основанием для снятия ареста на имущество должника является Решение.
Описание здания в котором расположен объект оценки	Наименование	Нежилое здание
	Назначение	Производственно-складское
	Адрес (местонахождение)	Республика Коми, г. Ухта, ул. Пионерская, д.12
	Кадастровый номер	11:20:0602007:325
	Год начала эксплуатации	1976
	Этажность	2
	Стены	Крупнопанельные; кирпичные
	Окна	ПВХ
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение
Текущее использование		Используется
Транспортная доступность		Свободная
Подъездные дороги		Автодорога с твердым покрытием
Локальное окружение		Объекты производственно-складского назначения, гаражный кооператив, жилой сектор; магазин
Особые условия		Не выявлены
Неблагоприятные условия окружающей среды		Не выявлены



Рис.3.

Локальное местоположение объекта оценки

Источник: https://yandex.ru/maps/10945/uhta/house/pionerskaya_ulitsa_12/

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

1. Решение Арбитражного суда Республики Коми от 08 июня 2023 года Дело №А29-17050/2022 о признании Евсевьева Дмитрия Валерьевича несостоятельным (банкротом), введении в отношении него процедуры реализации имущества и утверждении финансового управляющего.

2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.05.2024г. №КУВИ-001/2024-138051306.

3. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.05.2024г. №КУВИ-001/2024-138072057.

Копии документов, представлены в **ПРИЛОЖЕНИИ №1** 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:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 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 анализа – статистический метод исследования влияния одной или нескольких независимых переменных на зависимую переменную (применительно к оценочной деятельности – влияния ценообразующих параметров на стоимость).

В соответствии с Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. №568-р (редакция от 31.07.2002г.) «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

1. Метод сравнения продаж – применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения.

2. Метод выделения – метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

3. Метод распределения – применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

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, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал.

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.

В соответствии с Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. №568-р (редакция от 31.07.2002г.) «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», доходный подход включает три метода: метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты – применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

2. Метод остатка – применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

3. Метод предполагаемого использования – применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

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).

В соответствии с Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. №568-р (редакция от 31.07.2002г.) «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

1. Метод остатка – применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

2. Метод выделения – метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

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.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется:

- для участка земли как незастроенного (условно свободного);
- для участка земли с уже существующими улучшениями (как застроенного).

Анализ наиболее эффективного использования участка земли как незастроенного (условно свободного) предполагает рассмотрение вариантов, предусматривающих постройку нового объекта, перепланировку земельного участка (разделение или укрупнение), а также его продажу.

Юридическая правомочность. Текущее использование оцениваемого земельного участка, с точки зрения вариантов его застройки, точно соответствует вариантам, относящимся к видам разрешенного использования этого земельного участка.

Физическая осуществимость. Рассматриваемый земельный участок по вертикальному профилю представляет собой площадку, без видимых перепадов высот. При этом, Оценщик исходит из предположения, что состояния несущих грунтов и мощность существующих инженерных сетей не накладывают ограничений на параметры застройки. Таким образом, физические характеристики земельного участка не ограничивают возможности его использования под разрешенный вариант застройки.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность. Транспортная доступность оцениваемого земельного участка с точки зрения его реализации, как объекта коммерческого назначения, достаточно высокая, благодаря расположению в населенном пункте и близости от автодорог с твердым покрытием. Кроме того, рассматриваемый земельный участок имеет достаточно выгодное месторасположение с точки зрения размещения его в соответствии с установленным видом разрешенного использования. Поэтому его использование в соответствии с функциональным назначением будет финансово оправдано и максимально эффективно.

Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка, как условно свободного, будет его использование в соответствии с установленным видом разрешенного использования.

Наиболее эффективное использование земельного участка с существующими улучшениями (как застроенного), заключается в анализе варианта сохранения назначения объекта, сложившегося на дату оценки, а также планов реконструкции, обеспечивающих восстановление, расширение и перепрофилирование объекта.

Для анализа вариантов наиболее эффективного использования оцениваемого объекта, Оценщик счел целесообразным использовать методику качественного анализа возможных вариантов использования объекта, которая базируется на оценке параметров оцениваемого объекта с точки зрения его соответствия возможным вариантам использования. Применительно

к оцениваемому объекту, рассматривались следующие варианты использования: жилого назначения, а также помещения свободного назначения, с возможностью использования его как в качестве производственно-складского, так и административного помещения. Результаты анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, представлены в **Таблице №10**.

Таблица №10

Критерии наиболее эффективного использования	Варианты использования	
	Жилого назначения	Помещение свободного назначения
Юридическая правомочность	—	+
Физическая возможность	—	+
Экономическая приемлемость	—	+
Максимальная эффективность	—	+
Итого	0	4
Вывод о наиболее эффективном использовании объекта	—	+

Исходя из проведенного анализа и критериев наиболее эффективного использования объекта оценки, Оценщик сделал следующие выводы:

1. Юридическая правомочность. Согласно части 1 статьи 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ), эксплуатация зданий и сооружений должна осуществляться в соответствии с их разрешенным использованием. Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.05.2024 года №КУВИ-001/2024-138072057, объект оценки – нежилое помещение. Использование объекта оценки соответствует разрешенному варианту использования объекта.

2. Физическая возможность. Объемно-планировочные и конструктивные решения оцениваемого объекта накладывают ограничения на его физическое использование.

3. Экономическая приемлемость. Учитывая местоположение объекта оценки, его объемно-планировочные и конструктивные решения, можно сделать вывод, что использование объекта по текущему назначению наиболее экономически приемлемо.

4. Максимальная эффективность использования. Анализируя характеристики объекта и его специфичность, Оценщик сделал вывод о том, что использование оцениваемого объекта по его текущему назначению, является максимально эффективным.

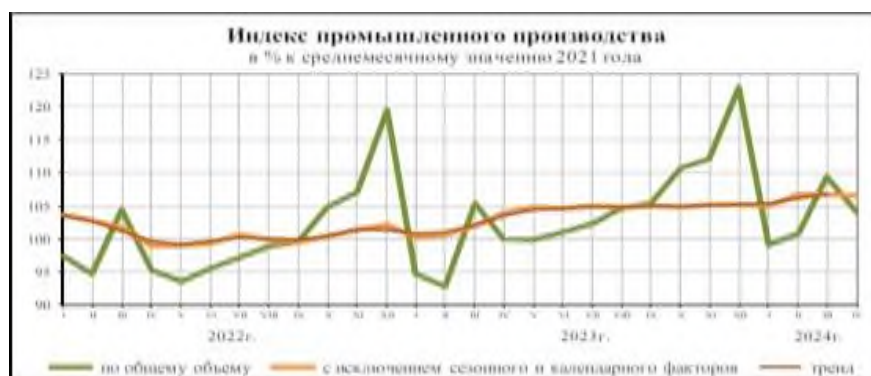
Таким образом, вариантом, удовлетворяющим требованиям законодательной разрешенности, физической и финансовой осуществимости и максимальной эффективности, является использование объекта оценки в качестве объекта административного назначения.

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-апрель 2024г. Согласно представленным данным индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в апреле 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,5%, в январе-апреле 2024г. – 106,3%.

Индекс промышленного производства в апреле 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,9%, в январе-апреле 2024г. – 105,2%.



Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в апреле 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3%, в январе-апреле 2024г. – 100,4%



Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в апреле 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,3%, в январе-апреле 2024г. – 108,7%.



Индекс производства пищевых продуктов в апреле 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,8%, в январе-апреле 2024г. – 107,2%. Индекс производства напитков в апреле 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,0%, в январе-апреле 2024г. – 114,2%.

Индекс производства текстильных изделий в апреле 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,1%, в январе-апреле 2024г. – 106,8%. Индекс производства одежды в апреле 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,0%, в январе-апреле 2024г. – 104,7%.

Индекс производства кожи и изделий из кожи в апреле 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3%, в январе-апреле 2024г. – 111,5%.

Индекс производства бумаги и бумажных изделий в апреле 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,5%, в январе-апреле 2024г. – 107,6%. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в апреле 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 124,1%, в январе-апреле 2024г. – 116,9%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в апреле 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,2%, в январе-апреле 2024г. – 95,9%. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в апреле 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,3%, в январе-апреле 2024г. – 106,7%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии, в апреле 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,0%, в январе-апреле 2024г. – 106,8%.

Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в апреле 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,0%, в январе-апреле 2024г. – 105,7%. Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в апреле 2024г.

по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,3%, в январе-апреле 2024г. – 105,6%.

Индекс производства металлургического в апреле 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в январе-апреле 2024г. – 100,0%. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в апреле 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 124,5%, в январе-апреле 2024г. – 132,0%.

Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в апреле 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 144,3%, в январе-апреле 2024г. – 143,0%. Индекс производства электрического оборудования в апреле 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,1%, в январе-апреле 2024г. – 111,6%.

Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в апреле 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,3%, в январе-апреле 2024г. – 103,8%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в апреле 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 136,7%, в январе-апреле 2024г. – 136,0%. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в апреле 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 135,1%, в январе-апреле 2024г. – 130,8%.

Индекс производства прочих готовых изделий в апреле 2024г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 122,2%, в январе-апреле 2024г. – 113,7%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в апреле 2024г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 481,7 млрд. рублей, в январе-апреле 2024г. – 1 465,1 млрд. рублей или 101,3%.



Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в апреле 2024г. составил 1 125,5 млрд. рублей, или 104,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2024г. – 3 704,8 млрд. рублей, или 103,8%.

Оборот розничной торговли в апреле 2024г. составил 4 351,3 млрд. рублей, или 108,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-апреле 2024г. – 16 873,2 млрд. рублей, или 109,9%.

Оборот оптовой торговли в апреле 2024г. составил 12 782,4 млрд. рублей, или 112,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 27,0% оборота оптовой торговли.



В апреле 2024г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары – 100,5%, непродовольственные товары – 100,4%, услуги – 100,6%. Индекс цен производителей промышленных товаров в апреле 2024г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил – 101,8%.

В апреле 2024г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 99,6%, в том числе в растениеводстве – 100,0%, в животноводстве – 99,4%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2024г. составила 87740 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 21,6%.

В апреле 2024г. средний размер назначенных пенсий составил 20941 рубль и по сравнению с апрелем 2023г. увеличился на 7,8%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в апреле 2024г. составила 76,0 млн. человек, из них 74,0 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 апреля 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 апреля 2024г. составила 146,0 млн. человек. С начала года численность населения сократилась на 138,7 тыс. человек, или на 0,1% (за аналогичный период предыдущего года – уменьшилась на 76,5 тыс. человек, или на 0,05%). Миграционный прирост на 22,8% компенсировал естественную убыль населения.

Выводы: По итогам 4-х месяцев 2024 года российская экономика росла с опережением большинства прогнозов. В лидерах роста – розничная и оптовая торговля, обрабатывающая промышленность. Относительно высокие годовые темпы роста еще 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-04-2024.pdf>).

5.2 Анализ местоположения объекта оценки.

Республика Коми – субъект Российской Федерации, республика в ее составе, входит в Северо-Западный федеральный округ, является частью Северного экономического района. Географически расположена на северо-востоке европейской части России. Столица – город Сыктывкар.

Площадь региона составляет 416 774 кв. км. Наибольшая протяжённость с северо-востока на юго-запад составляет 1275 км, с востока на запад – 695 км, с севера на юг – 785 км. Граничит с Тюменской областью (а именно с входящими в её состав Ямало-Ненецким автономным округом, Ханты-Мансийским автономным округом), Свердловской областью, Пермским краем, Кировской областью, Архангельской областью (включая Ненецкий автономный округ).

По оценке, численность постоянного населения республики на 1 апреля 2024г. составила 718,7 тысячи человек и с начала года уменьшилась на 1,9 тысячи человек, или на 0,3%. Сокращение численности произошло за счет естественной убыли населения и миграционной оттока. При этом естественной убылью было обусловлено 67% общего снижения численности населения.



Рис.4.
Республика Коми

По территории Республики Коми протекают реки равнинные, горные, озёрные, болотные, карстовые (по условиям формирования режима); большие, средние и малые (по размерам). Большую часть территории занимают бассейны равнинных рек: Вычегды, Мезени, Вашки, левобережные и тундровые притоки рек Печоры и Усы. В регионе располагаются более 78 тысяч озёр, общая площадь которых, около 4,5 тыс. кв. км.

Экономика Коми связана с добычей и переработкой полезных ископаемых: уголь, нефть, природный газ, бокситы, золото и алмазы, обработка древесины и бумагоделательные предприятия.

Республика характеризуется развитым сельским хозяйством, которое специализируется на молочном и мясном скотоводстве, выращивании картофеля и овощей.

Транспортную сеть в Республике Коми составляют:

- 2,3 тыс. км железнодорожных путей (в том числе 1,7 тыс. км общего пользования);
- 4,1 тыс. км внутренних водных судоходных путей (в том числе 3,1 тыс. км общего пользования);
- 11,8 тыс. км автомобильных дорог (в том числе 6,3 тыс. км автомобильных дорог общего пользования).

Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Республике Коми опубликован доклад о социально-экономическом положении Республики Коми в январе-апреле 2024 года. Согласно представленных данных индекс промышленного

производства в апреле 2024г. по сравнению с соответствующим месяцем предыдущего года составил 101,9%, в январе-апреле 2024г. – 102,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в апреле 2024г. по сравнению с соответствующим месяцем предыдущего года составил 103,4%, в январе-апреле 2024г. – 103,2%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в апреле 2024г. по сравнению с соответствующим месяцем предыдущего года составил 96,8%, в январе-апреле 2024г. – 102,4%.

По оценке, индекс производства продукции сельского хозяйства в январе-марте 2024г. относительно аналогичного периода 2023г. составил 97,4%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в апреле 2024г. составил 4,2 млрд. рублей, или 151,0% в сопоставимых ценах к апрелю предыдущего года; в январе-апреле 2024г. – 10,1 млрд. рублей, или 110,5% к уровню соответствующего периода предыдущего года

В апреле 2024г. оборот розничной торговли составил 18,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 3,4% больше, чем в апреле 2023г.; в январе-апреле – 73,4 млрд рублей, или 103,0% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Оборот оптовой торговли в апреле 2024г. составил 10,7 млрд рублей, что на 18,8% больше, чем в апреле 2023 года. Организации с основным видом деятельности «Торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами» реализовали продукции и товаров на 6,6 млрд рублей – на 11,3% больше.

В апреле 2024г. индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары – 100,6%, непродовольственные товары – 100,7%, услуги – 99,8%. Индекс цен производителей промышленных товаров, предназначенных для реализации на внутреннем рынке, в апреле 2024г. составил 102,6%.

В марте 2024г. среднемесячная номинальная начисленная заработная плата составила 82660 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 11,8%, в январе-марте 2024г. – 79930 рублей, так же увеличившись на 11,8%.

По данным выборочного обследования рабочей силы, в среднем за январь-март 2024г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше оценивалась в 366,1 тысяч человек. В их числе 348,3 тысячи человек (95%) были заняты в экономике и 17,8 тысячи человек (5%) не имели занятия, но активно его искали и в соответствии с методологией Международной организации труда классифицировались как безработные.

По данным Министерства труда, занятости и социальной защиты Республики Коми, на конец апреля 2024г. было признано безработными 3,6 тысячи человек. Уровень зарегистрированной безработицы составил 1%.



Рис.5.
Административно-территориальное деление Республики Коми

В административно-территориальном отношении Республика Коми делится на следующие административно-территориальные единицы:

- 8 городов республиканского значения с подчинёнными им территориями;
- 12 районов

Районы и территории, подчинённые городам республиканского значения, подразделяются на административные территории. Города республиканского значения могут подразделяться на районы в городах.

Наиболее крупные населенные пункты

№ п/п	Наименование	Численность населения, чел.	№ п/п	Наименование	Численность населения, чел.
1.	Сыктывкар	219 685	6.	Сосноборск	21 850
2.	Ухта	77 187	7.	Инта	19 372
3.	Воркута	56 131	8.	Емва	10 620
4.	Печора	34 001	9.	Вьльгорт	10 564
5.	Усинск	31 200	10.	Вуктыл	9 001

Ухта – город в Республике Коми, образует городской округ «Ухта». Второй по численности жителей город в республике. Численность населения 77 187 человек.

Городская территория лежит в 314 км. к северо-востоку от Сыктывкара.

В рамках административно-территориального деления он вместе с четырьмя посёлками городского типа (Боровой, Водный, Шудаяг, Ярега) и тринадцатью сельскими населёнными пунктами включён в состав города республиканского значения Ухта – административной единицы со статусом, равным статусу районов. Как муниципальное образование, город республиканского значения Ухта включен в состав Ухтинского городского округа.

Основными отраслями экономики являются нефтяная, деревообрабатывающая и металлообрабатывающая промышленность.

Выводы: По итогам 4-х месяцев 2024 года экономика республики характеризовалось ростом производства как в добывающих, так и в обрабатывающих отраслях. Кроме того, наблюдается рост заработной платы и снижение уровня безработицы.

(По данным сайтов сети ИНТЕРНЕТ: https://ru.wikipedia.org/wiki/Республика_Коми; <https://11.rosstat.gov.ru/doklad>; [https://11.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ДОКЛАД_4\(3\).pdf](https://11.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ДОКЛАД_4(3).pdf); <https://ru.wikipedia.org/wiki/Ухта>).

5.3. Анализ рынка в сегменте объекта оценки.

Рынок земли. Земли, находящиеся в пределах Российской Федерации, составляют земельный фонд страны.

Согласно действующему законодательству государственный учет наличия и использования земель в Российской Федерации осуществляется по категориям земель и угодьям без включения в состав земельного фонда земель, покрытых внутренними морскими водами и территориальным морем.

В составе земельного фонда категория земель – это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению, имеющая определенный правовой режим. Отнесение земель к категориям осуществляется согласно действующему законодательству в соответствии с их целевым назначением и правовым режимом.

Действующее законодательство предусматривает семь категорий земель:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

В соответствии с данными федеральной статистической отчетности площадь земельного фонда Российской Федерации на 1 января 2023 года составила 1 723 399,1 тыс. га без учета внутренних морских вод и территориального моря.



Рис.6.
Структура земельного фонда российской Федерации по категориям земель

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей. Земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение их площади, предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв. На 1 января 2023 года площадь земель сельскохозяйственного назначения составила 379 134,7 тыс. га.

В соответствии с действующим законодательством землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. По состоянию на 1 января 2023 года площадь земель, отнесенных к данной категории, в целом по России составила 20 665,9 тыс. га.

В категорию земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земли иного специального назначения включены земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач. Общая площадь земель рассматриваемой категории на 1 января 2023 года составила 17 806,1 тыс. га.

В состав земель категории особо охраняемых территорий и объектов входят особо охраняемые природные территории, занимаемые государственными природными заповедниками, в том числе биосферными, национальными и природными парками, государственными природными заказниками, памятниками природы, дендрологическими парками, ботаническими садами, лечебно-оздоровительными местностями и курортами. Для этих земель установлен режим особой охраны. Общая площадь земель в рассматриваемой категории на 1 января 2023 года составила 50 492,4 тыс. га.

В соответствии с Земельным кодексом к землям лесного фонда относят лесные и нелесные земли, состав которых устанавливается лесным законодательством. В соответствии с данными федеральной статистической отчетности площадь земель лесного фонда на 1 января 2023 года составила 1 128 421,6 тыс. га.

Согласно Земельному кодексу к землям водного фонда относятся земли, на которых находятся поверхностные водные объекты. По состоянию на 1 января 2023 года площадь категории земель водного фонда составила 28 080,0 тыс. га.

Землями запаса являются земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам. Таким образом, земли запаса – это неиспользуемые земли. Площадь категории земель запаса в Российской Федерации составила на 1 января 2023 года 87 918,5 тыс. га.

В I квартале 2024 года спрос на покупку земельных участков в России оказался на 10% выше, чем в аналогичный период прошлого года. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе платформы «Авито Недвижимость», уточнив, что интерес к аренде земельных участков за год увеличился на 23%.

По данным аналитиков, спрос на покупку участков сельскохозяйственного назначения с I квартала 2023 года вырос на 17%, промышленного назначения – на 15%, земли под ИЖС – на 7%. При этом интерес к аренде земли промышленного назначения за год увеличился на 36%, земли под ИЖС – на 20%, а земли сельскохозяйственного назначения, напротив, снизился на 2%.

Стоимость покупки земельных участков по сравнению с I кварталом 2023 года выросла на 33% до 800 тыс. рублей за объект. Цена земли под строительство жилых домов увеличилась на 35% до 880 тыс. рублей, промышленного назначения – на 40% до 9,8 млн рублей, сельхозназначения – на 22% до 600 тыс. рублей. При этом арендные ставки на земельные участки за год не изменились и составили 12 тыс. рублей в месяц за объект. Стоимость аренды земли под ИЖС не изменилась (15 тыс. рублей за объект), а аренда земли промышленного и сельскохозяйственного назначения за год подешевела на 5,7% до 33 тыс. рублей и 4,8% до 6,7 тыс. рублей соответственно.

Что касается объема предложения, то он снизился в обеих категориях – на 4% в сегменте продажи и на 2% в сегменте аренды. Увеличение объемов экспозиции отмечено только среди объектов промназначения – +4% на продажу и +2% под аренду.

По словам экспертов «Авито Недвижимости», спрос на покупку земельных участков поддерживает программа сельской ипотеки. На фоне растущей стоимости квадратного метра в городских квартирах многие принимают решение о возведении собственного отдельно стоящего дома, поэтому приобретают землю под ИЖС.

В соответствии с данными государственного учета земель общая площадь земельного фонда Республики Коми на 01.01.2023 г. составила 41 677,4 тыс. га. На сегодняшний день государственный учет земель осуществляется по их целевому назначению (категориям земель) и целевому использованию (угодьям).

Распределение земель для Республики Коми по категориям:

№ п/п	Категория земель	Площадь	
		Тыс. га	%
1.	Земли сельскохозяйственного назначения	1 855,9	4,45
2.	Земли населенный пунктов	202,3	0,49
3.	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	274,8	0,66
4.	Земли особо охраняемых территорий и объектов	2 613,3	6,27
5.	Земли лесного фонда	35 958,1	86,28
6.	Земли водного фонда	142	0,34
7.	Земли запаса	631	1,51
Итого земель		41 677,4	100,0

Анализ статистической информации, характеризующий процесс формирования и развития земельного рынка, свидетельствует, что земельный оборот в Республике Коми развивается в основном за счет земельных участков, находящихся в собственности граждан и муниципалитетов. В настоящее время сохраняется спрос на небольшие земельные участки, как правило, под индивидуальное жилищное строительство, а также земельные участки площадью 0,5-1,5 га. Сделки по крупным проектам, требующим серьезных инвестиций, носят единичный характер. В целом, предложение превышает спрос. Основной приток земель – земли без инженерной подготовки, а также неликвидные участки. Сделки на земельном рынке не многочисленны, и информация о реальных сделках, как правило, закрыта. Кроме того,

практически отсутствует информация о сделках по аренде на рынке земли.

В ходе анализа рынка земли в сегменте объекта оценки в г. Ухта, выявлено крайне незначительное количество предложений (3 предложения) к продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым земельным участком по основным ценообразующим параметрам. В связи с этим, Оценщик расширил границы поиска аналогов в пределах Республики Коми.

Исследование территориального рынка также выявило незначительное количество предложений (11 предложений) к продаже земельных участков в сегменте объекта оценки.

Цена предложения на земельные участки в сегменте объекта оценки находится в широком диапазоне от 92 до 5 167 рублей за квадратный метр. Среднее арифметическое значение составляет 1 377 рублей за квадратный метр, а медианное значение, составляет 821 рублей за квадратный метр. Основными ценообразующими факторами является: местоположение земельного участка и его площадь; имущественные права на землю; цена предложения и возможность торга; наличие подъездных путей; наличие (отсутствие) инженерных коммуникаций (сетей).

Результаты анализа рынка земли Республики Коми в сегменте объекта оценки, представлены в **Таблице №11**.

Таблица №11

№ п/п	Наименование	Дата предложения	Местоположение	Общая площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации
1.	Земельный участок	26.06.2024	Республика Коми, г. Усинск	4 500	7 000 000	1 556	https://www.avito.ru/usinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._promnaznacheniya_3432327067
2.	Земельный участок	21.06.2024	Республика Коми, г. Емва, ул. Дорожная	4 220	390 000	92	https://www.avito.ru/emva/zemelnye_uchastki/uchastok_422_sot._promnaznacheniya_3955425279
3.	Земельный участок	23.06.2024	Республика Коми, г. Ухта	6 900	2 400 000	348	https://www.avito.ru/uhta/zemelnye_uchastki/uchastok_69_sot._promnaznacheniya_4101372116
4.	Земельный участок	14.06.2024	Республика Коми, г. Сыктывкар	3 200	9 600 000	3 000	https://www.avito.ru/syktvykar/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot._promnaznacheniya_4003066446
5.	Земельный участок	02.05.2024	Республика Коми, с. Вьльгорт	10 000	2 800 000	280	https://www.avito.ru/vylgort/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_2239928588
6.	Земельный участок	29.05.2024	Республика Коми, г. Усинск, ул. Нефтяников, 23	3 000	7 500 000	2 500	https://www.avito.ru/usinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_1549799883
7.	Земельный участок	14.06.2024	Республика Коми, г. Ухта	15 605	9 999 000	641	https://www.avito.ru/uhta/zemelnye_uchastki/uchastok_156_ga._promnaznacheniya_3347149961
8.	Земельный участок	13.06.2024	Республика Коми, г. Сыктывкар, Сысольское шоссе	16 000	16 000 000	1 000	https://onrealt.ru/syktvykar/kypit-uchastok/75608115
9.	Земельный участок	25.05.2024	Республика Коми, с. Вьльгорт	10 000	3 000 000	300	https://onrealt.ru/selo-vylgort/kypit-uchastok/32069178
10.	Земельный участок	17.05.2024	Республика Коми, г. Ухта	4 200	2 500 000	595	https://onrealt.ru/ukhta/kypit-uchastok/68743661
11.	Земельный участок	02.05.2024	Республика Коми, г. Сыктывкар	3 000	15 500 000	5 167	https://onrealt.ru/syktvykar/kypit-uchastok/74991950
12.	Земельный участок	02.05.2024	Республика Коми, г. Усинск	3 830	4 000 000	1 044	https://onrealt.ru/usinsk/kypit-uchastok/65915253
Минимальное значение, руб.						92	
Максимальное значение, руб.						5 167	
Среднее арифметическое значение, руб.						1 377	
Медианное значение, руб.						821	

Выводы:

1. По состоянию на дату оценки количество предложений к продаже земельных участков сопоставимых оцениваемым земельном участке, на территориальном рынке Республики Коми, незначительно.

2. Цена предложения на земельные участки в сегменте объекта оценки находится в широком диапазоне от 92 до 5 167 рублей за квадратный метр. Среднее арифметическое значение составляет 1 377 рублей за квадратный метр, а медианное значение, составляет 821 рублей за квадратный метр.

3. Основными ценообразующими факторами является: местоположение земельного участка и его площадь; имущественные права на землю; цена предложения и возможность торга; наличие подъездных путей; наличие (отсутствие) инженерных коммуникаций (сетей).

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

Условно всю недвижимость можно поделить на два класса: жилые объекты недвижимости и нежилые объекты недвижимости. К нежилым объектам относятся коммерческая недвижимость.

Коммерческая недвижимость включает в себя торговые, офисные, производственно-складские помещения, помещения свободного назначения, а также отдельно стоящие здания и земельные участки для их строительства. Данные виды коммерческой недвижимости характерны и для Республики Коми.

Анализ рынка коммерческой недвижимости Республики Коми выявил, что среди всех видов коммерческой недвижимости наибольшим спросом пользуются помещения свободного назначения, так как их можно использовать для разных целей предпринимательской деятельности. Несколько ниже спрос на помещения торгового назначения: павильоны, супермаркеты, торговые центры, специализированные и универсальные магазины, торговые места. На цены таких объектов влияют удобство местоположения, транспортная доступность, состояние здания/помещения. На третьем месте по спросу – производственно-складская недвижимость. При этом на складские помещения спрос выше, чем на производственные. На стоимость производственно-складской недвижимости влияет наличие подъездных путей и инженерных коммуникаций. Спрос на офисную недвижимость оказался наиболее низким. Объекты офисной недвижимости предназначены как для ведения бизнеса, так и для административных целей. Офисы могут располагаться в торгово-офисных центрах, административных зданиях, а также зданиях, бывших проектных и научно-исследовательских институтов. Влияние на цену оказывает не столько местоположение, сколько удобство помещения и транспортная доступность. Сегодня низкий спрос можно объяснить тем, что открывается меньше новых предприятий и организаций, а стабильно работающие уже имеют свои офисы.

В ходе анализа рынка недвижимости Республики Коми выявлено, что на продажу выставляются, в основном, здания с земельным участком (единый объект недвижимости). Количество предложений к продаже нежилых помещений в сегменте объекта оценки, незначительно.

Цена предложения на нежилые помещения в сегменте объекта оценки находится в диапазоне от 3 071 до 64 674 рублей за квадратный метр. Среднее арифметическое значение составляет 36 643 рубль за квадратный метр, а медианное значение, составляет 31 429 рублей за квадратный метр. Наиболее типичные предложения находятся в диапазоне от 24 351 до 56 818 рублей за квадратный метр. Основными ценообразующими параметрами являются: местоположение объекта и его площадь, наличие инженерных коммуникаций, физическое состояние зданий и помещений.

Результаты анализа территориального рынка в сегменте объекта оценки, представлены в **Таблице №12.**

Таблица №12

№ п/п	Наименование	Дата предложения	Местоположение	Общая площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации
1.	Помещение свободного назначения	26.06.2024	Республика Коми, г. Ухта, ул. 40 лет Коми АССР, 12	425,4	10 500 000	24 683	https://www.avito.ru/uhta/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_425.4_m_3955552102
2.	Офисное помещение	16.06.2024	Республика Коми, г. Ухта, пр-т Ленина, 26Б	440	25 000 000	56 818	https://www.avito.ru/uhta/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_440_m_1407997027
3.	Помещение свободного назначения	18.06.2024	Республика Коми, г. Ухта, ул. 30 лет Октября, 4	441,9	16 000 000	36 207	https://www.avito.ru/uhta/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie

							441 m 4051483898
4.	Офисное помещение	07.06.2024	Республика Коми, г. Ухта, ул. Первомайская, 43	184,8	4 500 000	24 351	https://www.avito.ru/uhta/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_184.8_m_2227610464
5.	Помещение свободного назначения	14.06.2024	Республика Коми, г. Ухта, пр-т Ленина, 26Б	448,4	29 000 000	64 674	https://www.avito.ru/uhta/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_448.4_m_1870238993
6.	Помещение свободного назначения	14.06.2024	Республика Коми, г. Ухта, ул. Бушуева, 14	186,9	9 000 000	48 154	https://www.avito.ru/uhta/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_186.9_m_2419743780
7.	Помещение свободного назначения	15.06.2024	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Восточная, 35/1	225	12 500 000	55 556	https://www.avito.ru/syktvykar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_225_m_3857106505
8.	Помещение свободного назначения	14.06.2024	Республика Коми, Прилузкий муниципальный район, пос. Ожындор, ул. Лесная, 100	191	5 500 000	28 796	https://www.avito.ru/obyachevo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_191_m_4178955792
9.	Помещение свободного назначения	14.06.2024	Республика Коми, г. Инта, ул. Горького, 23	630	1 935 000	3 071	https://www.avito.ru/inta/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_630_m_2002505363
10.	Помещение свободного назначения	05.06.2024	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Калинина, 14	210	6 600 000	31 429	https://www.avito.ru/syktvykar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_210_m_3085592617
11.	Помещение свободного назначения	13.06.2024	Республика Коми, г. Усинск, ул. Возейская, 15	462,3	13 561 200	29 334	https://www.avito.ru/usinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_462_m_2226194802
Минимальное значение, руб.						3 071	
Максимальное значение, руб.						64 674	
Среднее арифметическое значение, руб.						36 643	
Медианное значение, руб.						31 429	

Выводы:

1. Цена предложения на нежилые помещения в сегменте объекта оценки в Республике Коми, находится в диапазоне от 3 071 до 64 674 рублей за квадратный метр. Среднее арифметическое значение составляет 36 643 рубля за квадратный метр, а медианное значение, составляет 31 429 рублей за квадратный метр.

2. Наиболее типичные предложения находятся в диапазоне от 24 351 до 56 818 рублей за квадратный метр.

3. Основными ценообразующими параметрами являются: местоположение объекта и его площадь, наличие инженерных коммуникаций, физическое состояние зданий и помещений.

(По информации сети ИНТЕРНЕТ: <https://stroygaz.ru/news/dwelling/v-rossii-vyros-spros-na-pokupku-i-arendu-zemli/>; <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-8-2023-29/?print=print>; https://www.avito.ru/komi/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya; <https://syktvykar.cian.ru/kupit-kommercheskiy-uchastok-komi/>; <https://onrealt.ru/komi/kypit-uchastok-promyshlennogo-naznachenija>; https://cchgeu.ru/upload/iblock/374/uchebnoe_posobie_osnovy-ekonomiki-nedvizhimosti_zik_2014.pdf; https://www.avito.ru/komi/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam; <https://syktvykar.cian.ru/kupit-pomeschenie-komi/>).

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В соответствии с п.2 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации земельным участком как объектом земельных отношений, является часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

В соответствии с Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. №568-р (редакция от 31.07.2002г.) «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

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.

В соответствии с Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. №568-р (редакция от 31.07.2002г.) «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

- Метод остатка – применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

- Метод выделения – метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Данный подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным коммуникациями. Рыночная стоимость собственно земельного участка определяется как разница рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. Поскольку, объектом оценки в данном отчете является земельный участок без учета стоимости улучшений на нем, применение затратного подхода для определения стоимости земельного участка не представляется возможным.

Кроме того, земля есть объект недвижимости природного характера и не имеет затрат на ее создание.

6.2. Сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке земельных участков, основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Принцип замещения предполагает, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по местоположению или плодородию участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

Сравнительный подход при оценке земельных участков включает следующие методы:

- Метод сравнения продаж – применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения.

- Метод выделения – метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами

недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

- Метод распределения – применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Исходя из наличия имеющейся информации, при оценке земельного участка сравнительным подходом, Оценщик счел целесообразным применить метод сравнения продаж. Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

В ходе анализа рынка земли в сегменте объекта оценки в г. Ухта, выявлено крайне незначительное количество предложений (3 предложения) к продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым земельным участком по основным ценообразующим параметрам. В связи с этим, Оценщик расширил границы поиска аналогов в пределах Республики Коми. Исследование территориального рынка также выявило незначительное количество предложений (11 предложений) к продаже земельных участков в сегменте объекта оценки. Цена предложения на земельные участки в сегменте объекта оценки находится в широком диапазоне от 92 до 5 167 рублей за квадратный метр. Среднее арифметическое значение составляет 1 377 рублей за квадратный метр, а медианное значение, составляет 821 рублей за квадратный метр.

При подборе объектов-аналогов, Оценщик исходил из следующих параметров: соответствие земельных участков по категории и разрешенному использованию, соответствие земельных участков по местоположению, площади, имущественным правам, транспортной доступности, а также наличию или возможностью подвода инженерных коммуникаций. Проанализировав территориальный рынок продаж в сегменте объекта оценки, Оценщику не удалось обнаружить аналоги, которые в полной мере соответствовали объекту оценки по всем вышеперечисленным критериям. Это связано с тем, что на текущий момент рынок земельных участков в сегменте объекта оценки характеризуется незначительным количеством предложений к продаже, а имеющаяся информация зачастую крайне ограничена. 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 земельных участков в сегменте объекта оценки.

В процессе выбора объекта аналога Оценщик ориентировался на среднее арифметическое значение и медианное значение.

По каждому из объектов-аналогов определялась стоимость 1 кв. м. площади участка, потом в эту стоимость вносились поправки, характеризующие отличие объекта-аналога от оцениваемого объекта. Поправки вносились 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.

Основные характеристики объекта-аналога, а также расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, представлены в **Таблице №13**.

Таблица №13

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение объекта	Республика Коми, г. Ухта, ул. Пионерская, 12	Республика Коми, г. Ухта, ул. Пионерская	Республика Коми, г. Сыктывкар, в районе Сысольского шоссе	Республика Коми, г. Усинск
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Описание объекта	Земельный участок для обслуживания нежилых зданий – пельменного цеха, склада, кондитерского цеха, вахты	Промышленный участок для объектов, поддерживающих деятельность предприятий	Земельный участок под промышленное развитие	Земельный участок в г. Усинск, под производственную базу, стоянку
Имущественные права	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Площадь земельного участка, кв. м.	7 699	15 605	16 000	3 830
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Транспортная доступность	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Наличие инженерных коммуникаций (сетей)	На участке	На участке	По границе участка	По границе участка
Цена предложения, руб.	Определяется	9 999 000,0	16 000 000,0	4 000 000,0
Цена предложения, руб./кв. м.	Определяется	641,0	1 000,0	1 044,0
Дата предложения	28.06.2024	14.06.2024	13.06.2024	02.05.2024
Источник информации	Заказчик оценки	Контактный телефон 8-996-849-51-81; https://www.avito.ru/uhta/zemelnye-uchastki/uchastok-156-ga-promnaznacheniya-3347149961	https://onrealt.ru/syktvyvkar/kypit-uchastok/75608115	https://onrealt.ru/usinsk/kypit-uchastok/65915253
Цена предложения, руб./кв. м.		641,0	1 000,0	1 044,0
Поправка на торг		0,910	0,910	0,910
Скорректированная цена, руб./кв. м.		583,0	910,0	950,0
Поправка на передаваемые права		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		583,0	910,0	950,0
Поправка на экономические различия		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		583,0	910,0	950,0
Поправка на условия продажи		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		583,0	910,0	950,0
Поправка на условия финансирования сделки		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		583,0	910,0	950,0
Поправка на дату предложения		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		583,0	910,0	950,0
Поправка на местоположение		1,0	0,957	1,158
Скорректированная цена, руб./кв. м.		583,0	871,0	1100,0
Поправка на площадь		1,11	1,12	0,901
Скорректированная цена, руб./кв. м.		647,0	976,0	991,0
Поправка на наличие		1,0	1,0	1,0

подъездных путей				
Скорректированная цена, руб./кв. м.		647,0	976,0	991,0
Поправка на наличие инженерных коммуникаций (сетей)		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		647,0	976,0	991,0
Количество внесенных поправок		2	3	3
Весовой коэффициент		0,37500	0,31250	0,31250
Взвешенная цена, руб./кв. м.		243,0	305,0	310,0
Среднерыночная цена, руб./кв. м.	858,0			
Площадь земельного участка, кв. м.	7 699			
Рыночная стоимость, руб.	6 605 742,0			

Пояснения к принятым поправкам.

Поправка на торг. Указанная цена объектов-аналогов является ценой предложения, которая подразумевает поправку на торг. Применительно к объекту оценки, поправка на торг, для всех аналогов, составит 0,910.

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2024 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ 1	По регионам 2		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,93	0,93	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,95	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС 1, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,99	0,93	0,94	0,94	0,92
4	ДНП 1 и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,99	0,90	0,92	0,91	0,89
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,94	0,84	0,89	0,86	0,81
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,54	0,94	0,80	0,86	0,84	0,76
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,94	0,88	0,91	0,90	0,85

Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3462-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2024-goda>

Поправка на передаваемые права. Представленные 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 экономические различия. Поправка на экономические различия не вводится, поскольку в качестве аналогов выступают земельные участки из категории земли населенных пунктов для застройки и обслуживания промышленных объектов.

Поправка на условия продажи. Поскольку условия продажи земельных участков соответствуют рыночным (продажа на открытом рынке), то поправка не вводится.

Поправка на условия финансирования сделки. На каких условиях и за счёт каких средств будет осуществляться приобретение прав неизвестно, но Оценщик исходит 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 дату предложения. Объекты предложены к продаже в мае-июне 2024 года, в период типичного срока экспозиции подобных объектов, а также относительно стабильных цен в сегменте объекта оценки. Поправка по данному параметру не вводится.

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

Поправка на местоположение включает сопоставление объекта-аналога с оцениваемым объектом по таким параметрам, как: близость к административному центру, качеству подъездных путей, общий социально-экономический потенциал.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в различных населенных пунктах. Исходя из этого, в качестве характеристики для сравнения принимается сопоставление объектов по общему социально-экономическому потенциалу, а в качестве параметра для сравнения – средняя заработная плата в соответствующем населенном пункте.

Средний уровень заработной платы, представлен в **Таблице №14**.

Таблица №14

Наименование	Местонахождение	Средняя заработная плата на 01.06.2024, руб.	Источник информации
Объект оценки	Республика Коми, г. Ухта, ул. Пионерская, 12	75 670,0	https://bdex.ru/respublika-komi/uhta/
Объект-аналог №1	Республика Коми, г. Ухта, ул. Пионерская	75 670,0	https://bdex.ru/respublika-komi/uhta/
Объект-аналог №2	Республика Коми, г. Сыктывкар, в районе Сысольского шоссе	79 110,0	https://bdex.ru/respublika-komi/syktvykar/
Объект-аналог №3	Республика Коми, г. Усинск	65 350,0	https://bdex.ru/respublika-komi/usinsk/

Отсюда, поправка на местоположение, составит:

- объект-аналог №1: $75\,670,0 / 75\,670,0 = 1,0$;
- объект-аналог №2: $75\,670,0 / 79\,110,0 = 0,957$;
- объект-аналог №3: $75\,670,0 / 65\,350,0 = 1,158$.

Поправка на площадь. Поправка на площадь учитывает зависимость стоимости земельного участка от его площади, поскольку, чем больше земельный участок, тем ниже стоимость одной сотки или одного кв. м.

Формула расчета:

$$ПП = (S_o / S_a)^{K_t}, \text{ где}$$

S_o – площадь объекта оценки;

S_a – площадь объекта-аналога;

K_t – коэффициент торможения.

Согласно исследования Живаева М.В. «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2023», коэффициент торможения для поправки на размер земельного участка под коммерческую застройку, составляет -0,15

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

Отсюда, поправка на размер, составит:

- объект-аналог №1: $(7\,699 / 15\,605)^{-0,15} = 1,11$;
- объект-аналог №2: $(7\,699 / 16\,000)^{-0,15} = 1,12$;
- объект-аналог №3: $(7\,699 / 3\,830)^{-0,15} = 0,901$.

Поправка на наличие подъездных путей. Объекты обеспечены подъездными путями. Поправка по данному показателю не вводится.

Поправка на наличие инженерных коммуникаций (сетей). Все объекты имеют в наличии или расположенную по границе участка необходимую инженерную инфраструктуру. Поправка не вводится.

В результате внесения корректировок, были получены три значения скорректированной цены предложения квадратного метра земельного участка (по числу аналогов). Полученные значения имеют некоторый разброс значений стоимости. Это связано с тем, что на текущий момент рынок земельных участков в сегменте объекта оценки характеризуется незначительным количеством предложений к продаже, а имеющаяся информация зачастую крайне ограничена. В связи с этим, подобрать достаточное количество аналогов, сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим параметрам, не представляется возможным.

Следующим этапом, необходимо полученные результаты свести к одному. 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.

Стоимость земельного участка (**СЗ**) определялась произведением среднерыночной цены 1 кв.м. земельного участка на площадь соответствующего земельного участка, по формуле:

$$СЗ = СР * S, \text{ где}$$

СР – среднерыночная цена 1 кв.м. земельного участка, руб.;

S – площадь земельного участка, кв. м.

Отсюда, рыночная стоимость объекта оценки, составит:

$$858 * 7\,699 = 6\,605\,742,0 \text{ рублей.}$$

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, площадь 7 699 кв. м., кадастровый номер 11:20:0602007:118, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, округленно, составляет: **6 605 742,0 (Шесть миллионов шестьсот пять тысяч семьсот сорок два) рубля.**

6.3. Доходный подход

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим к земельным участкам, способным приносить доход, поскольку стоимость земельного участка определяется, исходя из способности земли приносить доход в будущем, на протяжении всего срока эксплуатации.

В соответствии с Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. №568-р (редакция от 31.07.2002г.) «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», доходный подход включает три метода: метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

- Метод капитализации земельной ренты – применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

- Метод остатка – применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

- Метод предполагаемого использования – применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Доходный подход при оценке земельных участков применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом расходы. При этом, на момент оценки, Оценщик не располагал достоверной информацией для определения величины и структуры доходов от использования земельного участка, а также величины и структуры операционных расходов. Кроме того, в ходе анализа территориального рынка выявлено незначительное количество предложений к аренде земельных участков в сегменте объекта оценки, что не позволяет составить репрезентативную выборку по объектам-аналогам. Использование объектов-аналогов из соседних с Республикой Коми регионов связано с внесением значительного количества поправок в цены предложения арендной ставки, а при определении ставки капитализации возникает необходимость введения большого количества допущений, что в конечном итоге снижает достоверность расчетов рыночной стоимости.

Исходя из вышесказанного, Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода при оценке земельного участка.

6.4. Согласование результатов при применении различных подходов оценки

Согласно Федеральному стандарту 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 оцениваемых объектов, были получены следующие результаты:

- затратный подход: не применялся;
- сравнительный подход: 6 605 742,0 рубля;
- 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).

Удельные веса определены методом ранжированной оценки критериев стоимости, на основе таких критериев как: способность учитывать цель оценки; способность учитывать конъюнктуру рынка; способность учитывать физические и экономические параметры объекта; качество информации.

Основные этапы расчета удельного веса:

1. Каждому используемому подходу по рассматриваемым критериям обосновано присваивается ранг: высокий, средний или низкий;
2. Проставляются баллы, соответственно высокий – 2, средний – 1, низкий – 0;
3. По каждому подходу рассчитывается суммарный набранный балл и проставляется в графе «Итог»;
4. Определяется общая сумма баллов, полученных оцениваемым объектом, по совокупности всех задействованных методов и подходов;
5. Рассчитывается удельный вес каждого подхода как отношение итоговой суммы баллов соответствующего подхода к общей сумме баллов.

Расчет удельных весов представлен в **Таблице №15**.

Таблица №15

Наименование подхода	Ранг / балл	Способность учитывать цель оценки	Способность учитывать конъюнктуру	Способность учитывать параметры объекта	Качество информации	Итог	Удельный вес, %
Затратный подход	Ранг	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся		
	Балл	—	—	—	—	0	0
Сравнительный подход	Ранг	Высокий	Высокий	Высокий	Средний		
	Балл	2	2	2	1	7	100,0
Доходный подход	Ранг	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся		
	Балл	—	—	—	—	0	0
Общая сумма баллов						7	100,0

Для определения окончательной величины стоимости использовался метод средневзвешенного значения, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается соответствующий удельный вес.

Расчет величины стоимости объекта оценки, представлен в **Таблице №16**.

Таблица №16

Объект оценки	Затратный подход, руб.	Удельный вес, %	Сравнительный подход, руб.	Удельный вес, %	Доходный подход, руб.	Удельный вес, %	Взвешенный результат, руб.
Земельный участок, площадь 7 699 кв. м., кадастровый номер: 11:20:0602007:118	Не применялся	0	6 605 742,0	100	Не применялся	0	6 605 742,0
Итого, руб.							6 605 742,0

Согласно Задания на оценку, оценке подлежит общая долевая собственность, доля в праве 1237 / 7699.

Отсюда, доля 1237 / 7699 в праве собственности на земельный участок, площадью 7699 кв. м., кадастровый номер: 11:20:0602007:188, по состоянию на дату оценки, округленно, составляет: **1 061 346,0 (Один миллион шестьдесят одна тысяча триста сорок шесть) рублей.**

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.

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

При выборе подходов и методов оценки учитывается специфика объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

7.1. Затратный подход

Согласно Федеральному стандарту 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. При этом сметой затрат на строительство оцениваемого объекта, Оценщик не располагает, а расчет по "типовым" сметам, с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа объекта в целом, 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.

7.2. 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:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 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 анализа – 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.

В ходе анализа рынка недвижимости Республики Коми выявлено, что на продажу выставаются, в основном, здания с земельным участком (единый объект недвижимости). Количество предложений к продаже нежилых помещений в сегменте объекта оценки, незначительно. Цена предложения на нежилые помещения в сегменте объекта оценки находится в диапазоне от 3 071 до 64 674 рублей за квадратный метр. Среднее арифметическое значение составляет 36 643 рубля за квадратный метр, а медианное значение, составляет 31 429 рублей за квадратный метр. Наиболее типичные предложения находятся в диапазоне от 24 351 до 56 818 рублей за квадратный метр.

При анализе рынка недвижимости в сегменте объекта оценки, использовались данные сети ИНТЕРНЕТ: https://www.avito.ru/komi/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam; <https://syktyvkar.cian.ru/kupit-pomeshenie-komi/>

При подборе объектов-аналогов Оценщик исходил из следующих параметров: соответствие объектов по функциональному назначению (нежилое помещение), имущественным правам, транспортной доступности, местоположению, соответствие по площади, 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. Это связано с тем, что на текущий момент рынок в сегменте объекта оценки недостаточно сбалансирован, количество предложений к продаже незначительно, а имеющаяся информация зачастую не полная. 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 объектов на рынке недвижимости в сегменте объекта оценки.

По каждому из объектов-аналогов определялась стоимость 1 кв. м. площади объекта, потом в эту стоимость вносились поправки, характеризующие отличие объекта-аналога от оцениваемого объекта. Поправки вносились 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.

Основные характеристики объектов-аналогов, а также расчет рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения, представлено в **Таблице №17**.

Таблица №17

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес местонахождения объекта	Республика Коми, г. Ухта, ул. Пионерская, 12	Республика Коми, г. Ухта, ул. 30 лет Октября, 4	Республика Коми, г. Ухта, ул. Бушуева, 14	Республика Коми, г. Усинск, ул. Возейская, 15
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Наименование	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Описание объекта	Нежилое помещение свободного назначения, расположенное на 2-м этаже производственно-складского здания	Помещение свободного назначения, расположенное на 1 этаже торгово-офисного здания	Помещение коммерческого назначения, 1-й этаж, с возможностью использования под различные виды деятельности, в том числе под склад	Нежилое помещение, площадью на 462,3 кв. м., на 2-м этаже административного здания под различный вид деятельности
Имущественные права, определяемые при оценке объекта оценки	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Дата предложения	28.06.2024	18.06.2024	14.06.2024	13.06.2024
Предложение / сделка	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение

Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Этаж расположения	2	1	1	2
Качество внутренней отделки	Простая	Простая	Улучшенная	Простая
Состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие инженерных коммуникаций (сетей)	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Транспортная доступность	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Площадь объекта, кв. м.	282	441,9	186,9	462,3
Цена предложения объекта, руб.	Определяется	16 000 000,0	9 000 000,0	13 561 200,0
Цена предложения объекта, руб. / кв. м.	Определяется	36 207,0	48 154,0	29 334,0
Источник информации	Заказчик оценки	Контактный телефон 8-996-849-51-81; https://www.avito.ru/uhta/kommercheskaya/nedvizhimost/prodam/ofisnoe_pomeschenie_441_m_4051483898	Контактный телефон 8-932-510-79-42; https://www.avito.ru/uhta/kommercheskaya/nedvizhimost/prodam/torgovoe_pomeschenie_186.9_m_2419743780	Контактный телефон 8 988-437-72-28; https://www.avito.ru/usinsk/kommercheskaya/nedvizhimost/prodam/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_462_m_2226194802
Цена предложения объекта, руб. / кв. м.		36 207,0	48 154,0	29 334,0
Поправка на торг		0,880	0,880	0,880
Скорректированная цена, руб./кв. м.		31 862,0	42 376,0	25 814,0
Поправка на передаваемые имущественные права		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		31 862,0	42 376,0	25 814,0
Поправка на условия продажи		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		31 862,0	42 376,0	25 814,0
Поправка на условия финансирования сделки		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		31 862,0	42 376,0	25 814,0
Поправка на вид использования объекта		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		31 862,0	42 376,0	25 814,0
Поправка на дату предложения		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		31 862,0	42 376,0	25 814,0
Поправка на местоположение		1,0	1,0	1,158
Скорректированная цена, руб./кв. м.		31 862,0	42 376,0	29 893,0
Поправка на площадь		1,069	0,940	1,077
Скорректированная цена, руб./кв. м.		34 060,0	39 833,0	32 195,0
Поправка на состояние здания		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		34 060,0	39 833,0	32 195,0
Поправка на уровень отделки помещений		1,0	0,943	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		34 060,0	37 563,0	32 195,0
Поправка на этаж		0,850	0,850	1,0
Скорректированная цена, руб. / кв. м.		28 951,0	31 929,0	32 195,0
Поправка на наличие инженерных коммуникаций (сетей)		1,0	1,0	1,0
Скорректированная		28 951,0	31 929,0	32 195,0

цена, руб./кв. м.				
Поправка на транспортную доступность		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		28 951,0	31 929,0	32 195,0
Количество внесенных поправок		3	4	3
Весовой коэффициент		0,35000	0,30000	0,35000
Взвешенный результат, руб./кв. м.		10 133,0	9 579,0	11 268,0
Среднерыночная цена, руб./кв. м.	30 980,0			
Площадь объекта, кв. м.	282,0			
Рыночная стоимость, руб.	8 736 360,0			

Пояснения к принятым поправкам.

Поправка на торг. Указанная цена объектов-аналогов является ценой предложения, которая подразумевает поправку на торг. Применительно к объекту оценки, поправка на торг, составит 12%.

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

Живаев М.В. «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2023».

Отсюда, поправка на торг, составит: $P_t = 1,0 - 12\% \times 1,0 = 1,0 \times (1,0 - 0,12) = 0,880$.

Поправка на передаваемые права. Представленные 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 счёт 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 – учитывает тип недвижимости и характер ее использования. Объект оценки и объекты-аналоги – нежилые помещения коммерческого назначения. Поправка не вводится.

Поправка на дату предложения. Объекты предложены к продаже в июне 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.

Поправка на местоположение включает сопоставление объекта-аналога с оцениваемым объектом по таким параметрам, как: близость к административному центру, качеству подъездных путей, общий социально-экономический потенциал.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в различных населенных пунктах. Исходя из этого, в качестве характеристики для сравнения принимается сопоставление объектов по общему социально-экономическому потенциалу, а в качестве параметра для сравнения – средняя заработная плата в соответствующем населенном пункте.

Средний уровень заработной платы, представлен в **Таблице №18**.

Наименование	Местонахождение	Средняя заработная плата на 01.06.2024, руб.	Источник информации
Объект оценки	Республика Коми, г. Ухта, ул. Пионерская, 12	75 670,0	https://bdex.ru/respublika-komi/uhta/
Объект-аналог №1	Республика Коми, г. Ухта, ул. 30 лет Октября, 4	75 670,0	https://bdex.ru/respublika-komi/uhta/
Объект-аналог №2	Республика Коми, г. Ухта, ул. Бушуева, 14	75 670,0	https://bdex.ru/respublika-komi/uhta/
Объект-аналог №3	Республика Коми, г. Усинск, ул. Возейская, 15	65 350,0	https://bdex.ru/respublika-komi/usinsk/

Отсюда, поправка на местоположение, составит:

- объект-аналог №1: $75\,670,0 / 75\,670,0 = 1,0$;
- объект-аналог №2: $75\,670,0 / 75\,670,0 = 1,0$;
- объект-аналог №3: $75\,670,0 / 65\,350,0 = 1,158$.

Поправка на площадь. 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:

$$K_s = (S_o/S_a)^n, \text{ где}$$

S_o – площадь объекта оценки;

S_a – площадь объекта-аналога;

K_s – коэффициент торможения.

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

Живаев М.В. «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2023».

Отсюда, поправка на площадь, составит:

- объект-аналог №1: $(282 / 441,9)^{-0,15} = 1,069$;
- объект-аналог №2: $(282 / 186,9)^{-0,15} = 0,940$;
- объект-аналог №3: $(282 / 462,3)^{-0,15} = 1,077$.

Поправка на состояние здания. Учитывает техническое и функциональное состояние конструкций и элементов здания.

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,92	0,99	0,95
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,71	0,91	0,80
4	Условно-удовлетворительное	Малоприспособленное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,46	0,62	0,53

Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3450-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

Техническое состояние объектов характеризуется как «Удовлетворительное». Исходя из этого, поправка на состояние здания, не вносится.

Поправка на уровень отделки помещений. Поправка на уровень отделки помещений характеризует уровень отделочных работ и материалов, используемых при ремонте помещения.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,92	0,87
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытия, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,21	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,04	1,12	1,08

Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3455-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

Уровень отделки помещений объекта оценки, как и объекта-аналога №1 и №3, характеризуется как «Простая», в то время как уровень отделки помещений объекта-аналога №2, характеризуется как «Улучшенная».

Отсюда, поправка на уровень отделки помещения для объекта-аналога №2, составит: $1,0 / 1,06 = 0,943$.

Поправка на этаж. Показывает отношение удельных цен аналогичных объектов, расположенных на разных этажах.

Корректировка на этаж расположения

Наименование объекта		Коэффициент		
		мин	макс	среднее
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене аналогичного объекта на 1-м этаже	Торговые здания и помещения	0,65	0,92	0,78
	Офисные здания и помещения	0,74	0,91	0,83
	Производственно-складские здания и помещения	0,77	0,90	0,84
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене аналогичного объекта на 1-м этаже	Торговые здания и помещения	0,74	0,96	0,85
	Офисные здания и помещения	0,72	0,93	0,83
	Производственно-складские здания и помещения	0,78	0,88	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2-м этаже и выше к удельной цене аналогичного объекта на 1-м этаже	Торговые здания и помещения	0,75	0,90	0,83
	Офисные здания и помещения	0,84	0,94	0,89
	Производственно-складские здания и помещения	0,77	0,92	0,85

Живаев М.В. «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2023».

Объект оценки, как и объект-аналог №3, расположены на 2-м этаже здания, в то время как объекты-аналоги №1 и №2, расположены на 1 этаже. Отсюда, применительно к объекту-аналогу №1 и №2, поправка на этаж, составит 0,85. Цена предложения объекта-аналога №3, не корректируется.

Поправка на наличие инженерных коммуникаций (сетей) – учитывает инженерную обеспеченность объектов. Объект оценки, как и объекты-аналоги, обеспечены необходимыми инженерными сетями. Поправка, не вводится.

Поправка на транспортную доступность. Объекты обеспечены автодорогами с твердым покрытием, обеспечивающими свободный подъезд к объекту. Поправка по данному параметру равна единице.

В результате внесения корректировок, были получены три значения скорректированной цены предложения квадратного метра объекта недвижимости (по числу аналогов).

Следующим этапом, необходимо полученные результаты свести к одному. 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

Стоимость объекта определялась произведением среднерыночной цены 1кв.м. на площадь по формуле:

$$C = CP * S, \text{ где}$$

CP – среднерыночная цена 1кв.м., руб.;

S – площадь, кв. м.

Отсюда, рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, составит:

$$30\,980,0 * 282 = 8\,736\,360,0 \text{ рублей}$$

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого нежилого помещения, площадь 282 кв. м., кадастровый номер: 11:20:0602007:4375, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, округленно, составляет: **8 736 360,0 (Восемь миллионов семьсот тридцать шесть тысяч триста шестьдесят) рублей.**

7.3. 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.

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, в ходе анализе рынка в сегменте объекта оценки, Оценщику не удалось получить полную и достоверную информацию по ставкам аренды при сдаче сопоставимых объектов в аренду. Использование объектов-аналогов из соседних с Республикой Коми регионов связано с внесением значительного количества поправок в цены предложения арендной ставки, а при определении ставки капитализации возникает необходимость введения большого количества допущений, что в конечном итоге снижает достоверность расчетов рыночной стоимости.

Кроме того, на момент проведения оценки Оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, а для оценки текущей стоимости объекта оценки требуется привлечь большой объем разнообразной экономической и производственно-технологической информации. Надежность конечного результата зависит от достоверности прогнозов динамики различных показателей. Так как источников ошибок достаточно, то итоговый результат оказывается не всегда точным.

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

7.4. Согласование результатов при применении различных подходов к оценке.

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 оцениваемого объекта, были получены следующие результаты:

- затратный подход: не применялся;
- сравнительный подход: 8 736 360,0 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).

Удельные веса определены методом ранжированной оценки критериев стоимости, на основе таких критериев как: способность учитывать цель оценки; способность учитывать конъюнктуру рынка; способность учитывать физические и экономические параметры объекта; качество информации.

Основные этапы расчета удельного веса:

1. Каждому используемому подходу по рассматриваемым критериям обосновано присваивается ранг: высокий, средний или низкий;
2. Проставляются баллы, соответственно высокий – 2, средний – 1, низкий – 0;
3. По каждому подходу рассчитывается суммарный набранный балл и проставляется в графе «Итог»;
4. Определяется общая сумма баллов, полученных оцениваемым объектом, по совокупности всех задействованных методов и подходов;
5. Рассчитывается удельный вес каждого подхода как отношение итоговой суммы баллов соответствующего подхода к общей сумме баллов.

Расчет удельных весов представлен в **Таблице №19**.

Таблица №19

Наименование подхода	Ранг / балл	Способность учитывать цель оценки	Способность учитывать конъюнктуру	Способность учитывать параметры объекта	Качество информации	Итог	Удельный вес, %
Затратный подход	Ранг	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся		
	Балл	—	—	—	—	0	0
Сравнительный подход	Ранг	Высокий	Высокий	Высокий	Средний		
	Балл	2	2	2	1	7	100,0
Доходный подход	Ранг	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся		
	Балл	—	—	—	—	0	0
Общая сумма баллов						7	100,0

Для определения окончательной величины стоимости использовался метод средневзвешенного значения, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается соответствующий удельный вес.

Расчет величины стоимости объекта оценки, представлен в **Таблице №20**.

Таблица №20

Объект оценки	Затратный подход, руб.	Удельный вес, %	Сравнительный подход, руб.	Удельный вес, %	Доходный подход, руб.	Удельный вес, %	Взвешенный результат, руб.
Нежилое помещение, площадь 282 кв. м., кадастровый номер: 11:20:0602007:4375	Не применялся	0	8 736 360,0	100	Не применялся	0	8 736 360,0
Итого, руб.							8 736 360,0

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого нежилого помещения, площадь 282 кв. м., кадастровый номер 11:20:0602007:4375, определенная по состоянию на дату оценки, округленно, составляет: **8 736 360,0 (Восемь миллионов семьсот тридцать шесть тысяч триста шестьдесят) рублей.**

8. 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 недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Коми, г. Ухта, ул. Пионерская, 12, по состоянию на дату оценки, округленно, составляет:

9 797 706,0

(Девять миллионов семьсот девяносто семь тысяч семьсот шесть) рублей

в том числе:

- доля 1237 / 7699 в праве собственности на земельный участок, площадью 7699 кв. м., кадастровый номер: 11:20:0602007:188, по состоянию на дату оценки, округленно, составляет: **1 061 346,0 (Один миллион шестьдесят одна тысяча триста сорок шесть) рублей.**

- нежилое помещение, площадь 282 кв. м., кадастровый номер: 11:20:0602007:4375, по состоянию на дату оценки, округленно, составляет: **8 736 360,0 (Восемь миллионов семьсот тридцать шесть тысяч триста шестьдесят) рублей.**

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.

9. 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 №21**.

Таблица №21

		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

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.

В эконометрике (разделе математической статистики, занимающейся изучением зависимостей между величинами экономического характера, прежде всего стоимостью) общепринято упрощение, в соответствии с которым вероятностный характер рыночной стоимости описывается в виде нормального (гауссового) распределения (Рис. 7).

Таким образом, в большинстве оценочных ситуаций, если у Оценщика нет оснований считать иначе, границы интервала целесообразно отображать симметрично относительно результата оценки, полученного в отчете об оценке.

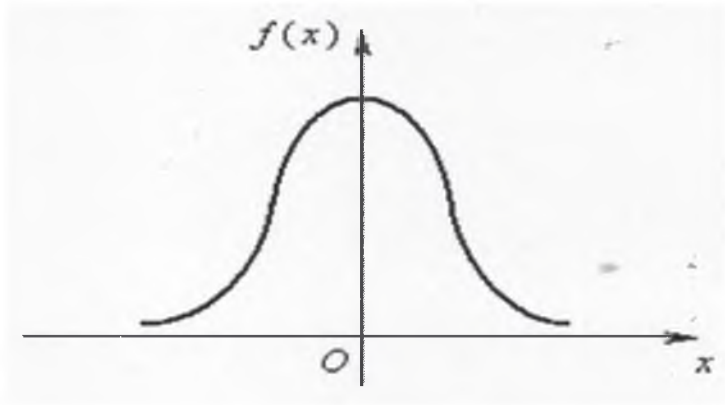


Рис.7.
Распределение Гаусса (нормальное распространение)

Итоговый диапазон определяется по формуле:

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

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

C – результат расчета по соответствующему подходу, руб.;

$d\%$ – диапазон стоимости, %.

Основываясь на собственных суждениях, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки, составляет $\pm 20\%$.

Результаты определения нижнего и верхнего диапазона, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, представлены в **Таблице №22**.

Таблица №22

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость	Диапазон цена	
			Минимальный, руб.	Максимальный, руб.
1.	Доля 1237 / 7699 в праве собственности на земельный участок, площадью 7699 кв. м., кадастровый номер 11:20:0602007:188	1 061 346,0	849 077,0	1 273 615,0
2.	Нежилое помещение, площадь 282 кв. м., кадастровый номер: 11:20:0602007:4375	8 736 360,0	6 989 088,0	10 483 632,0

Оценщик

Воронянский Ю.А.



Генеральный директор ООО "ЦСБ"

Удалова Н.Б.

10. 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. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002г. №568-р (редакция от 31.07.2002) «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
11. СПОД-2022, утвержден Советом РОО Протоколом №31-С от 25 ноября 2022г.
12. «Оценка стоимости земельных участков». Петров В.И. Учебное пособие. М.: КНОРУС, 2008.
13. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. «Оценка бизнеса» - СПб.: Издательский дом «Питер», 2006г.
14. «Оценка стоимости недвижимости». Учебное пособие. Е.Н. Иванова, под ред. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007.
15. Королев И.В. «Методические материалы по дисциплине «Практика оценки недвижимости» - М.: Институт профессиональной оценки, 2002.
16. «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации» М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008.
17. Живаев М.В. «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2022».
18. Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт».
19. Каминский А.В., Ильин М.В., Лебединский В.И., и другие «Экспертиза отчетов об оценке». Учебник, 2-е издание. – М.: Компания «Про-Аппрайзер», 2015.
20. Данные информационных сайтов сети ИНТЕРНЕТ.



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ КОМИ
ул. Ленина, д. 60, г. Сыктывкар, 167000
8(8212) 300-800, 300-810, <http://komi.arbitr.ru>, e-mail: info@komi.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Сыктывкар
08 июня 2023 года

Дело № А29-17050/2022

Арбитражный суд Республики Коми в составе судьи Воронцовской С.И. при ведении протокола судебного заседания секретарем Размысловой Е.Е., рассмотрев в судебном заседании отчет финансового управляющего по делу по заявлению кредитора - публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195)

к должнику - Евсееву Дмитрию Валерьевичу (18.01.1979 года рождения, место рождения - г. Микунь Коми АССР, ИНН: 111600148426, СНИЛС 019-505-734 51, адрес регистрации: Республика Коми, г. Ухта, ул. Александра Алексеева, д. 6, кв. 80)

с участием в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, - Евсеевой Кристины Дмитриевны

при участии в деле о банкротстве органа опеки и попечительства - Управления опеки, попечительства и социальной работы администрации МО ГО «Ухта»

о признании его несостоятельным (банкротом),
в отсутствие представителей участвующих в деле лиц,
установил:

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (далее - ПАО Сбербанк) в порядке статей 39, 213.5 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании Евсеева Дмитрия Валерьевича несостоятельным (банкротом) (размер заявленных требований 3 855 622 руб. 58 коп.).

Определением Арбитражного суда Республики Коми от 08.02.2023 в отношении Евсеева Дмитрия Валерьевича введена процедура реструктуризации долгов гражданина, финансовым управляющим утвержден Малев Руслан Гасенович, судебное заседание по рассмотрению вопроса об утверждении плана реструктуризации долгов гражданина назначено на 08.06.2023.

Финансовым управляющим представлены отчет финансового управляющего о своей деятельности, анализ финансового состояния должника, заключение о наличии (отсутствии) признаков фиктивного и преднамеренного банкротства, реестр требований кредиторов, ходатайство о признании гражданина банкротом и введении процедуры реализации имущества, иные документы.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о месте и времени проведения судебного заседания, явку представителей в судебное заседание не обеспечили.

Руководствуясь статьями 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд считает возможным рассмотреть заявление по существу без участия указанных лиц.

Согласно пункту 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьи 32 Закона о банкротстве дела о банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными настоящим Федеральным Законом.

Пунктами 1 и 2 статьи 213.12 Закона о банкротстве предусмотрено, что в ходе реструктуризации долгов гражданина он, кредитор или уполномоченный орган не позднее чем в течение десяти дней с даты истечения срока, предусмотренного пунктом 2 статьи 213.8 указанного федерального закона, вправе направить финансовому управляющему, конкурсным кредиторам, в уполномоченный орган проект плана реструктуризации долгов гражданина

Проект плана реструктуризации долгов гражданина с приложением документов, предусмотренных Законом о банкротстве, направляется гражданином, конкурсным кредитором или уполномоченным органом финансовому управляющему, гражданину (в случае, если проект плана реструктуризации долгов гражданина представлен конкурсным кредитором или уполномоченным органом), конкурсным кредиторам, в уполномоченный орган заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручается указанным лицам лично.

В соответствии с абзацем 2 пункта 1 статьи 213.24 Закона о банкротстве арбитражный суд принимает решение о признании гражданина банкротом в случае, если гражданином, конкурсными кредиторами и (или) уполномоченным органом не представлен план реструктуризации долгов гражданина в течение срока, установленного указанным федеральным законом.

Как следует из материалов дела, ни должником, ни конкурсными кредиторами, ни уполномоченным органом не представлен план реструктуризации долгов гражданина в течение срока, установленного Законом о банкротстве.

Согласно отчету финансового управляющего и представленным им документам за время проведения в отношении должника процедуры реструктуризации долгов гражданина финансовым управляющим выполнены следующие мероприятия: опубликовано сообщение о введении в отношении должника процедуры реструктуризации долгов гражданина в газете «Коммерсантъ» от 18.02.2023, в ЕФРСБ от 10.02.2023; проведен анализ финансового состояния должника; проведена проверка наличия (отсутствия) признаков фиктивного и преднамеренного банкротства.

Финансовым управляющим сформирован реестр требований кредиторов должника на сумму 5 882 330 руб. 55 коп.

Должник состоит в зарегистрированном браке, на иждивении находится несовершеннолетний ребенок, 2011 года рождения, осуществляет трудовую деятельность.

Как следует из представленного анализа финансового состояния должника, выполненного финансовым управляющим на основании ответов регистрирующих органов, иных сведений и документов о деятельности должника финансовым управляющим сделаны выводы о невозможности восстановления платежеспособности гражданина, целесообразности введения процедуры банкротства - реализация имущества должника.

Признаки преднамеренного и/или фиктивного банкротства финансовым управляющим не выявлены.

К исключительной компетенции собрания кредиторов относится принятие решения об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина (пункт 12 статьи 213.8 Закона о банкротстве).

Заочное собрание кредиторов должника проведено 06.06.2023. В установленный срок в адрес финансового управляющего не поступили заполненные бюллетени, таким

образом, лиц, принявших участие в собрании кредиторов, нет. Собрание кредиторов признано несостоявшимся.

Вместе с тем, поскольку обязательства должником не исполнены перед кредиторами в течение трех месяцев с момента наступления даты их исполнения, сумма кредиторской задолженности в совокупности превышает пятьсот тысяч рублей, гражданином, конкурсными кредиторами не представлен план реструктуризации долгов гражданина в течение срока, установленного законом, арбитражный суд признает наличие у должника признаков несостоятельности (банкротства) и считает возможным признать должника банкротом и ввести в отношении него процедуру реализации имущества.

Согласно пункту 2 статьи 213.24 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в случае принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд принимает решение о введении реализации имущества гражданина. Реализация имущества гражданина вводится на срок не более чем шесть месяцев. Указанный срок может продлеваться арбитражным судом в отношении гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем, по ходатайству лиц, участвующих в деле о банкротстве.

На основании пункта 1 статьи 213.9 Закона о банкротстве участие финансового управляющего в деле о банкротстве гражданина является обязательным. Финансовый управляющий, утверждаемый арбитражным судом в деле о банкротстве гражданина, должен соответствовать требованиям, установленным указанным федеральным законом к арбитражному управляющему в целях утверждения его в деле о банкротстве гражданина.

Арбитражный суд утверждает финансового управляющего в порядке, установленном статьей 45 Федерального закона, «О несостоятельности (банкротстве)» с учетом положений статьи 213.4 указанного закона и настоящей статьи (пункт 2 статьи 213.9 Закона о банкротстве).

При принятии решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд утверждает в качестве финансового управляющего для участия в процедуре реализации имущества гражданина лицо, исполнявшее обязанности финансового управляющего и участвовавшее в процедуре реструктуризации долгов гражданина, если иная кандидатура к моменту признания гражданина банкротом не будет предложена собранием кредиторов (пункт 2 статьи 213.24 Закона о банкротстве).

Определением Арбитражного суда Республики Коми от 08.02.2023 по делу № А29-17050/2022 при введении в отношении должника процедуры реструктуризации долгов гражданина финансовым управляющим утвержден арбитражный управляющий Малнев Руслан Гасенович.

Поскольку иная кандидатура финансового управляющего собранием кредиторов должника не представлена, суд считает, что арбитражный управляющий Малнев Руслан Гасенович (ИНН: 583403540104; адрес для направления корреспонденции: 440000, г. Пенза, ул. Суворова, д.81, 6 этаж, оф. 12), подлежит утверждению в качестве финансового управляющего должника.

Суд разъясняет должнику, что освобождение гражданина от обязательств не допускается в случае, если гражданин не предоставил необходимые сведения или предоставил заведомо недостоверные сведения финансовому управляющему или арбитражному суду, рассматривающему дело о банкротстве гражданина.

В этих случаях арбитражный суд в определении о завершении реализации имущества гражданина указывает на неприменение в отношении гражданина правила об освобождении от исполнения обязательств.

Согласно статье 213.25 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в случае признания гражданина банкротом все права в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, в том числе на распоряжение им, осуществляются только финансовым управляющим от имени гражданина и не могут осуществляться гражданином лично.

Финансовый управляющий в ходе реализации имущества гражданина от имени гражданина распоряжается средствами гражданина на счетах и во вкладах в кредитных организациях: открывает и закрывает счета гражданина в кредитных организациях.

Гражданин обязан не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия решения о признании его банкротом, передать финансовому управляющему все имеющиеся у него банковские карты. Не позднее одного рабочего дня, следующего за днем их получения, финансовый управляющий обязан принять меры по блокированию операций с полученными им банковскими картами по перечислению денежных средств с использованием банковских карт на основной счет должника.

В соответствии со статьей 20.6 Закона о банкротстве арбитражный управляющий имеет право на вознаграждение в деле о банкротстве, а также на возмещение в полном объеме расходов, фактически понесенных им при исполнении возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве.

Размер фиксированной суммы такого вознаграждения составляет для финансового управляющего двадцать пять тысяч рублей одновременно за проведение процедуры, применяемой в деле о банкротстве (абзац 7 пункта 3 статьи 20.6 Закона о банкротстве).

Финансирование процедуры банкротства является прямой обязанностью должника в связи с чем, согласно пунктам 19, 22 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 13.10.2015 № 45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан» если должник обращается с заявлением о признании его банкротом, он обязан помимо внесения в депозит арбитражного суда денежных средств на выплату вознаграждения финансовому управляющему в размере, равном фиксированной сумме вознаграждения финансового управляющего за одну процедуру банкротства (абзац второй пункта 4 статьи 213.4 Закона о банкротстве), применительно к статье 213.4 Закона приложить к заявлению доказательства наличия у него имущества, достаточного для погашения расходов по делу о банкротстве.

Следует учитывать, что дело о банкротстве гражданина, в том числе индивидуального предпринимателя, может быть прекращено арбитражным судом на любой стадии на основании абзаца восьмого пункта 1 статьи 57 Закона о банкротстве (отсутствие средств, достаточных для возмещения судебных расходов на проведение процедур, применяемых в деле о банкротстве, в том числе расходов на выплату вознаграждения финансовому управляющему).

В статье 59 Закона о банкротстве установлено, что в случае, если иное не предусмотрено законом или соглашением с кредиторами, все судебные расходы, в том числе расходы на уплату государственной пошлины, которая была отсрочена или рассрочена, расходы на опубликование сведений в порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве, а также расходы на выплату вознаграждения арбитражным управляющим и оплату услуг лиц, привлекаемых арбитражными управляющими для обеспечения исполнения своей деятельности, относятся на имущество должника и возмещаются за счет этого имущества вне очереди.

Фиксированная сумма вознаграждения выплачивается финансовому управляющему одновременно по завершении процедуры, применяемой в деле о банкротстве гражданина, независимо от срока, на который была введена каждая процедура.

Денежные средства в размере 25 000 руб., перечисленные ПАО Сбербанк по платежному поручению № 548761 от 07.11.2022 (л.д. 8), подлежат перечислению с депозитного счета Арбитражного суда Республики Коми арбитражному управляющему Малиеву Руслану Гасеновичу в счет оплаты вознаграждения финансового управляющего за проведение процедуры реструктуризации долгов гражданина (по представленным реквизитам).

С момента принятия настоящего решения наступают последствия, установленные статьей 213.30 Закона о банкротстве.

В связи с признанием должника банкротом и введением процедуры реализации имущества должника и в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины в сумме 6 000 руб. подлежат взысканию с Евсеева Д.В. в пользу ПАО Сбербанк.

Руководствуясь статьями 45, 213.6, 213.9, 213.24, 213.25 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьей 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Прекратить процедуру реструктуризации долгов в отношении Евсеева Дмитрия Валерьевича.

Признать несостоятельным (банкротом) Евсеева Дмитрия Валерьевича (18.01.1979 года рождения, место рождения - г. Микунь Коми АССР, ИНН: 111600148426, СНИЛС 019-505-734 51, адрес регистрации: Республика Коми, г. Ухта, ул. Александра Алексеева, д. 6, кв. 80) и ввести процедуру реализации имущества гражданина сроком на четыре месяца.

Назначить к рассмотрению отчет финансового управляющего о результатах реализации имущества гражданина на 09 октября 2023 года 11 час. 30 мин. в помещении суда по адресу: г. Сыктывкар, ул. Ленина, д. 60, каб. 337.

Утвердить финансовым управляющим Евсеева Дмитрия Валерьевича – арбитражного управляющего Малнева Руслана Гасеновича (ИНН: 583403540104; адрес для направления корреспонденции: 440000, г. Пенза, ул. Суворова, д.81, 6 этаж, оф. 12; член Саморегулируемой организации ассоциации арбитражных управляющих «Синергия»).

Утвердить финансовому управляющему вознаграждение в размере двадцать пять тысяч рублей единовременно за проведение процедуры, применяемой в деле о банкротстве, за счет денежных средств и имущества гражданина.

С даты признания гражданина банкротом наступают последствия, установленные пунктами 5-9 статьи 213.25 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Не позднее, чем за пять дней до даты заседания суда финансовому управляющему представить в суд отчет о результатах реализации имущества гражданина с приложением копий документов, подтверждающих продажу имущества гражданина и погашение требований кредиторов, реестр требований кредиторов с указанием размера погашенных требований.

Взыскать с Евсеева Дмитрия Валерьевича в пользу публичного акционерного общества «Сбербанк России» расходы по уплате государственной пошлины в размере 6 000 руб.

Выдать исполнительный лист по ходатайству взыскателя.

Бухгалтерии Арбитражного суда Республики Коми перечислить с депозитного счета арбитражному управляющему Малневу Руслану Гасеновичу 25 000 руб. в счет оплаты вознаграждения финансового управляющего, перечисленных по платежному поручению № 548761 от 07.11.2022 (по представленным реквизитам).

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано во Второй арбитражный апелляционный суд (г. Киров) в месячный срок с подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Республики Коми.

Судья

С.И. Воронцовая

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Каптажестро России
Дата 16.03.2023 9:20:00
Кому выдана Воронцовая Светлана Носифовна

Рис. 1. Деловая игра

	 ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ІШІНҮІ АТҚАРУ ОРҒАНДАРЫ	
ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ӘДІЛШІЛІК БӨЛІМІ	ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ІШІНҮІ АТҚАРУ ОРҒАНДАРЫ ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ӘДІЛШІЛІК БӨЛІМІ ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ІШІНҮІ АТҚАРУ ОРҒАНДАРЫ	

Page 2, Line 7

Земельный участок г.п.п. ОБЪЕКТ НЕЗАВИСИМОСТИ			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов	Всего листов выписки
22.05.2024 № КУВН-403.2024-11005106			
Базисный номер		11-20-010/2007-188	
1	Приволодатель (приволодатель)	1.1	Ильинич Евгений Владимирович, 04.04.1968, г.р. Удмуртская Республика, Россия, СНИЛС 007-172-062-11 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 87 11 № 573498, выдан 19.04.2013, Отделом УФАС России по Республике Коми в городе Уфе
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных для публичного доступа	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Свидетельство о собственности, 76/19/76/99 11-20-010/2007-188-11-059-2023-13 03.07.2023 16:06:06
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона с участием третьего лица, органа	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
1	Приволодатель (приволодатель)	1.2	Общество с ограниченной ответственностью "Садор" ИНН 101000180, ОГРН 111101002242
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных для публичного доступа	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.3	Общая доля в собственности, 1/66, 76/99 11-20-010/2007-188-11-059-2018-5 20.12.2018 14:39:36
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона с участием третьего лица, органа	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
1	Приволодатель (приволодатель)	1.3	Мурзин Евгений Николаевич, 28.05.1967, г.р. Удмуртская Республика, Россия, СНИЛС 005-431-035-13 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 87 12 № 636116, выдан 28.07.2012, Отделом УФАС России по Республике Коми в городе Уфе
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных для публичного доступа	1.3.1	данные отсутствуют


 ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ
 ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ
 ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего рисунков: 0	Всего листов выписки: 33
22.05.2024г. № КУВН-401/2024-138051306			
Кадастровый номер		11:20:001017:111	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.3	Общая долевая собственность, 1237/7699 11.20.060/2007:103-11:020/2017:3 25.08.2017 14:25:49
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	3.3	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.4	Павлов Дмитрий Валерьевич, 18.01.1979, г.п. Микунь Усть-Выжского р-на Коми АССР, Российская Федерация, СНИЛС 019-505-334 51 Паспорт гражданина Российской Федерации серия И7 011 №2010112, выдан 06.05.2008, Отделом УФМС России по Республике Коми в г.п. Усть-Ухта
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	1.4.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.4	Общая долевая собственность, 1237/7699 11.20.060/2007:103-11:020/2017:2 25.08.2017 14:25:49
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	3.4	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	
8	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Принято заявление о невозможности государственной регистрации посредством, прекращения, ограничения права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя	

ВЫДАННОЕ ЛИЦЕНОМЕННОЕ ДОКЛАДЫ		 18 ЖУМЕТТ ГЕУДРА-АН 2024-05-22 14:25:49 Документ: 04.02/1/04-01/01/000/11:20:001017:111/01/01/01 ИТУД: 04.02/1/04-01/01/000/11:20:001017:111/01/01/01 Информационный код: 07.05.2021 № 13.05.2021	Инициалы, фамилия

[illegible][illegible]

Участок 1,56 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



9 999 000 Р
66 050 Р за сотку
Решено: продать в. Накопительный счёт в МТС Банке. Подтверждено

8 996 849-51-51

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продвину? Уже уехали? Когда можно посмотреть?

Евгений Ухта
Агентство
На Авито с июля 2014
Результаты проверены

Вакансия в Т-Банке
Берем даже без опыта

Участок 1,56 га (промназначения)

Об участке
Площадь: 1561 сот.

Расположение
Республика Коми, Ухта, Пиканерская ул. Показать карту

Описание
Продать земельный участок площадью 15605 квадратных метра, а также дорога 874,55 кв.м, расположенный в границах города. На участок электрический столб. Это промышленный участок, на котором можно построить разнообразное объекты, поддерживающие деятельность предприятия. Помимо производственных зданий и цехов, вы сможете построить офисные и торговые центры, административные здания, столовые, медпункты, автозаправки и складские помещения. Мы готовы организовать просмотр участка в удобное для вас время. Также возможен торг. Звоните и записывайтесь на просмотр уже сегодня! Успейте купить по льготной ипотеке под 8% до 1 июля. Номер в базе: 9695730. Район Пиканер-гора.

9 999 000 Р
66 050 Р за сотку
Решено: продать в. Накопительный счёт в МТС Банке. Подтверждено

8 996 849-51-51

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продвину? Уже уехали? Когда можно посмотреть?

Евгений Ухта
Агентство
На Авито с июля 2014
Результаты проверены

Сначала было слово, теперь — буква
Тинькофф теперь Т-Банк

М: 3347149961 - только в 20:14. 1/27 просмотрели (x1 сегодня) Показать фото

https://www.avito.ru/uhta/zemelnye_uchastki/uchastok_156_ga_promnaznacheniya_3347149961

УЧАСТОК, 160 сот. НА ПРОДАЖУ В СЫКТЫВКАРЕ, СЫСОЛЬСКОЕ ШОССЕ

Коми, Сыктывкар, Сысольское шоссе

добавлено 13 июня в 10:29

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СХРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА

16 000 000 ₽

Рассчитать ипотеку

PREMIER

99 Р/мес
для любого
лета

Смотреть

Получить информацию
ОБ ОБЪЕКТЕ



ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь участка: 160 сот.

Назначение земли: промышленного назначения

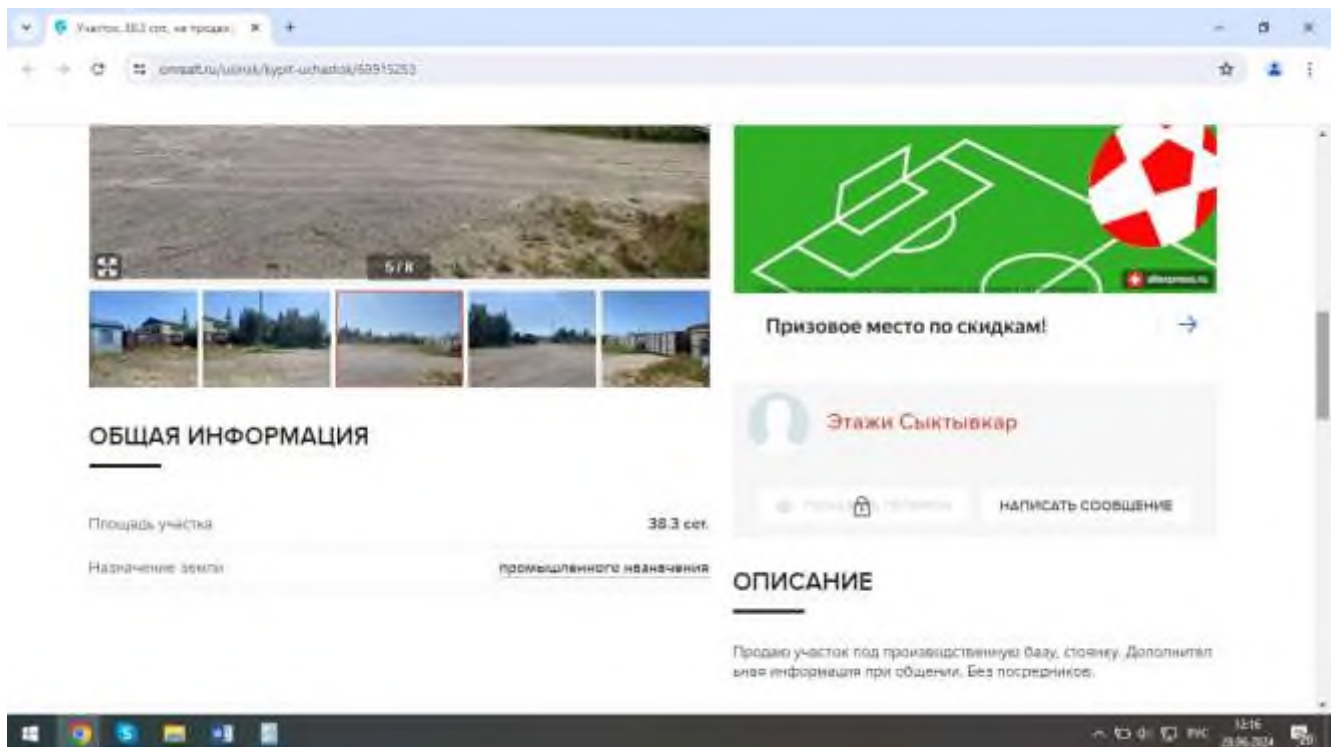
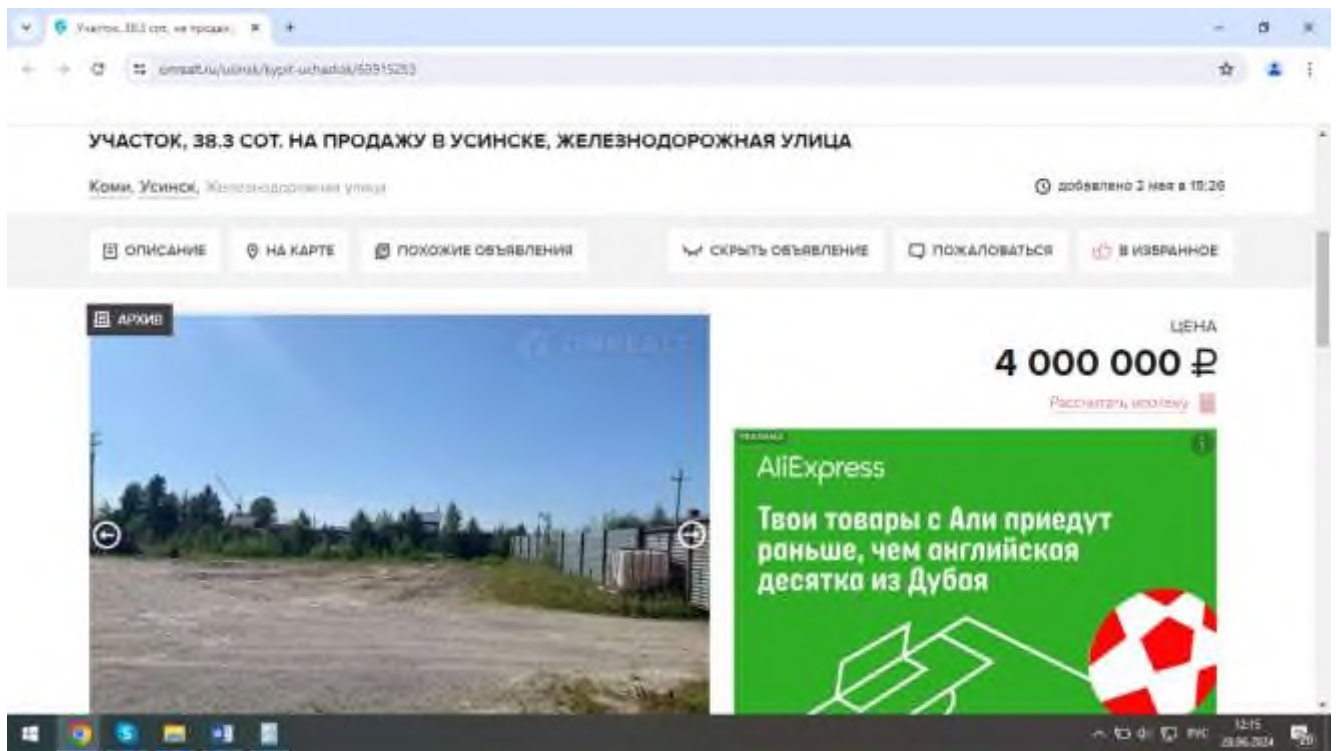
ОПИСАНИЕ

Продается земельный участок под промышленное развитие в перспективном и удобном районе Сысольского шоссе (сразу за АЗС "Движение"). Отличный вариант для успешной компании. Непосредственная близость к городу делает этот участок весьма привлекательным для крупной компании. Хорошая логистика, удобная транспортная развязка, возможность подключения к коммуникациям (газ, центральная вода, центральная канализация, электроэнергия), большая площадь, ровный рельеф местности позволяет разместить практически любой объект капитального строительства со всеми возможностями. Ширина участка 80 метров, длина 250 метров. Участок разделен на 16 частей, каждая по 10 соток. При необходимости можем объединить в один участок. Стоимость указана за весь участок. Торги уместны и зависят от серьезности Ваших намерений. Так же в продаже есть земельные участки от 10 соток для строительства жилого дома. Стоимость от 400 000 руб.

Пользователь

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

<https://onrealty.ru/syktvykar/kypit-uchastok/75608115>



<https://onrealty.ru/usinsk/kypit-uchastok/65915253>

Продам офисное помещение, 441 м²

16 000 000 Р

30 281 Р за м²

8 996 849-51-51

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли предложение? Есть ли интерес? Когда можно посмотреть?

Этот Ути Коммерция На Авито с июля 2014

Подписаться на продавца



О помещении

Общая площадь: 441 м²
Этаж: 1
Состояние: отличное

Планировка: открытая
Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение

Проходимость объекта
Пешая доступность
Посмотреть пример отчёта

Бизнес-конкуренты
Кто живёт и работает рядом

Купить отчёт у партнёра

Услуги предоставлены ООО «Бест-Плюс» ОГРН: 506774624885

Расположение

Республика Коми, Ухта, ул. 30 лет Октября, 4

Показать карту

Описание

16 000 000 Р

30 281 Р за м²

8 996 849-51-51

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли предложение? Есть ли интерес? Когда можно посмотреть?

Этот Ути Коммерция На Авито с июля 2014

Подписаться на продавца

Расположение

Республика Коми, Ухта, ул. 30 лет Октября, 4

Показать карту

Описание

Продается помещение свободного назначения в центре Ухты, по адресу: ул. 30 лет Октября, д. 4. Площадь: 441,9 квадратных метра. Здание торгового центра Версаль. Рядом расположены школа и жд-вокзал. Район высокой деловой активности. Первая линия домов. Средние интенсивные автомобильный и пешеходный трафик. Прекрасная респектабельная обстановка. По всем вопросам обращайтесь по номеру указанному в объявлении. Запись на просмотр: https://www.avito.ru/ukhta/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofsnoe_pomeschenie_441_m_4051483898. Не стесняйтесь задавать вопросы на авито! Заходите и записывайтесь на просмотр прямо сейчас! Дом, описание: отличное состояние. Номер в базе: 10567254. Район: Нижняя часть центра.

О здании

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице

16 000 000 Р

30 281 Р за м²

8 996 849-51-51

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли предложение? Есть ли интерес? Когда можно посмотреть?

Этот Ути Коммерция На Авито с июля 2014

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/ukhta/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofsnoe_pomeschenie_441_m_4051483898

Продам торговое помещение, 186.9 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить комментарий



9 000 000 Р

48 154 Р за м²

8 932 510-79-42

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли предложение? Есть ли интерес? Когда можно посмотреть?

Этот объект
Куплено
на Avito с июля 2014

Подписаться на продажи

Продам торговое помещение, 186.9 м²

9 000 000 Р

48 154 Р за м²

8 932 510-79-42

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли предложение? Есть ли интерес? Когда можно посмотреть?

Этот объект
Куплено
на Avito с июля 2014

Подписаться на продажи

О помещении

Вид: с улицы

Общая площадь: 186.9 м²

Этаж: 1

Страна: Россия

Тип здания: торговля

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение

Проводимость объекта

Пешая доступность

Посмотреть пример отчёта

Возможные конкуренты

Кто живёт и работает рядом

Взять отчёт у продавца

Всего предоставлено: 000 объектов. Прочитано: 100%

Расположение

Республика Коми, Ухта, ул. Бушова, 14

Показать карту

Описание

Продам торговое помещение, 186.9 м²

9 000 000 Р

48 154 Р за м²

8 932 510-79-42

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли предложение? Есть ли интерес? Когда можно посмотреть?

Этот объект
Куплено
на Avito с июля 2014

Подписаться на продажи

Расположение

Республика Коми, Ухта, ул. Бушова, 14

Показать карту

Описание

Продам коммерческое помещение: первый этаж 186.9 квадратных метров высота потолков 5.92, возможное использование под склад, второй этаж 68.7 квадратных метров, высота потолков 2.57, офисные помещения. Помещение находится в отдельно стоящем здании. Торговое помещение прекрасно подойдет под строительные материалы, различные товары и технику, ход товары, мобильный салон и т.п.

Так же есть просторная стоянка, прекрасное место с высокой проходимостью. Все вопросы, по помещению можете задать по номеру указанному в объявлении.

Доп. описание: обычное состояние. Номер в базе: 5675426. Район: Рынок.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

Всего предоставлено: 14 объектов в 20-16. 186-просмотров (1 из 5 загрузок)

Показать карту

https://www.avito.ru/uhta/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_186.9_m_2419743780

Продам помещение свободного назначения, 462 м²

13 561 200 Р ✓
29 553 Р за м²

8 989 437-72-28

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Буду признателен Буду признателен

Когда можно рассмотреть?

Надежность: Проверено
Компания: Компания
На Авито с декабря 2018
Рейтинг: 5.0 (1 отзыв)

Подписаться на продажи

Контакты: Елена Павлова

О помещении

Вход с улицы
Общая площадь: 462 м²
Этаж: 2

Отлично: офисное
Тип сделки: продажа

13 561 200 Р ✓
29 553 Р за м²

8 989 437-72-28

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Буду признателен Буду признателен

Когда можно рассмотреть?

Надежность: Проверено
Компания: Компания
На Авито с декабря 2018
Рейтинг: 5.0 (1 отзыв)

Подписаться на продажи

Контакты: Елена Павлова

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение

Продуктивность объекта
Высокая конкуренция
Плохая доступность
Кто живёт и работает рядом

Получить пример отчёта

Создать отчёт у партнёра

Расположение

Республика Коми, Ижемский район, Ижемский ул., 10

Показать карту

Описание

Продается нежилое помещение площадью 462 кв. м на 2 этаже здания в центре города Ижемки. На первом этаже: отдельный вход. На первом этаже: почта и универсамт «Россия». В окружении: дошкольные и детские учреждения, магазины, кафе, рестораны, аптека, банк, отделение почты.

На первом этаже почта и универсамт «Россия». В окружении: дошкольные и детские образовательные учреждения, богатая торговая инфраструктура, многоквартирный жилой застройка.

Подпол: 1991

Коммунальные центральные. Санузел на этаже. Планировка кабинеты.

Высота потолков 3.3 м.

Предполагается использование: аренный бизнес, офис, услуги, торговля, производство, доставка, склад, складские помещения, складские помещения, складские помещения, складские помещения.

Частично заделано арендаторами.

В окружении: густонаселенный район, офисные центры, высокие пешеходный и автомобильный трафик.

Переходит в собственность.

Остатки общественного транспорта в шаговой доступности.

Есть возможность размещения рекламной конструкции на фасаде здания, подключение городского телефона, высокоскоростного интернета.

Обязательное условие продажи: обратная аренда помещений площадью 25,8 кв. м на срок 11 месяцев (высоко оборудован).

Осуществлено предпринимательской деятельностью.

Продавец: собственник – ООО «Роснефть». Цена указана с учетом НДС 20%.

Предложение не является публичной офертой.

Звоните! С удовольствием ответим на все вопросы.

О здании

Тип здания: административное здание

Город: Ижемка

№ 2226194802, 11 июня в 18:05. 1991 просмотров (14 отзывов)

Поправить

https://www.avito.ru/usinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_462_m_2226194802

Зарплаты в Ухте

75 670 ₽

Средняя зарплата в Ухте

На 1 июня 2024 года зарплата в Ухте составляет 75 670 ₽. В микро-предприятиях, численностью работников до 15 человек - средняя зарплата составляет 45 400 ₽, в малых предприятиях с численностью сотрудников до 100 человек - 68 100 ₽, а в средних компаниях с численностью от 100 человек 83 240 ₽. В крупных предприятиях в Ухте, численностью от 250 человек зарплата составляет 105 940 ₽. В бюджетной сфере в Ухте средняя зарплата составляет 60 540 ₽.

1100 000 ₽
2-х дом 100 кв. м.
Пулхавый район

9 600 000 ₽
4-х дом 120 кв. м.
Пулхавый район. Периодически

ЦИАН

М. Матвеев

М. Зингер

М. Ушаков

М. Цика

<https://bdex.ru/respublika-komi/uhta/>

Зарплаты в Сыктывкаре

79 110 ₽

Средняя зарплата в Сыктывкаре

На 1 июня 2024 года зарплата в Сыктывкаре составляет 79 110 ₽. В микро-предприятиях, численностью работников до 15 человек - средняя зарплата составляет 47 470 ₽, в малых предприятиях с численностью сотрудников до 100 человек - 71 200 ₽, а в средних компаниях с численностью от 100 человек 87 020 ₽. В крупных предприятиях в Сыктывкаре, численностью от 250 человек зарплата составляет 110 750 ₽. В бюджетной сфере в Сыктывкаре средняя зарплата составляет

1100 000 ₽
2-х дом 100 кв. м.
Пулхавый район

27 000 000 ₽
4-х дом 200 кв. м.
Пулхавый район

Волковец

<https://bdex.ru/respublika-komi/syktvykar/>

Зарплаты в Усинске, средняя

bdex.ru/respublika-komi/usinsky/

BDEX

Зарплаты в Усинске

65 350 ₽

Средняя зарплата в Усинске

На 1 июня 2024 года зарплата в Усинске составляет 65 350 ₽. В микро-предприятиях, численностью работников до 15 человек - средняя зарплата составляет 39 210 ₽. В бюджетной сфере в Усинске средняя зарплата составляет 52 280 ₽.

domclick.ru 1 100 000 ₽
2-4 дня 90 кв. м.
Полностью обставлено

Сбербанк Т БАНК
Кредит

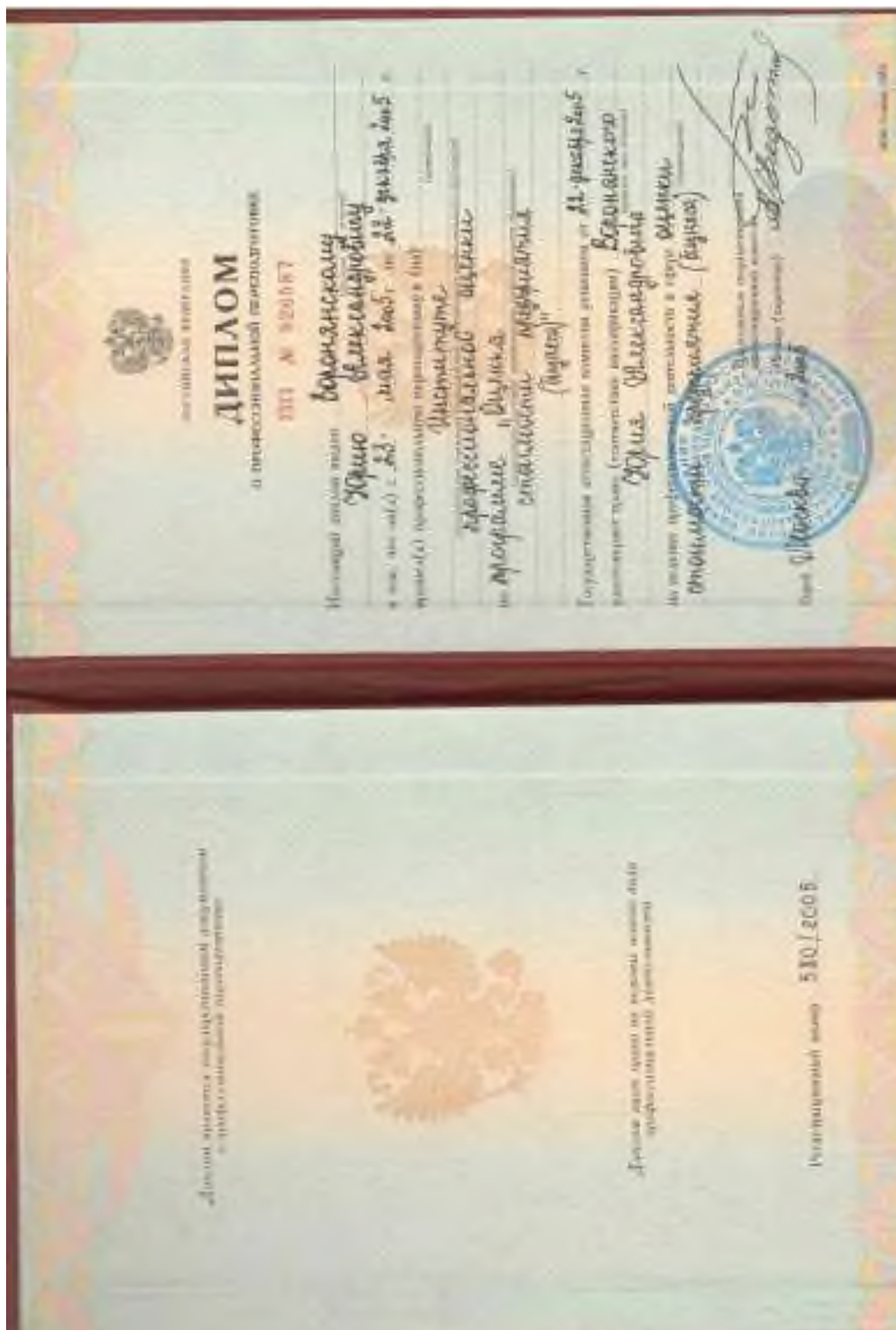
Винлов СРОЧНО!

Арендный бизнес с надежными арендаторами в МОС и МО

Вкусвилл Доставка

12:51 28.06.2024

<https://bdex.ru/respublika-komi/usinsk/>





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 *

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 002175 от «19» июня 2023 г.
ОБЯЗАТЕЛЬСТВО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в информационном виде, что указывает на то, что Страхователь и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 002175 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования, утвержденными на 01.05.2019 г. СТОА «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Порошинский Юрий Александрович**
 Паспортные данные: Сер. 5610 МММ6478 выдан ОУФМС России по Пензенской области в Железнодорожном районе (г.р. Пензы (код подразделения - 580-004) 04.04.2010
 Адрес регистрации: 440072, Пензенская область, г. Пенза, ул. Автозвон, д. 19, кв. 6Ф.3
- 2. СТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Страховщик 1), в доле (от суммы страховых взносов и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 119035, г. Москва, ул. Патриотки, д. 12, стр. 2.
 Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., на право: реин-та/реин-та, г.р. (495) 956-77-77
 2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Страховщик 2), в доле (от суммы страховых взносов и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.
 Лицензия ЦБ РФ СИ № 2230 от 15.11.2017 г., т.к. (495) 788-49-99, ф.к. (495) 781-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования является имуществом и интересам, связанным с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам, исключенному договором на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
 3.2. Объектом страхования также является не противоречащее законодательству Российской Федерации имуществом и интересам Страхователя, связанные с исполнением обязательств по Страхованию 1 расходов Страхователя на его защиту при взыскании в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный наступившим в отношении или признанный арбитражным судом или признанный Страхователем с письменным согласием Страховщика 1 факт причинения ущерба действительным (безусловным) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русские общественные оценщики»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при взыскании в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «19» июня 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительны, при условии оплаты страховой премии в период, предусмотренный настоящим Договором.
 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) и возмещение реального ущерба, причиненного в Период страхования, произошедшие Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, наступившие в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВЫЕ ВОЗМЕЩЕНИЯ:** 7.1. В сумму страховых возмещений, подлежащих выплате Страховщиком 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 СТРАХОВЩИКОВ):** 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 и отчисления Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливаются в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНКЛИЗ:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Ассоциация «Русские общественные оценщики», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переплате уплачивается за счет плательщика, комиссия бонус-вероятности – за счет получателя.
 10.2. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается исполненным и с ним, кроме прочего, вступает в силу и действие последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВЩИКИ:

Порошинский Юрий Александрович

От Страховщиков:



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



11095618

ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 6091R/776/50046/23

Дата направления Полиса-оферты Страхователем «17» августа 2023 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. "Б" ИНН 77/13056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "Альфа-Банк" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.
Страхователь	ООО «ЦСБ» 440031, ОБЛАСТЬ ПЕНЗЕНСКАЯ, Г. ПЕНЗА, УЛ. КУРСКАЯ, СТР 1А ИНН: 5837075258 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.alphastrian.ru/corporate/bank/304/3c480c13ff1c1c93e5be25fed056a3a1.pdf Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласно Страхователю заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате 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 подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней. Осуществляя акцепт (списывая страховую премию) Страхователь: • подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователя; • подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»; • подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования; • согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика; • подтверждает, что объект, указанный в графе «Место осуществления застрахованной деятельности», не относится к объектам, перечисленным в п.6) раздела Исключения Условий страхования по Полису-Оферте; • дает согласие на обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.	
Период страхования	С «22» августа 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «21» августа 2024 г. (Период страхования)
Страховая сумма	5 000 000,00 (Пять 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	6 000,00 (Шесть тысяч и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «21» августа 2023 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Алпатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков 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
должнику-гражданину Евсееву Дмитрию Валерьевичу**

1.	Сведения об имуществе и порядке ознакомления с ним	№ лота	Описание, характеристика имущества	Площадь (кв. м)	Начальная цена, руб.
		1	Земельный участок Кадастровый номер: 11:20:0602007:188 Доля в праве 1237/7699 На данном земельном участке находится помещение нежилое с кадастровым номером: 11:20:0602007:4375	Земельный участок 7699 кв. м. Помещение нежилое 282 кв.м.	9 797 706 руб., 00 коп.
Адрес для ознакомления с имуществом: Лот №1: Российская Федерация, Республика Коми г. Ухта, ул. Пионерская, д. 12 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 Евсеева Дмитрия Валерьевича Малиев Руслан Гасенович, действующий на основании решения Арбитражного суда Республики Коми от 08.06.2023 по делу № А29-17050/2022 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 незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения 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 незаключения 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 (сособственникам) реализуемого имущества в соответствии со статьей 255 ГК РФ направляет предложение об использовании преимущественного права приобретения имущества, находящегося в общей долевой (совместной) собственности. Собственник (сособственники) 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 предоставлении ответа в течение 30 дней после направления указанного уведомления, финансовый управляющий переходит к реализации имущества по средствам торгов.
--	--	---

Согласно положениями 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 исходили 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
Евсеева Дмитрия Валерьевича

Малиев Руслан Гасенович



**Финансовый управляющий
Евсеева Дмитрия Валерьевича
Малиев Руслан Гасенович**

440000, г. Пенза, ул. Суворова, д.81, эт.6, оф.12. Контактный телефон: 89273957554, эл.почта: csb-166@mail.ru

**Решение
об оценке имущества должника
гражданина Евсеева Дмитрия Валерьевича**

Решением Арбитражного суда Республики Коми от 08.06.2023 по делу № А29-17050/2022 Евсеев Дмитрий Валерьевич (дата/место рождения: 18.01.1979, г. Микунь Усть-Вымский р-н Коми АССР, СНИЛС 019505734 51, ИНН 111600148426, адрес регистрации: Респ. Коми, г. Ухта, ул. Александра Алексеева, д. 6, кв. 80) признан несостоятельным (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 Евсеева Д.В., Малиев Руслан Гасенович сообщает, что произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества, принадлежащего должнику Евсеева Д.В., составляющего конкурсную массу следующим образом:

Оценка имущества, принадлежащего должнику произведена финансовым управляющим основываясь на ОТЧЕТ №55/06-ЦСБ2024

Таким образом, средняя стоимость 1237/7699 доли земельного участка и находящегося на нем нежилого помещения 282 кв.м., составляет: 9 797 706 руб., 00 коп.

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Местонахождение	Фактическое наличие		Оценочная стоимость	
		Адрес	кол-во, шт.	ед. изм., шт.	кол-во, шт.	руб.
1	Земельный участок Кадастровый номер: 11:20:0602007:188 Доля в праве 1237/7699 На данном земельном участке находится помещение нежилое с кадастровым номером: 11:20:0602007:4375	Российская Федерация, Республика Коми, г. Ухта, ул. Пионерская, д. 12	1	1	1	9 797 706 руб., 00 коп.

**Финансовый управляющий
Евсеева Дмитрия Валерьевича**

Малиев Руслан Гасенович

