

**Положение
о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества принадлежащего
должнику Черемушкиной Елене Владимировны**

1.	Сведения об имуществе и порядке ознакомления с ним	№ лота	Описание, характеристика имущества	Наименование	Начальная цена, руб.
		1	Помещение жилое Кадастровый номер: 42:30:0301036:1543	Квартира 104.1 кв.м.	10 333 000, 00
<p>Адрес для ознакомления с имуществом: Лот №1: область Кемеровская, город Новокузнецк, Центральный район, проспект Строителей, №69, помещение №19</p> <p>Ознакомление с имуществом возможно с момента публикации сообщения о продаже имущества и до окончания приема заявок по предварительной записи по телефону: 89955121927.</p>					
2.	Организатор торгов	<p>Финансовый управляющий Черемушкиной Елены Владимировны Малиев Руслан Гасенович, действующий на основании решения Арбитражного суда Кемеровской области от 08.11.2023 по делу № А27-4350/2023</p> <p>Организатор торгов выполняет следующие функции:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Сведения об организаторе торгов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.			
5.	Размер задатка	Размер задатка устанавливается в размере 10% от начальной цены лота, установленной для торгов.			
6.	Срок и порядок внесения задатка	<p>1. Срок внесения задатка - не позднее даты окончания срока приема заявок на участие в торгах.</p> <p>2. Внесение задатка осуществляется по реквизитам, указанным в сообщениях о проведении торгов, размещенных в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве и на сайте электронной площадки.</p>			
7.	Шаг аукциона	Шаг аукциона устанавливается в размере 5 % от начальной цены лота, установленной для торгов.			
8.	Сообщение о продаже имущества	<p>Сообщение о продаже имущества включается в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее, чем за 30 дней до даты проведения торгов.</p> <p>Текст сообщения должен содержать следующие сведения:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 задатки; 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	<p>Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения:</p> <p>а) наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица);</p> <p>б) фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица);</p> <p>в) номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя;</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
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	<p>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.</p> <p>Во избежание претензий к АУ, относительно технического состояния имущества (лота), его комплектности, покупатель 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.</p>
12.	Определение участников торгов	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

		<p>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.</p> <p>Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>В торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о продаже.</p> <p>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.</p> <p>Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи имущества на величину, равную "шагу аукциона".</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Выигравшим аукцион признается участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество.</p>
14.	Подведение результатов торгов	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Протокол о результатах проведения торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Решение о признании торгов несостоявшимися размещается оператором электронной площадки на электронной площадке.</p> <p>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.</p> <p>Если к участию в торгах был допущен только один участник и его предложение о цене не</p>

		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 обременении 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 50 % 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

	<p>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.</p> <p>С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Определение участников торгов, проводимых в форме публичного предложения осуществляется в следующем порядке:</p> <p>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:</p> <p>завершения торгов вследствие поступления от организатора торгов электронного сообщения о завершении торгов вследствие оставления конкурсным кредитором предмета залога за собой;</p> <p>окончания периода проведения торгов.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>окончания последнего периода проведения торгов при отсутствии заявок на участие в торгах.</p> <p>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.</p> <p>Протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке.</p> <p>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.</p>
--	---

В соответствии с п.5 ст. 213.26, в случае признания реализации имущества путем заключения договоров купли-продажи несостоявшимися, финансовый управляющий в течении 5 дней направляет уведомление кредиторам о принятии нереализованного имущества Должника в счет погашения своих требований, путем отступного соглашения сторон.

Кредиторы (любой из кредиторов) вправе оставить имущество за собой в ходе торгов по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены такого Имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены Имущества.

В случае отказа кредиторов от принятия имущества в счет погашения своих требований, после завершения реализации имущества гражданина восстанавливается право гражданина на распоряжение указанным имуществом. При

этом имущество, составляющее конкурсную массу и не реализованное финансовым управляющим, передается гражданину по акту приема-передачи. В этом случае пункт 1 статьи 148 настоящего Федерального закона не применяется.

По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в настоящем Предложении, но прямо или косвенно вытекающим из Порядка продажи, его отношений с третьими лицами и могущими иметь принципиальное значение для должника, его кредиторов и общества с точки зрения защиты их имущественных и охраняемых законом прав и интересов, следует руководствоваться Предложениями Гражданского Кодекса РФ и иных законов, а также нормативно-правовых актов, применяемых к реализации имущества гражданина и заключению договора купли-продажи.

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».

В случае обнаружения финансовым управляющим Должника при проведении процедуры реализации имущества обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение дополнений/изменений в настоящее Положение, финансовый управляющий предоставляет Кредиторам, соответствующие предложения об изменениях/дополнениях настоящего Положения не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с момента, когда финансовому управляющему Должника стало известно о таких обстоятельствах.

**Финансовый управляющий
Черемушкиной Елены Владимировны**

Малиев Руслан Гасенович



**Финансовый управляющий
Черемушкиной Елены Владимировны
Малиев Руслан Гасенович**

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

Опись имущества гражданина №5

проведена «28» февраля 2025 года

Информация о гражданине	
Ф.И.О. гражданина	Черемушкина Елена Владимировна
Дата рождения	25.07.1961
Место рождения	г. Караганда Респ. Казахстан
СНИЛС	
ИНН	421700402328
Адрес регистрации по месту жительства	Кемеровская обл., г. Новокузнецк, ул. Кутузова, д. 1, кв. 14

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 № А27-4350/2023 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 "ЛИК"	654005, Кемеровская Область - Кузбасс область, город Новокузнецк, пр-кт Строителей, д.73а	11 000	100%	—
ООО "Меднк"	654005, Кемеровская Область - Кузбасс область, город Новокузнецк, пр-кт Строителей, д.73 к.а	10 000	100%	—
ООО "Роса-Дент"	654080, Кемеровская Область - Кузбасс область, город Новокузнецк, ул Франкфурта (Центральный Р-Н), д.19	10 000	100%	—
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: KIA SPORTAGE, Год выпуска: 2021, Идентификационный номер (VIN): XWEPG81ABM0005270, Цвет кузова (кабины): Белый. Залогодержатель: Акционерное общество «Тинькофф Банк»	XWEPG81ABM0005270	Залоговая	проспект Metallургов, 39, Новокузнецк, Кемеровская область — Кузбасс, 654005	Залогодержатель: Акционерное общество «Тинькофф Банк»
Марка и(или) модель: VA321074, Год выпуска: 1992, Идентификационный номер (VIN): ХТА210740N0712407, Цвет кузова (кабины): БЕЛЫЙ	ХТА210740N0712407	Индивидуальная	Кемеровская обл., г. Новокузнецк, ул. Кутузова, д. 1, кв. 14	—

Марка и(или) модель: 3307 САЗ 3311, Год выпуска: 1993, Идентификационный номер (VIN): ХТН006631Р0729793, Цвет кузова (кабины): Хаки После пожара, Не на ходу. Не заводится	ХТН006631Р0729793	Индивидуальная	Капустная улица, 23, посёлок Пушкино, Новокузнецкий муниципальный округ, Кемеровская область — Кузбасс	—
Недвижимое имущество				
Вид и наименование имущества	Вид собственности	Место нахождения (адрес)	Площадь (кв. м)	Сведения о залоге и залогодержателе
Земельный участок Кадастровый номер: 42:30:0301036:41	Индивидуальная	Кемеровская область, г. Новокузнецк, пр-кт Строителей, д. 73А	215 кв. м.	—
Помещение нежилое Кадастровый номер: 42:30:0301036:1985	Индивидуальная	Город Новокузнецк, Центральный район, проспект Строителей, здание № 73-А, помещение № 4	84.5 кв.м.	—
Помещение жилое Кадастровый номер: 42:30:0301036:1543	Индивидуальная	область Кемеровская, город Новокузнецк, Центральный район, проспект Строителей, №69, помещение №19	104.1 кв.м.	—
Ценные бумаги, акции(брокерские счета)				
Наименование			Количество	
Российская привилегированная акция ТАТNP			1 шт	
Российская обыкновенная акция ТАТN			12 шт.	
Российская обыкновенная акция СНMF			8 шт.	
Российская обыкновенная акция ALRS			80 шт.	
Российская обыкновенная акция IRAQ			400 шт.	

Финансовый управляющий

Черемушкиной Елены Владимировны

Малиев Руслан Гасенович



**Финансовый управляющий
Черемушкиной Елены Владимировны
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 Черемушкиной Елены Владимировны**

Решением Арбитражного суда Кемеровской области от 08.11.2023 по делу № А27-4350/2023 ИП Черемушкина Елена Владимировна (дата/место рождения: 25.07.1961, г. Караганда Респ. Казахстан, СНИЛС на момент публикации неизвестен, ИНН 421700402328, адрес регистрации: Кемеровская обл., г. Новокузнецк, ул. Кутузова, д. 1, кв. 14) признана несостоятельной (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Малиев Руслан Гасенович (ИНН 583403540104, СНИЛС 123621490 25, почт. адрес: 440000, г. Пенза, ул. Суворова, д.81, эт.6, оф.12) - член СРО ААУ "Синергия" (ОГРН 1112300002330, ИНН 2308980067, адрес: 350063, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Комсомольская, д. 45, оф. 11).

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

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

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

Оценка имущества, принадлежащего должнику произведена финансовым управляющим основываясь на ОТЧЕТ №13/02-ЦСБ2025

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Местонахождение	Площадь (кв.м.)	Оценочная стоимость
		Адрес		руб.
1	Помещение жилое Кадастровый номер: 42:30:0301036:1543	область Кемеровская, город Новокузнецк, Центральный район, проспект Строителей, №69, помещение №19	104.1 кв.м.	10 333 000, 00

**Финансовый управляющий
Черемушкиной Елены Владимировны**

Малиев Руслан Гасенович



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

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

ОТЧЕТ №13/02-ЦСБ2025

**Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу:
Кемеровская обл. - Кузбасс, г. Новокузнецк, пр-т Строителей, д. 69, кв. 19.**

Дата оценки: 21.02.2025 г.

Дата составления отчета: 24.02.2025 г.

Заказчик: Финансовый управляющий Черемушкиной Е.В. Малиев Р.Г.

Исполнитель: ООО «ЦСБ»

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Финансовому управляющему
Черсмушкиной Е.В.
г-ну Малисву Р.Г.

Уважаемый Руслан Гасенович!

В соответствии с договором №13/02-ЦСБ2025 от 17.02.2025 г. Общество с ограниченной ответственностью «Центр сопровождения банкротства» провело оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Кемеровская обл. - Кузбасс, г. Новокузнецк, пр-т Строителей, д. 69, кв. 19, в составе:

- квартира, общая площадь 105,1 кв.м., кадастровый номер 42:30:0301036:1543.

Определение рыночной стоимости проведено в соответствии с Федеральным Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ; ФСО № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; ФСО № II «Виды стоимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; ФСО № III «Процесс оценки», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; ФСО № IV «Задание на оценку», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; ФСО № V «Подходы и методы оценки», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; ФСО № VI «Отчет об оценке», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; ФСО № VII «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611; стандартами СРО «СОЮЗ».

Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на информации, предоставленной Заказчиком, результатах исследования рынка, анализе правоустанавливающих и технических документов, на расчетах, опыте и профессиональных знаниях.

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет. 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.

На основании предоставленной информации, проанализированной в приведенном ниже отчете, Оценщик пришел к следующему заключению.

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Кемеровская обл. - Кузбасс, г. Новокузнецк, пр-т Строителей, д. 69, кв. 19, по состоянию на 21.02.2025 г., округленно, составляет:

10 333 000,00 (Десять миллионов триста тридцать три тысячи) рублей.

Согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11 при продаже в ходе конкурсного производства имущества организаций – плательщиков НДС арбитражные управляющие или привлекаемые ими специализированные компании не являются налоговыми агентами, которые обязаны из вырученных с торгов денег выделять и уплатить сумму НДС.

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

Генеральный директор ООО «ЦСБ»  /Удалова Н.Б./

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Информация, содержащаяся в задании на оценку	4
1.3. Допущения и ограничения оценки	5
1.4. Сведения о Заказчике оценки	6
1.5. Сведения об Оценщике	6
1.6. Сведения о Исполнителе оценки – юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	7
1.7. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных специалистах.....	7
1.8. Заявление о качестве.....	7
1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	8
1.10. Используемая терминология и общие понятия оценки	8
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК	11
2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	14
2.3. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источника их получения.....	15
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
4.1. Текущая ситуация в российской экономике. Итоги 2024	17
4.2. Анализ местоположения объекта оценки	20
4.3. Анализ рынка в сегменте объекта оценки	22
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
5.1. Доходный подход.....	27
5.2. Затратный подход	28
5.3. Сравнительный подход.....	29
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	30
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ	40
ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ.....	41
ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ФОТОМАТЕРИАЛ.....	48
ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ	53
ПРИЛОЖЕНИЕ №4 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	61

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Порядковый номер отчета	13/02-ЦСБ2025			
Дата составления отчета	24.02.2025 г.			
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 13/02-ЦСБ2025 от 17.02.2025 г.			
Общая информация, идентифицирующая объект оценки				
№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес (местонахождение)		
1.	Квартира, общая площадь 105,1 кв.м., кадастровый номер 42:30:0301036:1543	Кемеровская обл. - Кузбасс, г. Новокузнецк, пр-т Строителей, д. 69, кв. 19		
Результаты оценки, полученные при расчете рыночной стоимости объекта оценки				
№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1.	Квартира, общая площадь 105,1 кв.м., кадастровый номер 42:30:0301036:1543	Не применялся	10 333 000,00	Не применялся
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, округленно, руб.		10 333 000,00 (Десять миллионов триста тридцать три тысячи) рублей.		

1.2. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки №13/02-ЦСБ2025 от 17.02.2025 г.		
Состав объекта оценки с указанием сведений достаточных для идентификации каждой из его частей			
№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес (местонахождение)	
1.	Квартира, общая площадь 105,1 кв.м., кадастровый номер 42:30:0301036:1543	Кемеровская обл. - Кузбасс, г. Новокузнецк, пр-т Строителей, д. 69, кв. 19	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности		
Цель оценки (однозначно определенная для определения предпосылок стоимости)	Определение стоимости объекта оценки		
Положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки	Оценка имущества должника 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 29.07.2008 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»		
Вид стоимости	Рыночная		
Предпосылки стоимости	Рыночная: сделка между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами.		
Дата оценки	21.02.2025 г.		
Специальные допущения и иные существенные допущения, на момент составления задания на оценку	Отсутствуют		
Ограничения оценки, на момент составления задания на оценку	Отсутствуют		
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отсутствуют		

Форма составления отчета	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа 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	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях.

1.3. Допущения и ограничения оценки

Отчет об оценке представляет собой мнение Оценщика в отношении рыночной стоимости объекта оценки. При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих предположений, допущений и ограничений.

- Оценка рыночной стоимости объекта оценки производится на основании правоустанавливающей и технической документации, предоставленной Заказчиком. Оценщик не проводил никаких инструментальных экспертиз и измерений физических параметров оцениваемого объекта и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Сведения, указанные в документах, предоставленных Заказчиком, считаются достоверными.
- 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.
- 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.
- Оценщик не несет ответственности за исчерпывающее юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на оцениваемое имущество. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или обременений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщик не несет ответственности в случае их обнаружения.
- В процессе проведения оценки использовалась общедоступная информация, размещенная открыто - например, в средствах массовой информации, в специализированных рекламных изданиях - печатных и/или размещенных в телекоммуникационной сети Интернет и т. д. За достоверность и точность публикуемых сведений Исполнитель и Оценщик ответственности не несут. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания источников.
- Мнение Оценщика относительно величины полученной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к объекту оценки. Ответственность за такого рода отчетность несет владелец объекта. Оценщик исходит 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).
- 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.
- Согласно Заданию на оценку, оценщик не проводил личный визуальный осмотр объекта оценки, полагаясь на достоверность информации, предоставленной Заказчиком оценки.
- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета об оценке является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
- Во избежание некорректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета об оценке, а также перевод отчета об оценке на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения Оценщика запрещены.

- Все графические (иллюстративные) материалы приводятся в настоящем Отчете об оценке исключительно в целях облегчения пользователю Отчета об оценке визуального восприятия информации.
- Полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости, полученной в рамках настоящей оценки.
- Согласно ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, в отчете об оценке должен быть указан «... перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения ...». В качестве такого «перечня» в настоящем отчете выступают рыночные данные, полученные при исследовании и анализе рынков, к которым принадлежит как объект оценки, так и его аналоги. Эти данные приводятся как в обзоре рынка, так и в других разделах исследовательской части Отчета. В качестве «источников» таких данных служат соответствующие ссылки на публичные источники (периодические источники, Интернет и др.) их получения, а также данные, предоставленные Заказчиком.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Все расчеты в рамках настоящего Отчета об оценке проводились с использованием встроенных средств программ Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа, итоговый результат определения рыночной стоимости - с точностью до 3-х значащих цифр слева), промежуточные расчеты выполнялись с округлением до одной целой (для стоимостных показателей), до сотых (для иных показателей) (если в тексте Отчета об оценке не указано другое).
- 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.
- Прочие допущения и ограничения, возникшие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

1.4. Сведения о Заказчике оценки

Должник	Черемушкина Елена Владимировна
ИНН	421700402328
Адрес места регистрации	Кемеровская обл. - Кузбасс, г. Новокузнецк, ул. Кутузова, д. 1, кв. 14
Финансовый управляющий должника	Малиев Руслан Гасенович
ИНН	583403540104
СРО АУ	СРО ААУ "Синергия" - Саморегулируемая организация ассоциация арбитражных управляющих "Синергия"
Регистрационный номер	21469
Контактная информация	Csb-166@mail.ru ; 8 927-395-75-54

1.5. Сведения об Оценщике

ФИО	Джепецкая Алёна Алексеевна
Сведения об образовании	Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВО «ПГУАС» г. Пенза, регистрационный номер 9649 от 26.06.2023 г. Диплом о профессиональной переподготовке ЧОУ ДПО «Высшая школа экспертизы и права» №772414598132 от 23.04.2024 г.
Сведения о страховом полисе	Полис обязательного страхования ответственности оценщика №6091R/776/50042/24. Выдан АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 11 сентября 2024 г. по 10 сентября 2025 г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №044255-1 от 20 сентября 2024 г.
Членство в СРО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ» С-1129, регистрационный № 1444 от 13.09.2024 г.
Контактная информация	Е-mail: alyonaadz@mail.ru
Адрес местонахождения	Российская Федерация, г. Пенза, ул. Курская, 1А
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.

	<p>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.</p> <p>Полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p>
--	--

1.6. Сведения о Исполнителе оценки – юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Сопровождения Банкротства»
Сокращенное наименование	ООО «ЦСБ»
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1195835005332, дата регистрации 25.02.2019 г.
Адрес местонахождения юридического лица	Пензенская область, г. Пенза, ул. Курская, 1А
ИНН / КПП	5837075258 / 583701001
Контактная информация	Е-mail: ooocsb@inbox.ru
Сведения о страховом полисе	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №6091R/776/50037/24. Страховщик: АО «АльфаСтрахование». Период страхования: с 22 августа 2024 г. по 21 августа 2025 г.
Сведения о независимости Исполнителя оценки – юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>1. По отношению к Заказчику оценки, Исполнитель оценки - юридическое лицо с которым Оценщик заключил трудовой договор, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>

1.7. 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 организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту в соответствующих разделах Отчета. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

1.8. Заявление о качестве

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными и исходя из своих знаний и убеждений:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- образование Оценщика соответствует требованиям, предъявляемым к специалистам, работающим в области оценочной деятельности;
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- 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;

- оценщики не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков.
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
- настоящим оценщики подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
- размер оплаты оценщикам за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
- работа, проведенная в соответствии с требованиями, предъявляемыми Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки ФСО № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; ФСО № II «Виды стоимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; ФСО № III «Процесс оценки», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; ФСО № IV «Задание на оценку», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; ФСО № V «Подходы и методы оценки», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; ФСО № VI «Отчет об оценке», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Рыночная стоимость признается действительной на дату оценки.

1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Законодательной основой оценки является Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 № 135-ФЗ.

Методология оценки недвижимого имущества и понятия основываются:

- 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 2014 г. №611.

Федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI являются обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. ФСО № 7 является обязательным к применению при оценке недвижимости. Дополнительно использовались стандарты и правила саморегулируемой организации, членом которой является выполнивший отчет оценщик, в части, не противоречащей ФСО.

1.10. Используемая терминология и общие понятия оценки

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, а также используемым стандартам оценки.

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируе-

мой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Цель оценки – это 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.

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

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность его участия в гражданском обороте.

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

Допущение – это 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 – совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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.

Существенность – это 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 – наиболее вероятная цена, по которой 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 – 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.

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

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

Собственность – юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся: право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц; право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

Собственность долевая (общая) – под общей собственностью следует понимать права на имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц. Такое имущество принадлежит им на праве общей собственности (например, собственность супругов, участников договора простого товарищества, членов крестьянского (фермерского) хозяйства и т.д.). Выделяют два вида общей собственности: общая долевая собственность – в этом случае определена доля каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность); общая совместная собственность – в этом случае доли собственников в праве собственности не определены (совместная собственность).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки.

Затратный подход – 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.

Недвижимость (недвижимое имущество) – имущество, использование которого по назначению и без ущерба его характеристикам и ценностным свойствам, исключает его перемещение: здания, сооружения, земельные участки и иное имущество, прикрепленное к земле и связанное с ней.

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.

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 – уменьшение стоимости объекта вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. В случае, если потеря стоимости может быть устранена, в результате ремонта, износ считается устранимым. Если восстановление стоимости невозможно, износ принято считать неустранимым.

Функциональное устаревание – уменьшение стоимости объекта вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. Функциональное устаревание также может быть устранимым и неустранимым.

Экономическое устаревание – потеря стоимости объекта в результате воздействия на оцениваемую собственность внешних негативных факторов.

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 – срок с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК

2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 2.1 Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Адрес (местонахождение)
1.	Квартира	105,1	42:30:0301036:1543	Кемеровская обл. - Кузбасс, г. Новокузнецк, пр-т Строителей, д. 69, кв. 19

Таблица 2.2 Описание Объекта оценки

Объект оценки	Квартира
Тип	Объект недвижимости
Назначение	Жилое
Адрес местонахождения	Кемеровская обл. - Кузбасс, г. Новокузнецк, пр-т Строителей, д. 69, кв. 19
Кадастровый номер	42:30:0301036:1543
Кадастровая стоимость, руб.	2 480 065,91
Общая площадь, кв.м.	105,1
Этаж расположения	1
Количество комнат	3
Уровень отделки помещений	Без отделки
Год постройки / ввода в эксплуатацию дома	1952
Количество этажей в доме	3
Количество подъездов в доме	3
Общее количество квартир в доме	29
Тип многоквартирного дома	Кирпичный
Тип перекрытий многоквартирного дома	Железобетонные
Серия, тип постройки многоквартирного дома	А-типовой
Обеспечение инженерными коммуникациями многоквартирного дома	Теплоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение централизованное (от городской сети), газоснабжение отсутствует
Состояние многоквартирного дома	Исправное
Детская площадка/спортивная площадка	Есть
Локальное окружение многоквартирного дома	Жилые дома, магазины, точки общепита, административные здания
Транспортная доступность	Свободная
Особые условия	Не выявлены
Неблагоприятные условия окружающей среды	Не выявлены
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Правообладатель	Черемушкина Елена Владимировна
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 20.03.2024 г.
Существенные ограничения (обременения) имущественных прав	Не зарегистрировано

Расположение на публичной кадастровой карте¹:

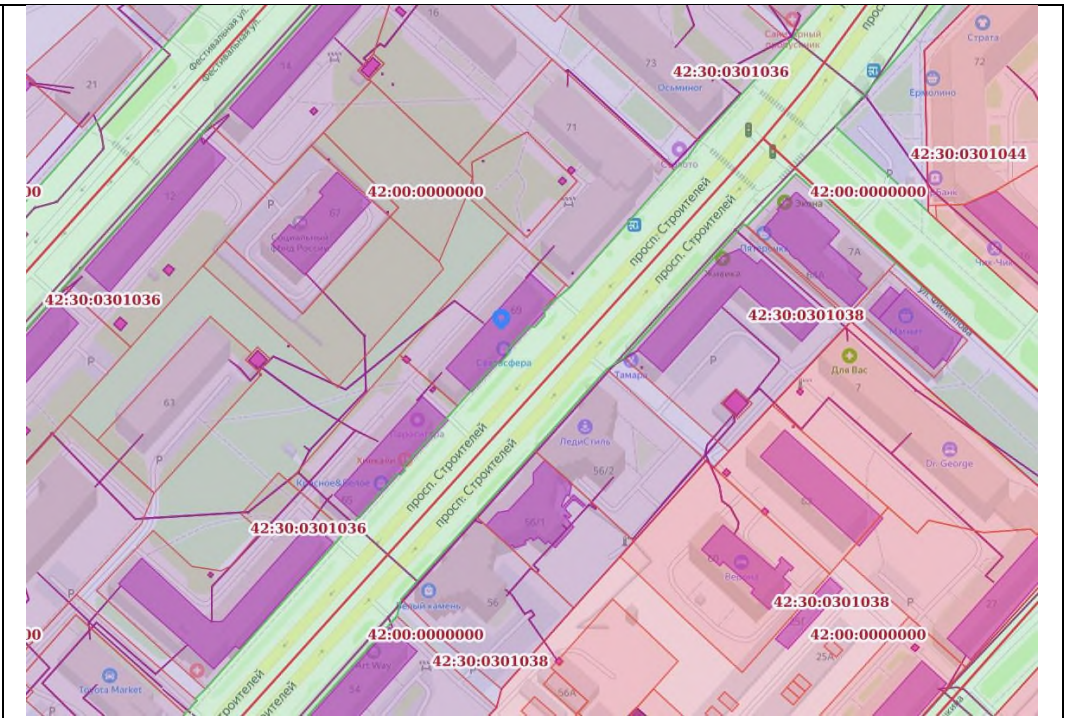
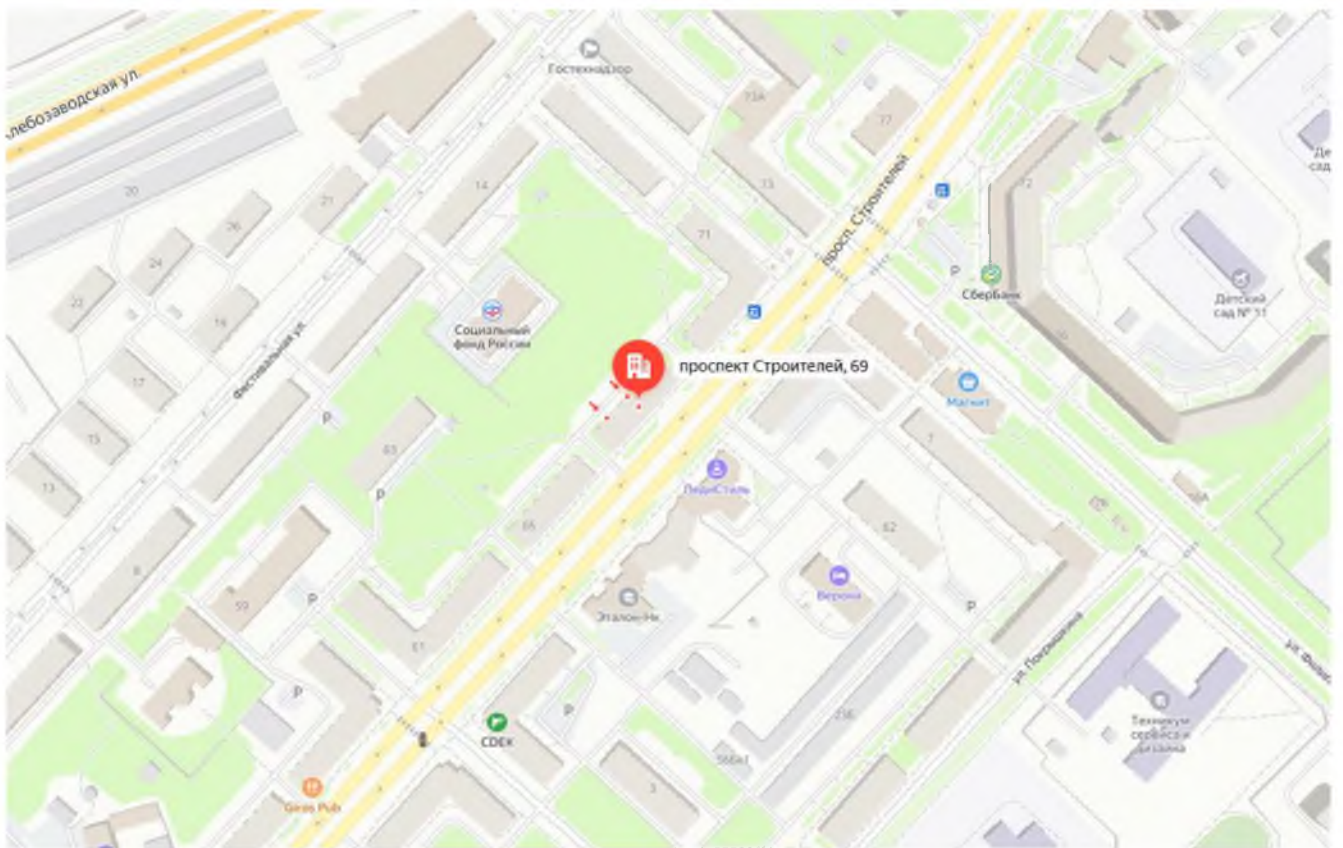


Схема расположения объекта оценки на карте, представлена ниже²:



¹ <https://lk1map.roscaasters.com/map>

² <https://yandex.ru/maps/>



2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Сегментирование рынка – это процесс распределения объектов недвижимости на отдельные группы по определенным характеристикам. Характеристикам, которыми интересуются пусть не совсем одинаковые, но похожие группы потребителей.

Согласно статье 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 зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости рынок можно разделить на пять сегментов:

- 1) жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- 2) коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- 3) промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- 4) незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- 5) недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, аэропорты, тюрьмы, церкви и др.).

В зависимости от состояния земельного участка рынок недвижимости можно разделить:

- 1) на застроенные земельные участки;
- 2) незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- 3) незастроенные земельные участки, непригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход):

- 1) доходная недвижимость;
- 2) условно доходная недвижимость;
- 3) бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- 1) уникальные объекты;
- 2) редкие объекты;
- 3) широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- 1) активные рынки недвижимости;
- 2) пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- 1) незастроенные земельные участки;
- 2) готовые объекты;
- 3) не завершенные строительством объекты;
- 4) объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Традиционно недвижимость делится на 3 группы: жилищный фонд, нежилой фонд, земля. Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную и нормативную базу.

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, общежития, специализированные дома, квартиры, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания. *К нежилому фонду* относятся здания, сооружения и другие объекты или их часть, расположенные на определенном земельном участке и зарегистрированные в установленном порядке. Нежилые помещения различаются по функциональному назначению на офисные, торговые, складские и производственные. *Земельный рынок* является основой для рынка строительства и реконструкции объектов недвижимости и бизнеса, поэтому он во многом определяет возможности их роста. Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям. В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель.

Сегмент рынка объекта оценки – квартира, что относится к жилищному фонду.

2.3. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источника их получения

Исходная информация	
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Решение Арбитражного суда Кемеровской области Дело № А27-4350/2023 от 13 ноября 2023 г. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 20.03.2024 г.
Правовая информация	
Источники законов, постановлений и иных нормативно-правовых актов, имеющих отношение к настоящей оценке	Гражданский кодекс Российской Федерации, Налоговый кодекс Российской Федерации, Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998, 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 2014 г. №611. Стандарты и правила саморегулируемой организации Оценщика.
Аналитическая информация	
Текущая ситуация в российской экономике	Ссылки на источники приводятся в тексте обзора
Анализ местоположения объекта оценки	Ссылки на источники приводятся в тексте обзора
Анализ рынка объекта оценки	Ссылки на источники приводятся в тексте обзора

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем одновременно необходимы условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Определение наиболее эффективное использование объекта определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1. Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.
3. Финансовая обоснованность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества. Подразумевается максимизация чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ НЭИ, позволяет определить из всего спектра физически возможных, законодательно разрешенных и экономически оправданных вариантов использования недвижимости тот, который обеспечивает её наибольшую стоимость. При этом в основу рассуждений должно быть положено понимание факторов, образующих стоимость: анализ НЭИ призван указать вариант использования, существенный не только с точки зрения его полезности и доходности, воспринимаемых на основании существующих сделок, но и с точки зрения наличия на рынке реальной потребности в таком использовании, отраженной в определенной дефицитности аналогичных объектов и в наличии достаточного спроса на них. Цель анализа НЭИ – сформировать базу, на которой, собственно, и будут применены методы оценки стоимости объектов, причем НЭИ может отличаться от существующего использования объекта.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилого помещения.

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

4.1. Текущая ситуация в российской экономике. Итоги 2024³

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2024 года составил +4,1% г/г, что на уровне уточнённой оценки за 2023 года⁴ (3-я оценка +4,1% г/г). Номинал ВВП за 2024 год составил 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ковидные ограничения и санкции. Ранее такой результат был достигнут за 10 лет.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2024 года рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA после +0,0% м/м SA в ноябре.

2. Индекс промышленного производства по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г⁵).

При этом в декабре 2024 года наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре.

3. Обрабатывающие производства в 2024 году были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 года, когда выпуск увеличился на +8,7% г/г⁵. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%.

В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре.

4. Рост объёма строительных работ по итогам 2024 года составил +2,1% г/г после роста на +9,0% г/г в 2023 году⁶.

В декабре в годовом выражении уровень прошлого года превышен на +7,5% г/г после +0,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности ускорение темпов роста до +14,4% после +3,6% в ноябре.

5. В 2024 году объём оптовой торговли, несмотря на высокую базу прошлого года (+8,9% в 2023 году), вырос на +6,8% г/г. В декабре объём оптовой торговли увеличился на +3,3% г/г после +3,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост на +14,1% в декабре после +21,2% месяцем ранее.

6. В 2024 году грузооборот транспорта увеличился на +0,4% г/г после -0,6% г/г в 2023 году. В декабре грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после роста на +2,2% г/г в ноябре⁷, к уровню двухлетней давности – рост на +4,7% после +3,7% ранее.

По итогам 2024 года отмечается рост грузооборота по большинству видов транспорта. Так, по автомобильному – рост на +6,5% г/г, по морскому – на +5,5% г/г, по воздушному – на +11,0% г/г.

7. Потребительская активность в 2024 году была на высоком уровне.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению по итогам 2024 года вырос на +6,4% г/г после +8,0% г/г по итогам 2023 года. В декабре прирост составил +4,8% г/г в реальном выражении после +5,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности практически без изменений – +15,2% после +15,4% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA.

Оборот розничной торговли в 2024 году продемонстрировал прирост на +7,2% г/г после +8,0% г/г в 2023 году. В декабре рост оборота составил +5,2% г/г в реальном выражении после +6,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – +16,5% после +17,2% месяцем ранее. С учётом сезонности -0,4% м/м SA.

Рост платных услуг населению⁸ в 2024 году составил +3,3% г/г после +6,9% г/г по результатам 2023 года. В декабре рост составил +2,1% г/г после +2,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности +9,0% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA.

³https://www.economy.gov.ru/material/file/195754c7897bfff1c50dc164890f91407/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2024_goda.pdf

⁴ Росстатом уточнены оценки ВВП за 2021-2023 годы в связи с получением более полных данных по отраслям экономики и полной бухгалтерской отчётности по государственным и бюджетным учреждениям.

⁵ Данные были скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных.

⁶ Ретроспективные данные за 2023 и 2024 годы уточнены Росстатом, предыдущее значение за 2023 год +7,9% г/г.

⁷ Данные за ноябрь 2024 года были скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных.

⁸ В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных, динамика оборота платных услуг была скорректирована в ноябре 2024 года на -0,1 п.п. вниз.

Оборот общественного питания в 2024 году увеличился на +9,0% г/г после +13,9% г/г в 2023 году. В декабре ускорение темпов роста до +10,7% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +23,5% после +20,1% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA.

8. На протяжении прошедшего года рынок труда демонстрировал высокую устойчивость – наблюдался высокий рост заработных плат на фоне низкой безработицы.

Уровень безработицы по итогам 2024 года составлял в среднем 2,5% от рабочей силы. В декабре уровень безработицы, как и в предыдущие 2 месяца, оставался на историческом минимуме в 2,3% от рабочей силы.

Темпы роста заработной платы в ноябре (по последним оперативным данным) немного выросли. В номинальном выражении рост составил +16,8% г/г после +16,4% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,3% г/г после +7,2% г/г, а её размер составил 86 399 рублей.

По итогам 11 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,8% г/г, реальной заработной платы – +8,7% г/г, а её размер 84 241 рубль.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2024 года составил +8,4% г/г, ускорившись относительно 2023 года (+6,5% г/г) и достигнув наибольших значений с 2008 года. В 4 квартале 2024 года реальные доходы выросли на +8,6% г/г после +12,5% г/г⁹ в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы по итогам 2024 года выросли на +7,3% г/г (+6,1% г/г в 2023 году), а в 4 квартале на +4,1% г/г после +10,9% г/г кварталом ранее.

По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2024 года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2024 году внесли оплата труда наёмных работников +5,1 п.п. (+8,3% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,3 п.п. (+32,4% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,4 п.п. (+5,5% г/г) и социальных выплат +0,3 п.п. (+1,7% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность														
ВВП*	4,1	3,8	4,5	3,6	3,2	3,1	4,1	5,4	4,1	5,4	6,3	5,7	-1,2	-1,4
Сельское хозяйство	-3,2	-8,6	-11,6	-1,3	-11,4	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	2,1	3,3	7,5	0,5	0,1	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	6,8	4,4	3,3	3,0	7,2	2,8	9,1	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	6,4	5,2	4,8	5,4	5,0	5,6	6,8	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	7,2	5,5	5,2	6,0	5,2	6,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,3	2,7	2,1	2,4	3,4	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	9,0	10,0	10,7	10,0	9,2	10,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,4	0,8	4,1	2,2	-3,7	0,5	-0,6	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-2,7	-2,5	4,5	-3,2	-8,1	-2,4	-1,6	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	8,6 ¹	-	-	-	-	5,1	8,3	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,6	5,7	8,2	3,5	5,2	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	8,5	10,7	14,0	7,1	10,5	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	9,5	9,0	9,5 / 9,92²	8,9	8,5	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей														
Промышленность	12,1	4,8	7,9	3,9	2,7	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	17,7	-5,2	4,4	-7,9	-11,0	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	11,2	7,6	8,4	7,4	7,1	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

⁹ Квартальные оценки были пересмотрены в связи с уточнением первичных данных баланса.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,7 ³	-	-	7,3 ³	7,2	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата														
рублей	84 241 ³	-	-	86 399 ³	86 582	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	17,8 ³	-	-	16,8 ³	16,4	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,4	8,6	-	-	-	12,5	8,8	7,1	6,5	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,3	4,1	-	-	-	10,9	9,8	6,4	6,1	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,1	-0,2	0,5	0,0	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,1	76,4	76,4	76,6	76,3	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,3	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,7	0,5	1,1	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,2	74,7	74,6	74,8	74,6	74,6	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,2	74,4	74,3	74,5	74,4	74,2	74,2	74,0	73,6	73,9	73,8	73,5	73,4	72,6
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,2	61,6	-21,9	-19,6	-21,2	61,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,9	2,3	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,9	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,5	2,6	3,0
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,6	61,5	61,6	61,5	61,4	61,4	61,1	60,8	61,0	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	2,6	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,6	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2025 года, данные по ВВП уточнены с 2021 г.).

¹ Январь–сентябрь 2024 г.

² В декабре / по состоянию на 3 февраля 2025 г.

³ Январь–ноябрь 2024 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ⁷

в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,6	5,7	8,2	3,5	5,2	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	1,3	2,6	7,5	2,3	-2,0	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0
добыча металлических руд	2,5	3,8	8,7	-0,7	3,6	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-0,3	4,4	10,5	-4,8	9,5	-3,1	-6,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,2	6,1	14,2	5,6	-4,0	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	8,5	10,7	14,0	7,1	10,5	5,9	8,3	9,0	6,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность	4,1	2,9	3,2	0,7	4,7	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.														
пищевые продукты	3,5	1,9	1,9	0,4	3,2	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	9,4	8,3	9,5	5,9	9,7	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	-2,8	4,0	8,5	-11,4	17,1	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	3,6	4,1	5,2	2,6	4,6	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
в т.ч.														
текстильные изделия	3,8	3,9	8,4	2,9	0,6	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	5,9	11,8	11,0	10,5	13,7	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-3,3	-17,2	-17,8	20,3	-13,4	-9,6	-1,6	18,3	16,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревобрабатывающий комплекс	4,9	3,0	0,7	1,8	6,7	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	4,2	3,8	2,4	-1,4	10,1	0,6	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	5,6	3,8	4,3	3,8	3,3	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	4,4	-2,2	-16,5	3,5	8,9	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,1	-1,5	0,8	-3,3	-2,0	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	4,8	5,0	6,5	3,9	4,6	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	3,1	3,0	3,0	2,5	3,6	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	18,0	22,8	34,7	17,4	16,1	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	0,8	-1,8	-2,7	-1,9	-0,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2

⁷ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2023 г. и 2024 г.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,4	3,3	1,3	2,0	6,0	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс	7,7	6,8	10,9	3,8	5,1	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
в т.ч.														
металлургия	-1,2	-3,0	-1,7	-3,6	-3,8	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	35,3	37,1	49,6	26,4	32,7	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	19,5	20,5	22,7	14,2	24,1	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	28,8	29,3	27,0	18,4	46,0	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	6,6	8,3	11,8	3,4	9,1	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,7	-0,9	-6,1	7,6	-1,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	16,5	10,3	8,8	6,5	15,6	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	29,6	33,9	44,8	22,1	30,2	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	4,3	8,2	7,8	9,2	7,3	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
в т.ч.														
мебель	7,7	4,0	3,5	1,4	7,3	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	6,8	1,1	-4,8	-0,2	9,0	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,2	10,2	10,7	12,4	7,0	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,3	-0,2	-2,8	1,4	1,3	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-0,1	-1,1	0,8	-2,4	-1,9	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

4.2. Анализ местоположения объекта оценки¹⁰

Кемеровская область — Кузбасс — субъект Российской Федерации, расположенный на юге Западной Сибири. Входит в состав Сибирского федерального округа, является частью Западно-Сибирского экономического района.

На территории области находится Кузнецкий угольный бассейн (Кузбасс). По его имени Кемеровскую область в просторечии называли Кузбассом, ныне оно название также стало официальным.

Кемеровская область образована 26 января 1943 года Указом Президиума Верховного Совета СССР выделением из Новосибирской области. Площадь области — 95 725 км²; по этому показателю область занимает 34-е место в стране.

Население области составляет 2 547 684 человек (2024), плотность населения — 26,61 человек/км² (2024). Большинство населения проживает в городах, имеются значительные территории с низкой плотностью населения. Удельный вес городского населения: 88,03% (2022).

Кемеровская область является самой густонаселённой частью Сибири и азиатской части России. Русские составляют более 90 % населения. Из малочисленных народов в области проживают шорцы, телеуты и сибирские татары, сохранившие свои культурные традиции.

Административный центр и крупнейший город — Кемерово, численность населения которого составляет 544 600 человек. Совместно с близлежащими муниципалитетами области образует Кемеровскую агломерацию с числом жителей более 1,3 миллиона человек.

Второй по численности город области — Новокузнецк. Население — 531 186 человек (2024). Является центром Новокузнецкой агломерации численностью более 1,1 миллиона человек.

Область расположена на юго-востоке Западной Сибири, занимая отроги Алтая и Саян.

Протяжённость области с севера на юг почти 500 км, с запада на восток — 300 км. Граничит на северо-востоке и севере с Томской областью, на северо-востоке — с Красноярским краем, на востоке — с Республикой Хакасия, на юге — с Республикой Алтай, на юго-западе — с Алтайским краем, на северо-западе — с Новосибирской областью.

Административно состоит из 20 городов и 18 районов.

Новокузнецк — город областного подчинения в Кемеровской области — Кузбассе России, административный центр Новокузнецкого муниципального района, в который не входит, образует Новокузнецкий городской округ.

Новокузнецк занимает первое место в Кузбассе по площади и с 2015 года второе по населению, а также старейший город Кемеровской области — Кузбасса.

Расположен на юге Западной Сибири, на реке Томи, в южной части Кемеровской области.

Новокузнецк — тридцать четвёртый по численности населения город России; важный экономический, транспортный и культурный центр Сибири. На 1 января 2024 года по численности населения город находился на 34-м месте из 1119 городов Российской Федерации.

Площадь города 424,27 км². Город является центром Новокузнецкой (Кузбасской) городской агломерации, население которой насчитывает более 1,3 млн человек, занимая 12-й по величине в России.

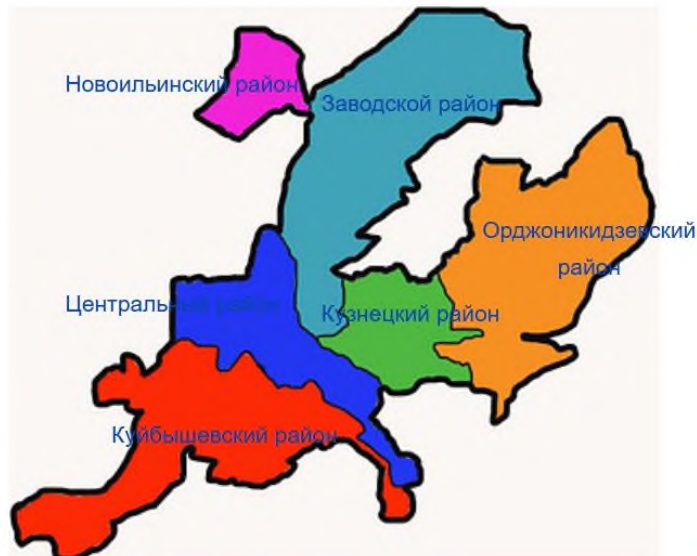
¹⁰ https://ru.wikipedia.org/wiki/Кемеровская_область
<https://ru.wikipedia.org/wiki/Новокузнецк>

Является одним из крупнейших металлургических и угледобывающих центров России. День города празднуется в первое воскресенье июля.

Административно-территориальное деление

Новокузнецк в рамках административно-территориального устройства является городом областного подчинения; в рамках муниципально-территориального устройства в его границах образовано муниципальное образование Новокузнецкий городской округ.

Город состоит из шести внутригородских районов, не являющихся муниципальными образованиями: Заводской, Кузнецкий, Куйбышевский, Новоильинский, Орджоникидзевский, Центральный.



Органы власти

7 декабря 2009 года постановлением Новокузнецкого городского Совета народных депутатов была утверждена новая редакция Устава города, согласно которой органы власти состоят из:

- Новокузнецкого городского Совета народных депутатов (представительный орган власти),
- Главы города Новокузнецка,
- Администрации города Новокузнецка (исполнительно-распорядительный орган власти),
- Комитета городского контроля (постоянный орган финансового контроля).
- Судебные учреждения: районные суды, суды общей юрисдикции, Российское агентство правовой и судебной информации — РАПСИ, постоянное судебное присутствие Кемеровского областного суда, судебные участки мировых судей и другие.

Новокузнецкий городской Совет народных депутатов является представительным органом власти и состоит из 18 депутатов, избираемых по 18 одномандатным округам, и 18 депутатов, избираемых по партийным спискам. Срок полномочий депутатов составляет пять лет.

В сентябре 2021 года прошли выборы в Совет народных депутатов, по итогам которых места в Совете распределились следующим образом: 28 — Единая Россия, 3 — ЛДПР, 3 — Справедливая Россия, 2 — КПРФ. Председателем был избран представитель «Единой России» Александра Шелковникова.

При городском совете Народных депутатов работает Молодёжный парламент города.

В Новокузнецке создана целая сеть органов территориального общественного самоуправления (ТОС), всего в городе их создано 60: в Заводском районе — 7, Кузнецком — 6, Куйбышевском — 13, Новоильинском — 6, Орджоникидзевском — 9, Центральном — 16.

Экономика

Крупнейшим предприятием города до 2011 года был Кузнецкий металлургический комбинат (ликвидирован, часть цехов вошла в состав ЗСМК), после 2011 года им стал ЗСМК.

В 2009 году Новокузнецк, обогнав Оренбург, занял 27 место в рейтинге «30 лучших городов для бизнеса», составленного русским изданием журнала Forbes. При этом по показателю покупательной способности город занял 15 место. В 2010 и 2012 годах Новокузнецк не попал в аналогичный рейтинг, в 2011 году рейтинг городов не составлялся. В 2013 году поднялся в рейтинге на 13 позицию. Среди преимуществ были названы: высокое сосредоточение промышленных предприятий и доступность инфраструктуры.

Финансовый рынок города представлен федеральными банками, в числе которых Сбербанк с 27 отделениями, ВТБ с 9 отделениями, Газпромбанк с 1 отделением и др. В городе зарегистрированы 3 банка: Кузнецкбизнесбанк, БСТ-Банк, Новокиб банк и более 100 представительств банков других регионов.

Постановлением Правительства РФ от 16 марта 2018 года № 278 на территории города создана Территория опережающего социально-экономического развития «Новокузнецк», на которой действует особый правовой режим предпринимательской деятельности.

Средняя зарплата в 2024 году составляет 59 677 тысяч рублей.

Основные экономические и социальные показатели Кемеровской области-Кузбасса 2024 года¹¹

	Декабрь 2024г.	В % к		2024г.	В % к 2023г.	Справочно 2023г. в % к 2022г.
		декабрю 2023г.	ноябрю 2024г.			
Индекс промышленного производства		101,5	106,7		94,6	98,7
Работы, выполненные по виду деятельности «Строительство», млрд. рублей	31,6	118,6	157,5	229,3	95,6	103,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений	127,2	70,1	117,4	933,0	103,2	114,4
Грузооборот автомобильного транспорта, млн. т-км: ¹⁾	75,0	101,6	104,3	860,2	94,1	112,9
Пассажирооборот автобусов общего пользования ²⁾ , млн. пасс.-км	181,7	102,8	100,6	2191,9	99,2	104,4
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	68,6	105,2	117,2	688,5	107,8	110,7
Оборот оптовой торговли, млрд. рублей	178,1	131,2	109,7	1836,1	110,5	108,9
Оборот общественного питания, млрд. рублей	3,6	104,5	112,5	35,9	105,1	102,3
Объём платных услуг населению, млрд. рублей	18,7	100,3	104,8	203,2	98,7	107,0
Индекс потребительских цен		109,6	101,1		108,9	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		98,5	101,6		105,8	86,0

¹⁾ По крупным и средним предприятиям всех видов экономической деятельности.

²⁾ Данные юридических лиц всех видов экономической деятельности, осуществляющих регулярные перевозки пассажиров по автобусным маршрутам общего пользования на коммерческой основе, и данные органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, осуществляющих функции по организации транспортного обслуживания населения на регулярных автобусных маршрутах общего пользования.

	Ноябрь 2024г.	В % к		Январь- ноябрь 2024г.	В % к январю- ноябрю 2023г.	Справочно январь- ноябрь 2023г. в % к январю- ноябрю 2022г.
		ноябрю 2023г.	октябрю 2024г.			
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций						
номинальная, рублей	77674	115,8	100,8	75392	117,6	114,7
реальная		106,0	99,2		108,0	108,8
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец месяца), тыс. человек	5,5	72,6	95,6			

4.3. Анализ рынка в сегменте объекта оценки¹²

Рынок недвижимости в России стал меняться в 2024 году на фоне корректировок льготных программ и градительных ставок по ипотеке. В IV квартале на вторичном рынке продавцы снимали свои предложения до лучших времен, а на первичном количество проектов от застройщиков хоть и выросло, но темпы роста были гораздо

¹¹ [https://42.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/DOCK_12\(5\).pdf](https://42.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/DOCK_12(5).pdf)

¹² <https://fedpress.ru/article/3364426>
<https://realty.rbc.ru/news/6781892a9a794762f57cacea>
<https://vse42.ru/news/33605689>

ниже, чем в предыдущем квартале – 8–10 % вместо 10–23 % соответственно. Такие выводы содержатся в аналитической справке Российской гильдии риелторов (РГР), подготовленной на основе опроса сертифицированных аналитиков и руководителей агентств недвижимости.

Согласно исследованию, на конец 2024 года в России было введено в эксплуатацию 107,8 млн квадратных метров, из них доля многоквартирного жилья составила 42,2 %. Для сравнения, на конец 2023 года данные показатели равнялись 110,4 млн квадратных метров и 46,9 %, 2022-го – 102,7 млн квадратных метров и 44,3 %, а 2021-го – 92,6 млн квадратных метров и 46,9 %.

В РГР отметили, что 66 % от общего объема строящегося жилья в России – это квартиры площадью до 55 квадратных метров (в течение последних двух с половиной лет этот показатель не менялся). Однако в лидеры с растущей долей на рынке выбились однокомнатные квартиры, тогда как доля двухкомнатных стала снижаться. Квартиры больших размеров ни по количеству, ни по площади не прирастали. На рынке новостроек соотношение одно- и двухкомнатных квартир к квартирам большей комнатности (три и четыре+) за последние годы не меняется, данная тенденция сохраняется с 2021 года. Несмотря на это, спрос на квартиры малого формата остается повышенным, в том числе с инвестиционными целями.

Лидерами по индексу роста за год аналитики РГР назвали Республику Крым – 1,49, Ростовскую область – 1,48 (в течение предыдущих кварталов занимала 5-е место), Калининградскую область – 1,25, Свердловскую область, Республику Башкортостан и Хабаровский край – 1,23, Челябинскую область – 1,2. Тогда как лидерами по индексу снижения стали Санкт-Петербург – 0,78 (на протяжении 3 лет объемы снижаются) и Удмуртская область – 0,84.

Доля выдачи рыночной ипотеки упала до минимума в 16 % в июне 2024 года и оставалась низкой – на уровне 30–40 % – в III и IV кварталах прошлого года вопреки ожиданиям Банка России и Минфина РФ порядка в районе 75 %. Аналитики отметили, что оставшиеся льготные программы удерживали рынок ипотеки под залог ДДУ на уровне 2018–2019 годов, при этом общая динамика рынка была намного хуже, чем в предыдущие годы, за счет провала по рыночной ипотеке.

Проблемами конца 2024 года в РГР назвали наличие сделок при одновременном отсутствии денег на эскроу на фоне активного замещения ипотеки рассрочкой.

Как отметил комитет по аналитике РГР, в конце года в большинстве исследуемых городов спрос упал к III кварталу, что совсем нетипично для данного сезона. Наибольшее падение спроса – от 30 до 50 % – аналитики зафиксировали в Краснодаре, Новороссийске, Наро-Фоминске, Владимире, Кургане, Сургуте, Находке и Владивостоке. От 10 до 25 % спрос снизился в Санкт-Петербурге, Калининграде, Сергиевом Посаде, Рязани, Туле, Самаре, Балакове и Вольске Саратовской области, Йошкар-Оле, Волгограде, Ростове-на-Дону, Омске. Гораздо лучше себя «чувствовали» в последние месяцы года Севастополь, Кострома, Иваново, Калуга, Великий Новгород, Тольятти и Тюмень, где прирост сделок был на уровне 20–30 %. Екатеринбург, Раменское МО и Киров тоже приросли, но всего на 5–10 %.

В итоге стоимость квартир снизилась в семи городах, «удержалась» в 27.

Следует констатировать факт, что 90 % из рассматриваемых городов по состоянию своего рынка квартир еще в III квартале 2024 года перешли в понижательную волну в своем развитии, и эта ситуация продолжилась в IV квартале. Большинство локальных рынков находится в стадии насыщения, стадия спада (кризиса) пока нигде не зафиксирована.

В декабре 2024 года средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке Старой Москвы составила 285,2 тыс. руб., что лишь на 0,1% больше ноябрьского показателя. Средняя цена «квадрата» на рынке готового жилья Новой Москвы зафиксирована на отметке 206,9 тыс. руб., что соответствует ноябрьскому показателю. Таким образом, на столичном рынке готового жилья продолжается стагнация, подсчитали для «РБК-Недвижимости» аналитики агентства «Инком-Недвижимость».

Главными причинами стагнации цен на вторичном рынке Москвы стали высокая ключевая ставка Центробанка и большие проценты по ипотечным кредитам. Стоимость жилья на вторичном рынке столицы весь прошлый год была стабильной, и в декабре наблюдалась та же картина. По итогам месяца во всех округах зафиксирована динамика цен на уровне статистической погрешности, говорит руководитель аналитического центра «Инком-Недвижимости».

Первое место с ростом цен за месяц на 0,24% разделили Юго-Западный (до 282,6 тыс. руб.) и Зеленоградский (до 206,4 тыс. руб.) АО. Второе место с ростом средней цены «квадрата» вторичного жилья на 0,21% (до 511,3 тыс. руб.) занял Центральный АО, на третьем месте Северный АО (+0,13%, до 289,3 тыс. руб.).

Четвертую позицию занял Троицкий округ, где средняя цена «квадрата» за месяц выросла на 0,12% и составила по итогам декабря 162,5 тыс. руб. Замыкает пятерку рейтинга Северо-Западный округ с ростом средней цены 1 кв. м на 0,03%, до 282,9 тыс. руб.

Снижение цен на вторичное жилье в декабре зафиксировано только в Новомосковском (–0,04%, до 217,4 тыс. руб.) АО. В пяти округах — ЗАО, ЮАО, СВАО, ВАО и ЮВАО — цены не изменились, уточнили в «Инком-Недвижимости».

По данным «Инком-Недвижимости», в ноябре 2024 года максимальное снижение средней цены 1 кв. м на вторичном рынке было зафиксировано в Центральном округе (-0,75%), а наибольший рост (на 0,2%) отмечен в Восточном округе.

По данным Кемеровостата, под конец 2024 года один квадратный метр в новостройке стоил в регионе 116 230 рублей. Это на 11,2% больше, чем год назад.

При этом метр в типовой новой квартире стоил 119 318 рублей (+14,1% за год), а в квартире улучшенного качества – 113 676 рублей (+9,5%).

На вторичном рынке один квадратный метр оценен в 93 462 рубля. В четвертом квартале цены снизились на 4,2% по сравнению с тем же периодом 2023 года, однако по итогам всего года зафиксирован рост цен на 6,8%.

Метр в низкокачественных квартирах на вторичке в среднем стоил 80 864 рубля (+8,5% по итогам года), в типовой – 86 707 рублей (+7,1%), улучшенного качества – 101 098 рублей (+6,1%), в элитках – 137 603 рубля (+9,2%).

Ранее эксперты сообщали, что новые квартиры подорожали в Кемерове на 21% за год.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

Сравнительный подход. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единым;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода. При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход. При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) 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 и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устаревания;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устаревания;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Определение итогового значения стоимости объекта. Завершающим этапом оценки является согласование результатов. В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

5.1. Доходный подход

Согласно п. 16 ФСО №1 Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Этот подход основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью. Базовым принципом, положенным в основу данного подхода, является предположение о том, что, приобретая имущество, инвестор рассчитывает получать доход от его коммерческой эксплуатации.

Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода:

- Оценка потенциального валового дохода.
- Оценка потерь от неполной загрузки и не взысканных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемому Объекту. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого Объекта основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и метод анализа дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость путем деления годового дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Метод анализа дисконтированного денежного потока основан на учете периода владения собственностью, вида потоков доходов и периодичности их поступления.

Каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость. При этом норма дисконта, которая является в основном функцией риска, может быть для каждого вида дохода различной. Величина нормы дисконта выбирается с учетом состояния рынков капитала, ожиданий и желаний инвесторов.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. 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.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данные квартиры будут использоваться для целей проживания, собственники не планируют сдавать их в аренду с целью извлечения дохода.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, Оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода в рамках данного отчёта.

5.2. Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение/аренда соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В рамках затратного подхода стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (в собственность или в аренду) плюс стоимость строений на участке за вычетом физического износа и устареваний.

При использовании затратного подхода прежде всего необходимо решить, определение каких затрат более обосновано: затрат на воспроизводство или затрат на замещение.

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

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

С теоретической точки зрения в большинстве случаев более обосновано определение затрат на замещение, поскольку маловероятно, что потенциальному покупателю нужна именно точная копия оцениваемого здания со всеми его функциональными недостатками или излишествами.

Анализ использования разновидностей определения затрат в условиях Российской Федерации показывает, что в наибольшей степени, принятой у нас терминологии, соответствует следующая классификация вариантов затратного метода:

- базисно-индексный метод,
- ресурсный метод,
- модульный метод,
- метод сравнительной единицы.

Базисно-индексный метод предполагает использование данных проектно-сметной документации и применение системы директивных корректирующих коэффициентов пересчета (дефляторов) от цен 1984 г. к текущим ценам, рекомендованных региональными центрами по ценообразованию в строительстве. При этом могут использоваться как интегральные коэффициенты пересчета для различных типов зданий, так и коэффициенты пересчета, отдельно учитывающие удорожание материалов, основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов.

Как показывает проведенный анализ, различие в величине общей восстановительной стоимости, вычисленной с помощью интегрального и дифференцированных коэффициентов, незначительно.

Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкции) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к рыночным ценам, чем стоимостной. Однако ресурсный метод оценки стоимости недвижимости требует больших затрат труда, высокой квалификации оценщиков и значительного опыта.

Модульный метод оценки стоимости заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля и т.д.

Модульный метод целесообразно использовать для приближенной оценки при недостатке исходной информации. В этом случае достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из их примерного процентного вклада, найти общую стоимость строительно-монтажных работ.

Метод сравнительной единицы предполагает использование данных по текущей стоимости наиболее значимого параметра, например, 1 кв. м общей площади в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона. Метод сравнительной единицы удобно использовать в случаях, когда оцениваемый объект занимает часть здания (сооружения), а установление его доли (удельного веса) в общей стоимости затруднительно из-за существенных различий в планировке и высоте этажей, конструкций, качестве и степени наружной и внутренней отделки, а также различий в инженерном оборудовании.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятой квартиры – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым»

сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Оценщику не известны случаи подобного приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобрёл квартиру в многоквартирном доме путём его строительства. Кроме этого, у собственника объекта оценки отсутствует выделенный в натуре земельный участок, а в наличии только доля в праве аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (Статья 36 Земельного Кодекса РФ), что не даёт возможности корректного расчёта стоимости земельного участка оцениваемой квартиры.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

5.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с объектами – аналогами объектов оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектами – аналогами объектов оценки для целей оценки признаются объекты, сходные объектам оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим их стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемых объектов может быть реальная цена продажи/ аренды аналогичных объектов, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основопологающим принципом подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данные объекты больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объектов, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный подход является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемым объектам. Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такие же проданные объекты, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между проданными и продаваемыми объектами собственности. Следует подчеркнуть, что корректируются данные по сравнимым объектам, а не по оцениваемой собственности.

В общем виде последовательность оценки сравнительным подходом выглядит следующим образом:

- Исследование рынка с целью сбора информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, предложениях по продаже/ аренде объектов, сопоставимых с оцениваемыми объектами;
- Проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи/ аренды и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- Выбор подходящих единиц сравнения (таких, например, как руб. за метр общей площади здания/ помещения);
- Выбор метода оценки;
- Сопоставление исследуемых объектов с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продажи. При этом поправки принято разделять на две группы – к первой группе относятся характеристики сделок, ко второй - характеристики объектов;
- Установление стоимости оцениваемых объектов путем приведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

Рынок недвижимости региона объекта оценки достаточно развит. В связи с наличием достаточного количества объектов-аналогов, предлагаемых на продажу на дату определения стоимости, Оценщик использовал сравнительный подход для определения рыночной стоимости объекта оценки.

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Расчет стоимости объекта оценки проводится методом сравнения продаж. При подборе объектов-аналогов, Оценщик исходил из следующих параметров: соответствие квартир по местоположению, общая площадь, имущественным правам, транспортной доступности. В таблице ниже представлены предложения по продаже.

Таблица 6.1 Цены предложений квартир

№	Адрес	Площадь, м ²	Цена, руб.	Цена, руб / м ²	Ссылка
1	Кемеровская обл., Новокузнецк, пр-т Металлургов, 37	132,6	19 000 000	143288	https://www.avito.ru/novokuznetsk/kvartiry/5-k_kvartira_1326_m_45_et_4640455342?context=H4sIAAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOjI4IjtzOjE2OiJLTnd5ZkhEUGVpUlhaemZqIjt9T4IDvT8AAAA
2	Кемеровская обл., Новокузнецк, ул. Суворова, 2	81,3	9 000 000	110701	https://www.avito.ru/novokuznetsk/kvartiry/3-k_kvartira_813_m_45_et_3939223312?context=H4sIAAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOjI4IjtzOjE2OiJ6RUIVb1NYSXJtWWY5WXQ1Ijt9N0vTpD8AAAA
3	Кемеровская обл., Новокузнецк, пр-т Курако, 16	90,6	10 500 000	115894	https://www.avito.ru/novokuznetsk/kvartiry/3-k_kvartira_906_m_45_et_4136080354?context=H4sIAAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOjI4IjtzOjE2OiJ6RUIVb1NYSXJtWWY5WXQ1Ijt9N0vTpD8AAAA
4	Кемеровская обл., Новокузнецк, пр-т Металлургов, 32	83,6	12 000 000	143541	https://www.avito.ru/novokuznetsk/kvartiry/3-k_kvartira_836_m_25_et_4751461977?context=H4sIAAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOjI4IjtzOjE2OiJ6RUIVb1NYSXJtWWY5WXQ1Ijt9N0vTpD8AAAA
5	Кемеровская обл., Новокузнецк, ул. Пирогова, 2	83,3	6 400 000	76831	https://www.avito.ru/novokuznetsk/kvartiry/3-k_kvartira_833_m_55_et_3733032106?context=H4sIAAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOjI4IjtzOjE2OiJ6RUIVb1NYSXJtWWY5WXQ1Ijt9N0vTpD8AAAA
6	Кемеровская обл., Новокузнецк, ул. Орджоникидзе, 34	85	10 500 000	123529	https://www.avito.ru/novokuznetsk/kvartiry/3-k_kvartira_85_m_35_et_2253330376?context=H4sIAAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOjI4IjtzOjE2OiJ6RUIVb1NYSXJtWWY5WXQ1Ijt9N0vTpD8AAAA
7	Кемеровская обл., Новокузнецк, Пионерский пр-т, 30	119,4	15 500 000	129816	https://www.avito.ru/novokuznetsk/kvartiry/5-k_kvartira_1194_m_25_et_4801491651?context=H4sIAAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOjI4IjtzOjE2OiJ6RUIVb1NYSXJtWWY5WXQ1Ijt9N0vTpD8AAAA
8	Кемеровская обл., Новокузнецк, пр-т Металлургов, 30	108,4	9 700 000	89483	https://www.avito.ru/novokuznetsk/kvartiry/3-k_kvartira_1084_m_45_et_3102150132?context=H4sIAAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOjI4IjtzOjE2OiJ6RUIVb1NYSXJtWWY5WXQ1Ijt9N0vTpD8AAAA
9	Кемеровская обл., Новокузнецк, просп. Курако, 20	103	10 459 000	101544	https://kemerovo.cian.ru/sale/flat/305896053/
10	Кемеровская обл., Новокузнецк, ул. Кутузова, 1	106	12 500 000	117925	https://kemerovo.cian.ru/sale/flat/239787331/
	МИН		6 400 000	76 831	
	МАКС		19 000 000	143 541	
	СРЗНАЧ		11 555 900	115 255	

Из данного списка были подобраны аналоги максимально сопоставимые с оцениваемым объектом. Краткая характеристика и использованная в расчете информация об объектах-аналогах представлена ниже в таблице.

По каждому из объектов-аналогов определялась стоимость 1 кв.м. (поскольку данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка, и явля-

ется общей для объекта оценки и объектов-аналогов) площади, 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.

Таблица 6.2. Основные характеристики объектов-аналогов, а также расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наименование объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес (местонахождение) объекта	Кемеровская обл. - Кузбасс, г. Новокузнецк, пр-т Строителей, д. 69, кв. 19	Кемеровская обл., г. Новокузнецк, пр-т Metallургов, 37	Кемеровская обл., г. Новокузнецк, ул. Суворова, 2	Кемеровская обл., г. Новокузнецк, пр-т Metallургов, 32	Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, ул. Орджоникидзе, 34
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата оферты		02.02.2025	12.02.2025	16.02.2025	01.02.2025
Предложение / сделка	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Этаж расположения	1	4	4	2	3
Количество жилых комнат	3	5	3	3	3
Материал стен дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Блочный
Этажность дома	3	5	5	5	5
Год постройки дома	1952	1955	1952	1951	1957
Состояние дома	Исправный	Исправный	Исправный	Исправный	Исправный
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Без отделки	Улучшенная (повышенная)	Улучшенная (повышенная)	Улучшенная (повышенная)	Простая (эконом-класс)
Площадь объекта, м ²	105,1	132,6	81,3	83,6	85
Цена предложения объекта, руб.	Определяется	19 000 000	9 000 000	12 000 000	10 500 000
Источник информации	Заказчик оценки	Контактный телефон: 8 961 724-22-90; https://www.avito.ru/novokuznetk/kvartiry/5-k.kvartira.1326.m.45.et.46.40455342?context=H4sIAAAIAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLTD5ZkhEUGVpUlhaemZqIjt9T4IDvT8AAAA	Контактный телефон: 8 903 067-27-82; https://www.avito.ru/novokuznetk/kvartiry/3-k.kvartira.813.m.45.et.393.9223312?context=H4sIAAAIAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ6RUIVb1NYSXJtWWY5WXQ1Ijt9N0vTpD8AAAA	Контактный телефон: 8 923 062-54-44; https://www.avito.ru/novokuznetk/kvartiry/3-k.kvartira.836.m.25.et.475.1461977?context=H4sIAAAIAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ6RUIVb1NYSXJtWWY5WXQ1Ijt9N0vTpD8AAAA	Контактный телефон: 8 992 704-50-25; https://www.avito.ru/novokuznetk/kvartiry/3-k.kvartira.85.m.35.et.2253.330376?context=H4sIAAAIAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ6RUIVb1NYSXJtWWY5WXQ1Ijt9N0vTpD8AAAA
Цена предложения 1 м ² , руб.		143288	110701	143541	123529
Поправка на торг		0,93	0,93	0,93	0,93
Скорректированная цена, руб./ м ²		133258	102952	133493	114882
Поправка на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена, руб / м ²		133258	102952	133493	114882
Поправка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб / м ²		133258	102952	133493	114882
Поправка на условия финансирования сделки		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб / м ²		133258	102952	133493	114882
Поправка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб / м ²		133258	102952	133493	114882
Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб / м ²		133258	102952	133493	114882
Площадь объекта, м ²	105,1	132,6	81,3	83,6	85
Поправка на размер объекта		1,03	0,97	0,97	0,97
Скорректированная цена, руб / м ²		137 346	99 572	129 580	111 756
Этаж расположения	1/3	4/5	4/5	2/5	3/5
Поправка на этаж расположения		1,02	1,02	1,02	1,02
Скорректированная цена, руб / м ²		140093	101564	132171	113991
Материал стен дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Блочный
Поправка на материал стен дома		1,00	1,00	1,00	0,98
Скорректированная цена, руб / м ²		140093	101564	132171	111756
Состояние дома	Исправный	Исправный	Исправный	Исправный	Исправный
Поправка на состояние здания		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб / м ²		140093	101564	132171	111756
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций	Без отделки	Улучшенная (повышенная)	Улучшенная (повышенная)	Улучшенная (повышенная)	Простая (эконом-класс)
Поправка на класс отделки		0,80	0,80	0,80	0,84

Скорректированная цена, руб./ м ²		112 074	81 251	105 737	93 875
Поправка на благоустройство придомовой территории		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб / м ²		112 074	81 251	105 737	93 875
Количество внесенных поправок		4,00	4,00	4,00	5,00
Весовой коэффициент		0,255	0,255	0,255	0,235
Взвешенный результат, руб / м ²		28567,92	20711,03	26952,54	22088,17
Стоимость 1 м ² после корректировки, руб.	98319,66				
Площадь объекта, м ²	105,1				
Рыночная стоимость квартиры, руб.	10 333 397				
Рыночная стоимость квартиры, округленно, руб.	10 333 000,00				

Пояснения к принятым поправкам

Поправка на торг. Поправка вводится на основании данных Некоммерческой организации Ассоциация СтатРиелт <https://statielt.ru/>.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,87	0,95	0,92
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,98	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,87	0,98	0,94

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3567-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2024>

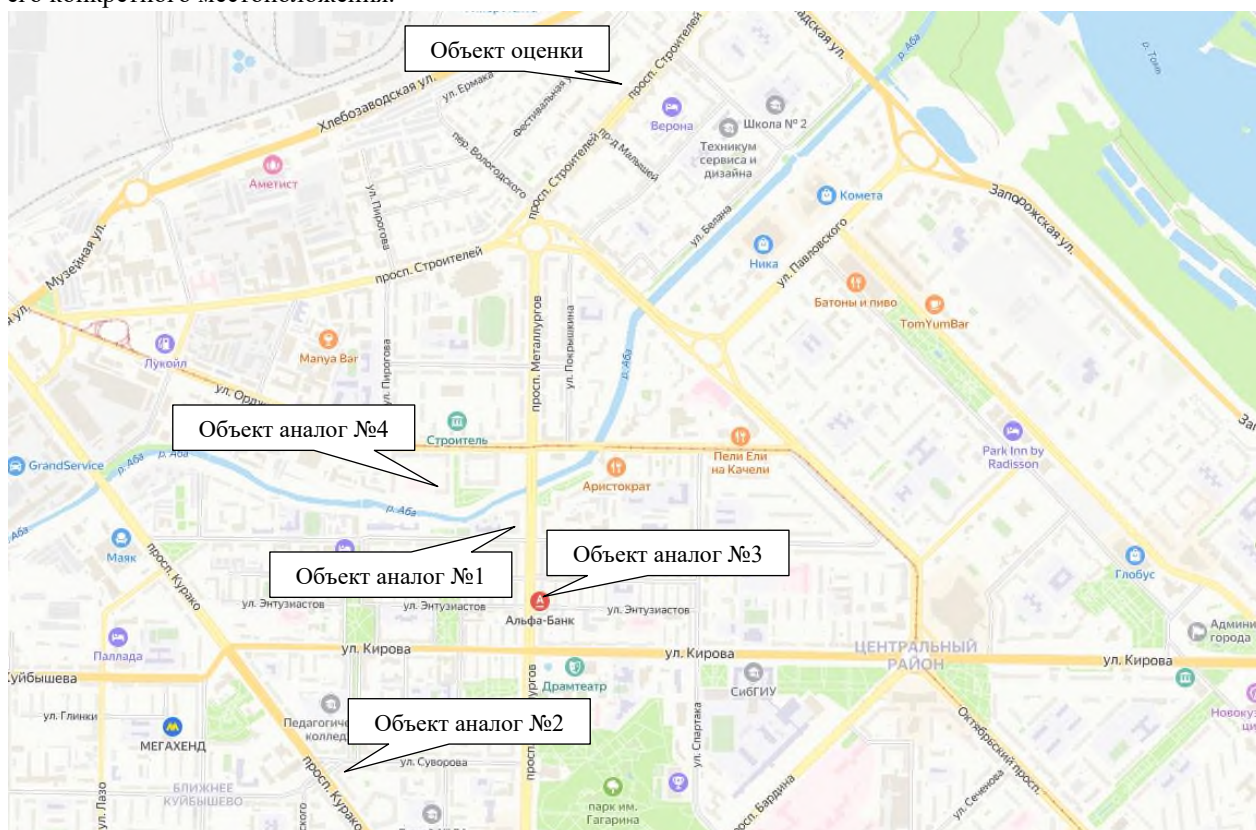
Поправка на передаваемые права. Представленные аналоги предлагаются к продаже на праве собственности. Поскольку определялась рыночная стоимость права собственности на оцениваемый объект, поправка по данному фактору для всех аналогов равна единице.

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

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

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



Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную рыночную стоимость. Поскольку объектом оценки является жилая недвижимость, то основными критериями является транспортная доступность и региональная принадлежность. Объект оценки и объекты-аналоги расположены в одном районе, поправка не вводится.

*Поправка на размер объекта.*¹³ На основании данных Некоммерческой организации Ассоциация СтатРиелт <https://statrielt.ru/> :

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

S_a – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b \times S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2 = 0,739$) выявило коэффициент торможения $n = -0,13$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o / S_a)^{-0,13}$$

Отсюда, поправка на площадь, составит:

– объект-аналог №1: $(42,5 / 52)^{-0,13} = 1.03$;

– объект-аналог №2: $(42,5 / 56,9)^{-0,13} = 1.04$;

– объект-аналог №3: $(42,5 / 56,4)^{-0,13} = 1.04$.

Поправка на этаж расположения. Объект оценки расположен на 1 этаже, в отличие от объектов-аналогов, которые расположены на средних этажах. Поправка вводится на основании данных Некоммерческой организации Ассоциация СтатРиелт <https://statrielt.ru/> .

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,95	1,02	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,94	1,02	0,97
	на крайних этажах:			
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,90	0,99	0,94
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,00	1,05	1,02
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,3%	11,5%	8,5%

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3562-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

¹³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3558-na-obschchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

Поправка на материал стен дома. Поправка для объектов-аналогов применяется в соответствии с данными Некоммерческой организации Ассоциация СтатРиелт <https://statielt.ru/>.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные	1,01	1,03	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,98	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,88	0,95	0,91
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,52	0,68	0,56

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3571-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

Поправка на состояние здания. Объект оценки, как и объекты-аналоги расположены в исправных многоквартирных домах, не признанными аварийными. Года постройки домов соотносимы между собой. Поправка не требуется.

Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры. В объекте оценки на момент оценки идёт ремонт, в силу чего вводится поправка в соответствии с данными Некоммерческой организации Ассоциация СтатРиелт <https://statielt.ru/>.

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,12	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,02	1,07	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,80	0,87	0,84

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3551-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

Поправка на благоустройство придомовой территории. Придомовая территория объекта оценки и объектов аналогов благоустроена. Поправка не вводится.

В результате внесения поправок были получены значения скорректированной цены предложения квадратного метра (по числу аналогов).

Следующим этапом, необходимо полученные результаты свести к одному с помощью весовых коэффициентов. Формула определения весовых коэффициентов:

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

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок рассматриваемого аналога;

p – общее количество аналогов.

Стоимость квартиры определялась произведением среднерыночной цены 1 кв.м. соответствующей квартиры, по формуле:

$$C = CP \times S, \text{ где}$$

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

S – площадь квартиры, кв.м.

Отсюда, рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом, составит:

$$C = 98\,139,66 \times 105,1 = 10\,333\,397,00$$

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, общая площадь 105,1 кв.м., кадастровый номер 42:30:0301036:1543, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, округленно, составляет:

10 333 000,00 (Десять миллионов триста тридцать три тысячи) рублей.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет **10 333 000,00 рублей.**

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе проведенной оценки были получены следующие результаты:

Таблица 7.1 Результаты в рамках подходов

Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
10 333 000,00	Не применялся	Не применялся

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки (ст. 1, п. 3 ФСО №V) в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

В рамках данной работы применены один подход – сравнительный. Преимущества и недостатки этого подхода описаны ниже.

Сравнительный подход

Данный подход предполагает, что типичный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект-аналог.

В данном Отчете при реализации сравнительного подхода Оценщик располагал достаточным количеством аналогов для проведения корректных расчетов и получения достоверного результата. Сравнительный подход более точно учитывает влияние рыночной ситуации, сопровождается меньшим количеством допущений, и исходная информация для его применения является более достоверной.

Метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода обеспечивает достаточно надежный результат при определении итоговой величины рыночной стоимости, и, учитывая цели настоящей оценки, при согласовании ему присвоен вес, равный 100%. Окончательное суждение о стоимости Объектов оценки приведено в таблице ниже.

Таблица 7.2 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	Согласованная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Кемеровская обл. - Кузбасс, г. Новокузнецк, пр-т Строителей, д. 69, кв. 19	10 333 397,00	Не применялся	Не применялся	10 333 000,00	10 333 000,00
Вес	100%	-	-		
Итого					10 333 000,00

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества, по состоянию на 21.02.2025 г., округленно, составляет:

10 333 000,00 (Десять миллионов триста тридцать три тысячи) рублей.

Согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11 при продаже в ходе конкурсного производства имущества организаций – плательщиков НДС арбитражные управляющие или привлеченные ими специализированные компании не являются налоговыми агентами, которые обязаны из вырученных с торгов денег выделять и уплатить сумму НДС.

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.

Оценщик



Джепецкая А.А.

Генеральный директор ООО «ЦСБ»

/Удалова Н.Б./

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002г. №127-ФЗ (в действующей редакции).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации – ч. 1, 2;
3. Налоговый кодекс Российской Федерации – ч. 1, 2;
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ;
5. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
6. Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
9. Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
10. Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
11. Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
12. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
13. Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003 – 422 с. – ISBN 5-901-810-04-X.
14. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 496с.
15. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003 – 704с.
16. Оценка стоимости недвижимости, Иванова Е.Н.: учебное пособие / Е.Н. Иванова, под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 344с.
17. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007.
18. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости, Санкт-Петербург, 1995г.
19. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 422 с. – ISBN 5-7422-0024-2.
20. Тэпман Л. Н. «Оценка недвижимости: Учебное пособие для вузов» – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004. – 303 с. – ISBN 5-901-810-04-X.
21. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Союз», утвержден Советом Ассоциации СРО «СОЮЗ» Протокол от 21.01.2020 г.
22. «Оценка стоимости земельных участков». Петров В.И. Учебное пособие. М.: КНОРУС, 2008.
23. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. «Оценка бизнеса» - СПб.: Издательский дом «Питер», 2006г.
24. «Оценка стоимости недвижимости». Учебное пособие. Е.Н. Иванова, под ред. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007.
25. Королев И.В. «Методические материалы по дисциплине «Практика оценки недвижимости» - М.: Институт профессиональной оценки, 2002.
26. Данные информационных сайтов сети ИНТЕРНЕТ.



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД
КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Дело № А27-4350/2023

**Р Е Ш Е Н И Е
именем Российской Федерации**

13 ноября 2023 г.

г. Кемерово

Резолютивная часть решения объявлена 08 ноября 2023 года

Решение в полном объеме изготовлено 13 ноября 2023 года

Арбитражный суд Кемеровской области в составе судьи Куль А.С., при ведении протокола судебного заседания без использования средств аудиозаписи секретарем судебного заседания Фроловой А.Е., рассмотрев в открытом судебном заседании дело о несостоятельности (банкротстве) Черемушкиной Елены Владимировны, город Новокузнецк, Кемеровская область (ОГРНИП 304421711100055, ИНН 421700402328), отчет финансового управляющего, **у с т а н о в и л :**

определением Арбитражного суда Кемеровской области от 26.06.2023 (определение в полном объеме изготовлено 28.06.2023) в отношении Черемушкиной Елены Владимировны, город Новокузнецк, Кемеровская область (25 июля 1961 года рождения, место рождения: город Караганда, Республика Казахстан, ОГРНИП 304421711100055, ИНН 421700402328, место жительства: Кемеровская область, город Новокузнецк, ул. Кутузова, д. 1, кв. 14) введена процедура, применяемая в деле о банкротстве, - реструктуризация долгов, финансовым управляющим утвержден Малнев Руслан Гасенович. Судебное заседание по рассмотрению отчета финансового управляющего назначено на 08.11.2023.

Указанные сведения опубликованы в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве 27.06.2023 , в газете «Коммерсантъ» - 01.07.2023.

В материалы дела к дате судебного заседания от финансового управляющего должника по системе «Мой Арбитр» поступили следующие документы: отчет финансового управляющего о своей деятельности и о результатах проведения процедуры реструктуризации долгов, с приложением документов, подтверждающих сведения, изложенные в отчете, реестр требований кредиторов должника, анализ финансового состояния должника, ходатайство о введении в отношении должника процедуры реализации имущества, ходатайство о выплате финансовому управляющему вознаграждения за проведение процедуры реструктуризации долгов, ходатайство о рассмотрении отчета финансового управляющего в его отсутствие.

Лица, участвующие в деле, явку в судебное заседание не обеспечили, о времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом. Суд, руководствуясь частью 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), определил провести судебное разбирательство в отсутствие не явившихся лиц.

Исследовав и оценив обстоятельства и материалы дела, представленные доказательства, суд пришел к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 1 статьи 32 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (Закон о банкротстве) дела о банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным процессуальным законодательством, с особенностями, установленными Законом о банкротстве.

Отношения, связанные с банкротством граждан, регулируются положениями главы X Закона о банкротстве; отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные главой X, регулируются главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI Закона о банкротстве (пункт 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве).

При рассмотрении дела о банкротстве гражданина применяются такие процедуры банкротства, как: реструктуризация долгов гражданина, реализация имущества гражданина, мировое соглашение (статья 213.2 Закона о банкротстве).

Согласно представленному в материалы дела отчету финансовым управляющим в ходе процедуры реструктуризации долгов Черемушкиной Елены Владимировны проведены следующие мероприятия: опубликованы сообщения о введении в отношении должника процедуры реструктуризации долгов; произведен осмотр имущества должника; всем выявленным кредиторам должника направлены уведомления о введении процедуры реструктуризации долгов и возможности предъявления своих требований; в органы, осуществляющие регистрацию прав на имущество, а также контролирующие и надзорные органы разосланы запросы и уведомления, проведен анализ финансового состояния должника.

Как установлено судом, в качестве индивидуального предпринимателя должник не зарегистрирован, в браке не состоит, детей нет.

В соответствии с выводами финансового управляющего, должник не обладает движимым и недвижимым имуществом, за счет реализации которого можно было бы погасить задолженность в полном объеме, а уровень дохода не позволяет расплатиться с кредиторами, учитывая, что должнику необходимо владеть денежными средствами в размере МРОТ на каждого члена семьи, на естественные нужды.

Из отчета финансового управляющего и анализа финансового состояния должника следует, что размер кредиторской задолженности должника составляет 11 904 402 руб. 09 коп. основного долга, восстановление платежеспособности должника невозможно, должник не способен погасить текущие обязательства, вероятность увеличения доходов должника, достаточных для расчетов с кредиторами отсутствует, целесообразно ввести процедуру – реализация имущества, должник обладает достаточными активами для покрытия за счет своего имущества судебных расходов. Признаки преднамеренного и фиктивного банкротства отсутствуют.

Управляющим проведены мероприятия по подготовке и проведению собрания кредиторов 31 октября 2023 года, на котором большинством голосов было принято решение обратиться в суд с ходатайство о введении в отношении должника процедуры реализации имущества.

Как следует из материалов дела, в арбитражный суд 08 июля 2022 года поступило заявление Зуевой Екатерины Николаевны, город Новокузнецк (далее – заявитель, кредитор) об установлении размера требований кредитора. Заявитель просит включить в третью очередь реестра требований кредиторов должников задолженность в сумме 4 363 217 руб. 42 коп., рассмотрение заявления назначено на 19 декабря 2023 года.

В материалы дела 08 ноября 2023 года от Зуевой Е.Н. поступило письменное ходатайство, в котором Зуева Е.Н. указывает, что не возражает относительно введения в отношении должника следующей процедуры банкротства – реализации имущества.

Вывод финансового управляющего о невозможности восстановления платежеспособности гражданина подтверждается имеющимися в материалах дела доказательствами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.12 Закона о банкротстве, в ходе реструктуризации долгов гражданина ол, кредитор или уполномоченный орган не позднее чем в течение десяти дней с даты истечения срока, предусмотренного пунктом 2 статьи 213.8 настоящего Федерального закона, вправе направить финансовому

управляющему, конкурсным кредиторам, в уполномоченный орган проект плана реструктуризации долгов гражданина.

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

Таким образом, не представление проекта плана реструктуризации долгов должником-гражданином Черемушкиной Еленой Владимировной является основанием для принятия решения о признании гражданина банкротом. Поскольку должник отвечает признакам неплатежеспособности, предусмотренным пунктом 3 статьи 213.6 Закона о банкротстве, арбитражный суд на основании ходатайства собрания кредиторов выносит решение о признании его банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина.

Все имущество Черемушкиной Елены Владимировны имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 статьи 213.25 Закона о банкротстве.

Учитывая сведения о наличии у должника-гражданина имущества, подлежащего реализации, срок для предъявления требований кредиторами и уполномоченными органами в ходе процедуры реализации имущества согласно статьям 213.24, 100 Закона о банкротстве, суд вводит процедуру реализации имущества гражданина сроком на пять месяцев.

С даты признания должника-гражданина банкротом наступают последствия, предусмотренные статьей 213.25 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

После завершения расчетов с кредиторами финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд отчет о результатах реализации имущества гражданина с приложением копий документов, подтверждающих продажу имущества гражданина и погашение требований кредиторов, а также реестр требований кредиторов с указанием размера погашенных требований кредиторов (пункт 1 статьи 213.28 Закона о банкротстве).

Суд разъясняет, что если при рассмотрении дела о банкротстве будет установлено, что должник не представил необходимые сведения суду или финансовому управляющему при имеющемся у него возможности либо представил заведомо недостоверные сведения, это может повлечь несвобождение должника от обязательств (абзац третий пункта 4 статьи 213.28 Закона).

Поскольку решение о выборе иной кандидатуры финансового управляющего принято не было, то арбитражный управляющий Малиев Руслан Гасенович имеет право продолжать свою деятельность в качестве финансового управляющего, в связи с чем, суд на основании абзаца второго пункта 2 статьи 213.24 Закона о банкротстве утверждает финансовым управляющим имуществом Черемушкиной Елены Владимировны арбитражного управляющего Малиева Руслана Гасеновича, являющегося членом Саморегулируемой организации Ассоциация арбитражных управляющих «Синергия».

Согласно абзаца 2 пункта 3 статьи 213.9 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» 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.

Размер фиксированной суммы вознаграждения, выплачиваемого финансовому управляющему, составляет 25 000 рублей одновременно за проведение процедуры, применяемой в деле о банкротстве.

Судом установлено, что денежные средства в размере 25 000 руб. на выплату вознаграждения финансовому управляющему в размере, равном фиксированной сумме вознаграждения финансового управляющего за одну процедуру, применяемую в деле о банкротстве гражданина, внесены должником на депозитный счет арбитражного суда, согласно платежному поручению № 407 от 27.03.2023 на сумму 25 000 руб. (вознаграждение финансовому управляющему за проведение процедуры реструктуризации долгов).

На основании изложенного, поскольку процедура реструктуризации долгов должника завершена, денежные средства, перечисленные на депозитный счет арбитражного суда на основании платежного поручения № 407 от 27.03.2023 на сумму 25 000 руб. подлежат выплате Малиеву Руслану Гасеновичу по реквизитам, указанным Малиевым Русланом Гасеновичем в заявлении о перечислении денежных средств с депозитного счета Арбитражного суда Кемеровской области.

Черемушкиной Елене Владимировне в срок до 08 декабря 2023 года перечислить на депозитный счет Арбитражного суда Кемеровской области денежные средства в размере 25 000 рублей на выплату вознаграждения финансовому управляющему в следующей процедуре.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьей 59 Закона о банкротстве и пунктом 19 постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации № 45 от 13 октября 2015 года «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан» судебные расходы по делу о банкротстве относятся на должника.

Таким образом, расходы по уплате государственной пошлины в размере 6 000 руб. подлежат взысканию с должника Черемушкиной Елены Владимировны в пользу акционерного коммерческого банка «Бизнес-Сервис-Траст» акционерное общество.

После завершения расчетов с кредиторами финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд отчет о результатах реализации имущества гражданина с приложением копий документов, подтверждающих продажу имущества гражданина и погашение требований кредиторов, а также реестр требований кредиторов с указанием размера погашенных требований кредиторов (пункт 1 статьи 213.28 Закона о банкротстве).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 2, 33, 59, 213.1, 213.2, 213.9, 213.24, 213.25 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 110, 112, 167-170, 176, 180, 181, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

р е ш и л:

признать несостоятельным (банкротом) Черемушкину Елену Владимировну, город Новокузнецк, Кемеровская область (25 июля 1961 года рождения, место рождения: город Караганда, Республика Казахстан, ОГРНИП 304421711100055, ИНН 421700402328, место жительства: Кемеровская область, город Новокузнецк, ул. Кутузова, д. 1, кв. 14), и ввести процедуру, применяемую в деле о банкротстве, - реализацию имущества сроком на пять месяцев – до 08 апреля 2024 года.

Утвердить финансовым управляющим имуществом должника Малиева Руслана Гасеновича, ИНН 583403540104, регистрационный номер в едином государственном реестре - 21469, адрес для направления корреспонденции: 444000, г. Пенза, ул. Суворова, д. 81, 6 эт., офис 12), являющегося членом Саморегулируемой организации

Ассоциация арбитражных управляющих «Синергия», (ОГРН 1112300002330, ИНН 2308980067).

С даты признания должника банкротом наступают последствия и ограничения, установленные статьей 213.25 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в том числе и предусмотренные пунктом 9 этой статьи.

Отнести на должника судебные расходы.

Взыскать с должника Черемушкиной Елены Владимировны, город Новокузнецк, Кемеровская область (ИНН 421700402328) в пользу акционерного коммерческого банка «Бизнес-Сервис-Траст» акционерное общество (ОГРН 1024200002276, ИНН 4218004258) 6 000 руб. государственной пошлины.

Должнику – Черемушкиной Елене Владимировне в срок до 08 декабря 2023 года перечислить на депозитный счет Арбитражного суда Кемеровской области денежные средства в размере 25 000 рублей на выплату вознаграждения финансовому управляющему в следующей процедуре.

Назначить судебное разбирательство по отчету о реализации имущества Черемушкиной Елены Владимировны, город Новокузнецк, Кемеровская область в судебном заседании арбитражного суда первой инстанции 25 марта 2024 года в 09 часов 45 минут в помещении арбитражного суда по адресу: в помещении арбитражного суда по адресу: город Кемерово, улица Николая Островского, 12 А, 1 этаж, кабинет № 4108.

Финансовому управляющему представить не позднее чем за пять дней до даты заседания отчет о результатах реализации имущества должника с приложением копий документов, подтверждающих продажу имущества и погашения требований кредиторов, а также реестр требований кредиторов с указанием размера непогашенных требований кредиторов, реестр текущих обязательств.

По итогам процедуры реализации имущества финансовому управляющему представить заявление о перечислении денежных средств по вознаграждению финансового управляющего с депозитного счета суда.

Выплатить с депозитного счёта Арбитражного суда Кемеровской области Малиеву Руслану Гасеновичу вознаграждение за проведение процедуры реструктуризации долгов должника-гражданина Черемушкиной Елены Владимировны, в размере 25 000 руб. внесенных на основании платежного поручения № 407 от 27.03.2023 по представленным финансовым управляющим реквизитам.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Кемеровской области в течение месяца со дня его принятия.

Информацию о движении дела можно получить на официальном сайте Арбитражного суда Кемеровской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (www.kemerovo.arbitr.ru).

Представляемые по делу документы должны быть также обязательно направлены в арбитражный суд в электронном виде через единый сервис <http://my.arbitr.ru>.

На основании статей 177 и 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение и определения по делу, вынесенные в виде отдельного процессуального документа, принимаются в форме электронного документа и направляются участвующим в деле лицам посредством их размещения на официальном сайте Арбитражного суда Кемеровской области в сети «Интернет», в связи с чем, копия настоящего судебного акта на бумажном носителе может быть направлена указанным лицам только по их ходатайству.

Судья


А.С. Куль

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.03.2024г.			
Кадастровый номер:	42:30:0301036:1543		
Номер кадастрового квартала:	42:30:0301036		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.09.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инициальный номер 4929/2 10.03.2011 Государственное предприятие Кемеровской области Центр технической интеллигенции Кемеровской области; Кадастровый номер 42:30:000000:0000-4929/2:0020/A ЕГРП: ИД 18357706; Условный номер 42-42-06/045/2006-762 ЕГРП: ИД 18357706		
Адрес:	Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Центральный район, проспект Строителей, дом 69, квартира 19		
Площадь:	105,1		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	2480065,91		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	42:30:0301036:93		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	42:30:0301036:418; 42:30:0301036:419		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

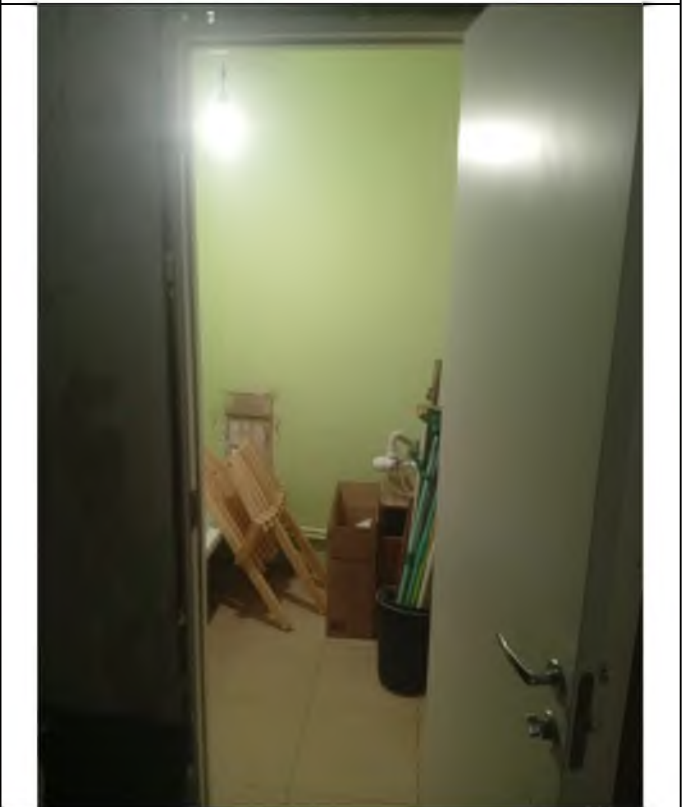
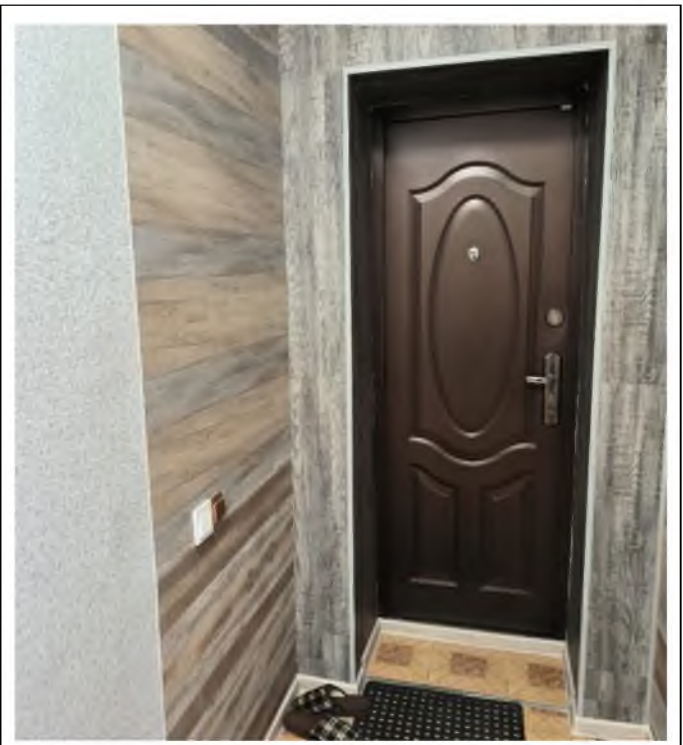
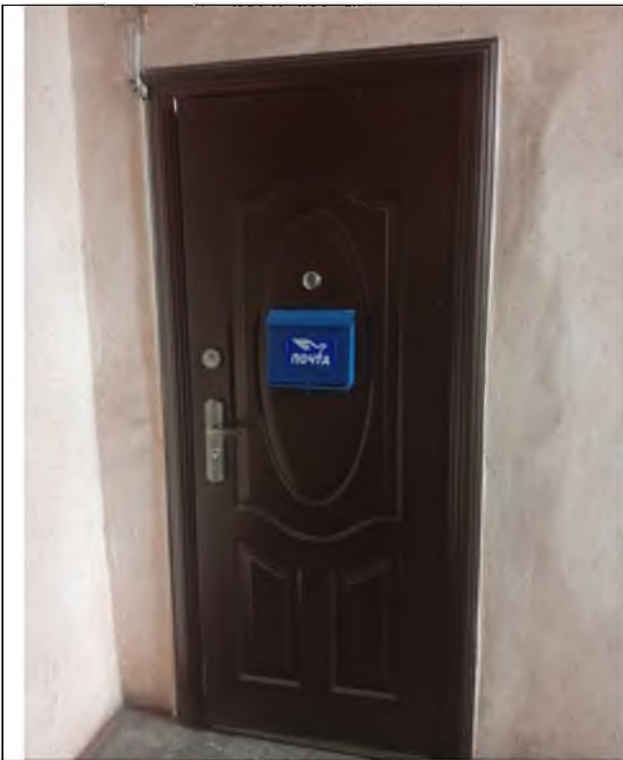
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 000000007401СВ180283796А СС08421188 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.03.2024г.			
Кадастровый номер:	42:30:0301036:1543		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 01.06.2012 Мисац Светлана Сергеевна, № 0530, в Саморегулируемая организация Ассоциация "Объединение кадастровых инженеров", СНИЛС 055-439-895 96, договор на выполнение кадастровых работ от 06.02.2024 № 12/053, дата завершения кадастровых работ: 19.03.2024		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям вменяемого дома социального использования или жилищного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Черемушкина Елена Владимировна		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 000000007401СВ180283796А СС08421188 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

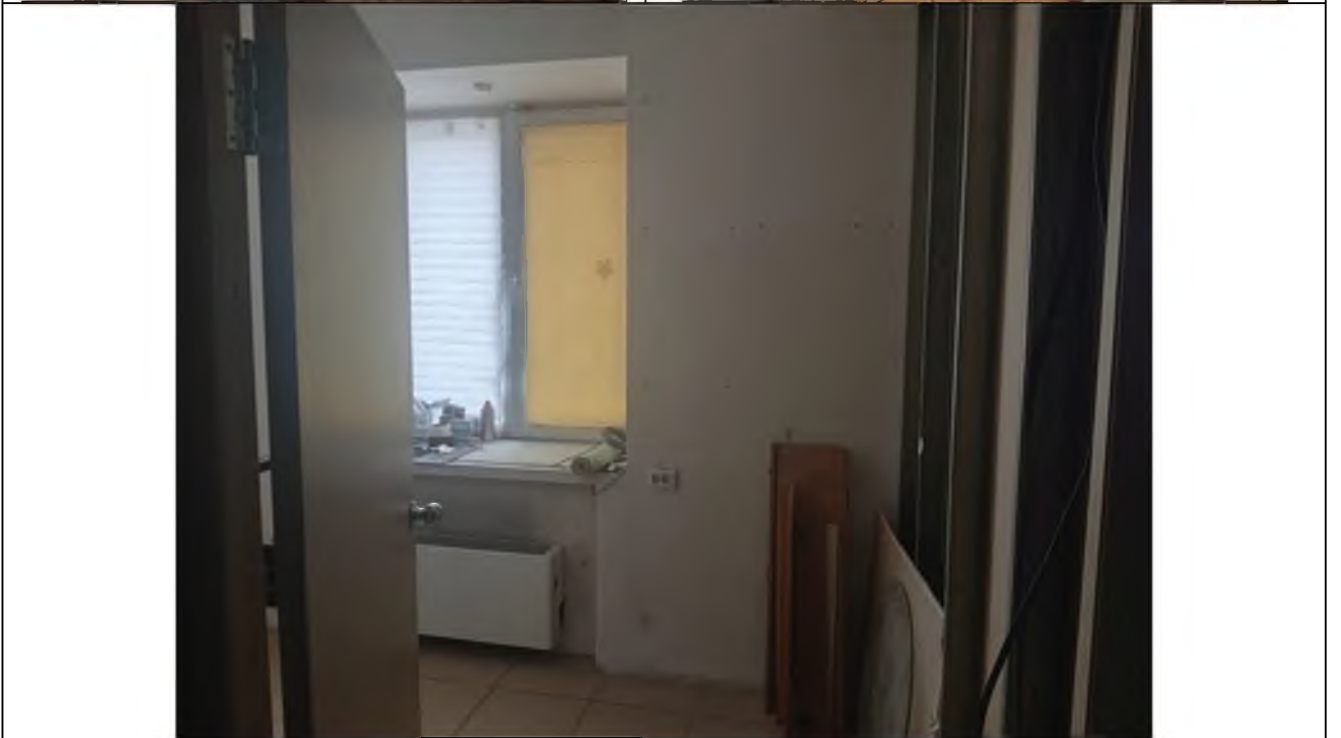
ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ФОТОМАТЕРИАЛ











ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Новокузнецк, район

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 5-комнатные

5-к. квартира, 132,6 м², 4/5 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

19 000 000 Р
143 288 Р за м²
История цены

В ипотеку от 301777 Р/мес. [Посмотреть скидки](#)

8 961 724-22-90

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продать?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Наталья
Частное лицо
На Avito с ноября 2023
Экоклад -105 кг CO₂

П объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Сообщения

О квартире

Количество комнат: 5
Общая площадь: 132,6 м²
Площадь кухни: 12,9 м²
Жилая площадь: 81,3 м²
Этаж: 4 из 5
Балкон или лоджия: балкон
Дополнительно: гардеробная
Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 2,90 м

Санузел: раздельный
Окна: во двор, на солнечную сторону
Ремонт: косметический
Тёплый пол: есть
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Техника: холодильник, стиральная машина, посудомоечная машина
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, пр-т Металлургов, 37
р-н Центральный [Показать карту](#)

Описание

Продается просторная 5-комнатная квартира в старом центре города Новокузнецка!
Год постройки - 1955.

- Площадь: общая - 132,6 м², жилая - 81,3 м².
- Расположение: 4 этаж 5-этажного дома.
- Планировка: 5 комнат (две детские, спальня, кабинет, гостиная), отдельный туалет, ванная комната (душ + ванна), кухня, подсобное помещение.
- Состояние: квартира в хорошем состоянии, с полным набором мебели и техники для комфортной жизни.
- Дополнительно: 3 остекленных балкона, виды во двор и на тихую одностороннюю улицу. В подъезде 15 квартир, тихие и спокойные соседи.
- Двор: тихий, крытый, с детской площадкой. Рядом школа, магазины, остановки общественного транспорта.
- Гараж: Кирпичный, входит в стоимость квартиры, расположен прямо во дворе дома. Площадь гаража - 16,3 м².

Цена: 19 000 000 Р (торг уместен).

Идеальный вариант для большой семьи! Тихий район, удобная инфраструктура.

19 000 000 Р
143 288 Р за м²
История цены

В ипотеку от 301777 Р/мес. [Посмотреть скидки](#)

8 961 724-22-90

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продать?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Наталья
Частное лицо
На Avito с ноября 2023
Экоклад -105 кг CO₂

П объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Сообщения

БАНК

Бесплатное обслуживание навсегда

Оформите кредитку до 9 марта

Цена 19 000 000 Р (торг уместен)

Идеальный вариант для большой семьи! Тихий район, удобная инфраструктура, все необходимое для комфортной жизни!
 Не упустите шанс приобрести уютный дом в самом сердце Новокосино!

Продажа от собственника!
 Риэлторам без реальных покупателей просьба не беспокоить!

О доме

Тип дома: кирпичный	Грузовой лифт: нет
Год постройки: 1955	Двор: заездная территория, детская площадка, спортивная площадка
Этажей в доме: 5	Парковка: за шлагбаумом во дворе
Пассажирский лифт: нет	

[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 19 000 000 Р X | Первый взнос: 5 700 000 Р X | Срок ипотеки: 30 лет X

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос
Московский кредитный банк	27,1% - 27,9%	301 737 Р
Т Банк	28%	311 562 Р
Сбербанк	28,99%	322 353 Р
Россельхозбанк	30,2%	335 577 Р

[Перейти к ипотеке](#) | [Проконтролировать ипотеку](#)

Получить ипотеку

19 000 000 Р

143 388 Р в год
 История цены

8 961 724-22-90

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть квартира?](#) | [Най квартиру?](#)

[Мне интересен!](#)

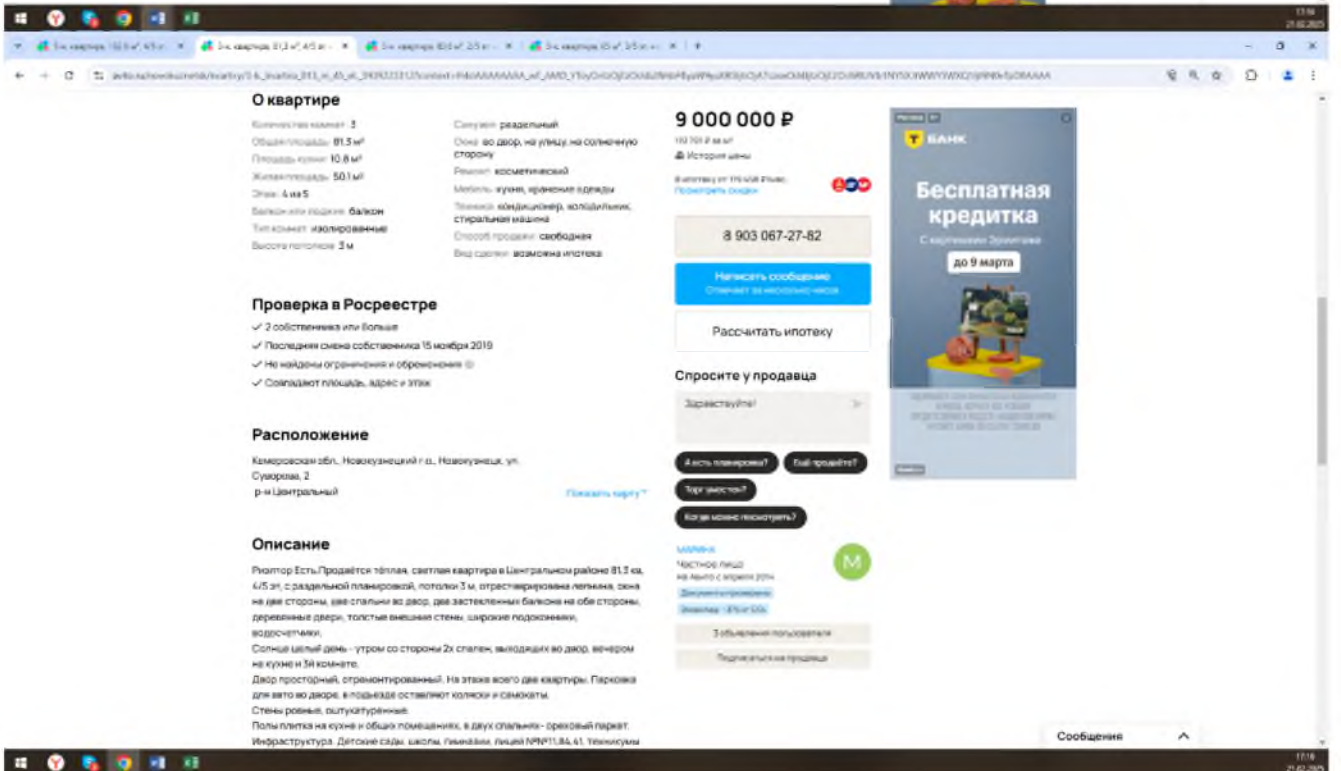
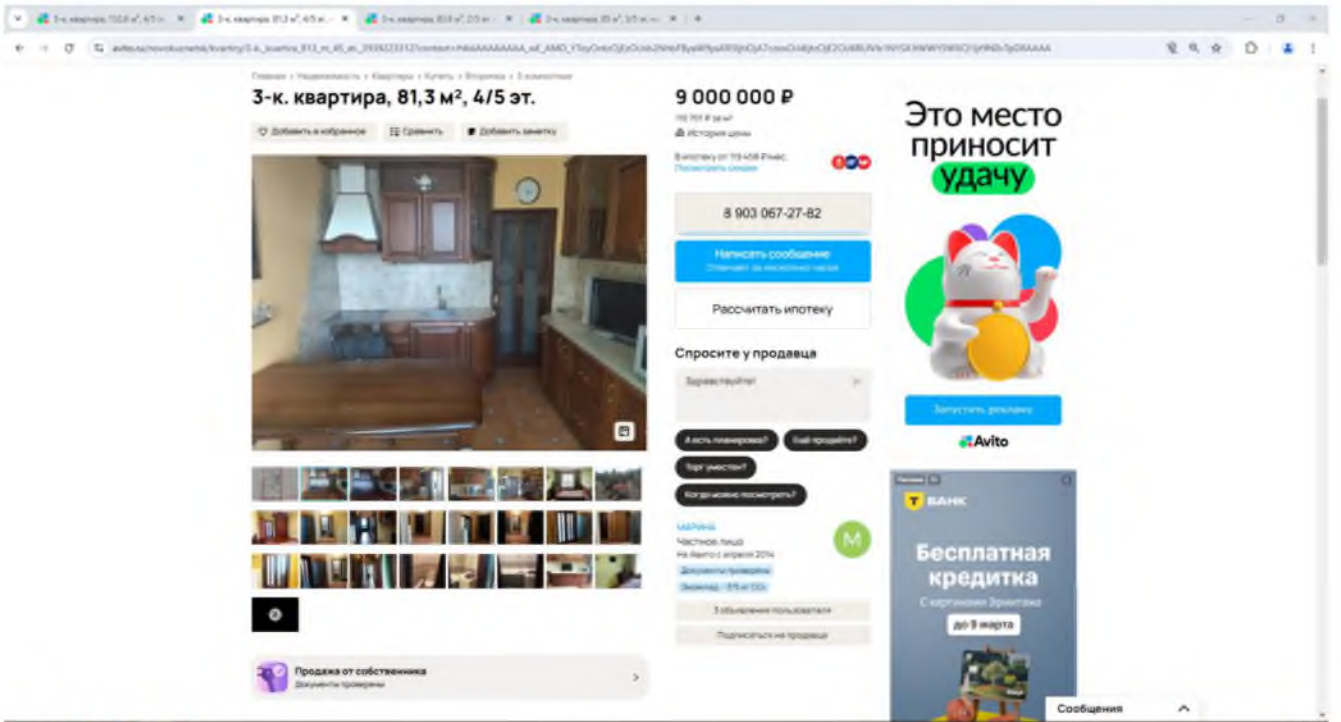
[Вернуть историю запросов](#)

Т БАНК

Бесплатное обслуживание навсегда

Оформите кредитку до 9 мая!

1514 21.02.2023



Описание

Риэлтор Есть Продаётся тёплая, светлая квартира в Центральном районе 81,3 кв 4/5 эт. с раздельной планировкой, потолки 3 м, стрессавирована лепнина, окна на две стороны, две спальни во двор, два застекленных балкона на обе стороны, деревянные двери, толстые внешние стены, широкие подоконники, водосчетчики.

Солнце целый день - утром со стороны 2х спален, выходящих во двор, вечером на кухне и 3й комнате

Двор просторный, отреставрированный. На этаже всего две квартиры. Парковка для авто во дворе, в подвале оставляют колёсики и самокаты

Стены ровные, штукатурные

Полы плитка на кухне и общих помещениях, в двух спальнях: ореховый паркет

Инфраструктура: Детские сады, школы, гимназии, лицей №№11, 84, 41, техникумы и колледжи, магазины и супермаркеты, салоны и аптеки, парк и аллея, отделения банков и остановки общественного транспорта, через дорогу есть бассейн, сауна

Остается: итальянская деревянная кухня, вытяжка, стол, холодильник

Смесью (требуется обслуживание), стиральная машина, в спальне кондиционер

Панорамные, в прихожей угловой шкаф

Остальная мебель и техника остаются по договорённости и за отдельную плату и в стоимость квартиры не входит

Ванная комната: кафель, чугунная ванна

В коридоре шкаф, угловой

Ка в собственности нашей семьи около 40 лет, полная стоимость в договоре

3 взрослых собственника

обременений нет, долгов нет, ипотек и спек нет

Прописаны два взрослых собственника

Если не отвечаете на звонки, пишите

О доме

Тип дома: кирпичный
 Год постройки: 1952
 Этажей в доме: 5
 Пассажирский лифт: нет

Грузовой лифт: нет
 Двор: детская площадка, спортивная площадка
 Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

9 000 000 ₽
 110 101 ₽ за м²
 История цены

В ипотеку от 119 458 ₽ в мес.
 Подарим скидку

8 903 067-27-82

Написать сообщение
 Ответит за несколько дней

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?
 Так же есть?
 Как можно посмотреть?

МАННА
 Частное лицо
 Не адит с апреля 2014
 Деловые предложения
 Звонки: 8194 550

3 объявления пользовались

Подписаться на продавца

Бесплатная кредитка
 С картинками Армитана
 до 9 марта

Сообщения

В коридоре шкаф: угловой.
 Ка в собственности нашей семьи около 40 лет.
 полная стоимость в договоре.
 3 взрослых собственника
 обременений нет, долгов нет, ипотек и спек нет.
 Прописаны два взрослых собственника.
 Если не отвечаю на звонки, пишите

О доме

Тип дома: кирпичный
 Год постройки: 1952
 Этажей в доме: 5
 Пассажирский лифт: нет

Грузовой лифт: нет
 Двор: детская площадка, спортивная площадка
 Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 9 000 000 ₽ X
 Первый взнос: 2 700 000 ₽ X
 Срок ипотеки: 20 лет X

Одна заявка в несколько банков

Уралсиб	Московский кредитный банк	Т-банк	Совкомбанк
22.49% 119 458 ₽	27.2% 28% 143 461 ₽	28% 143 582 ₽	28.99% 152 593 ₽

[Перейти к сайту](#) [Проверить доступ к ипотеке](#)

Регистрация и оценка, оценка недвижимости, составление описи, правовое сопровождение

9 000 000 ₽
 110 101 ₽ за м²
 История цены

В ипотеку от 119 458 ₽ в мес.
 Подарим скидку

8 903 067-27-82

Написать сообщение
 Ответит за несколько дней

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?
 Так же есть?
 Как можно посмотреть?

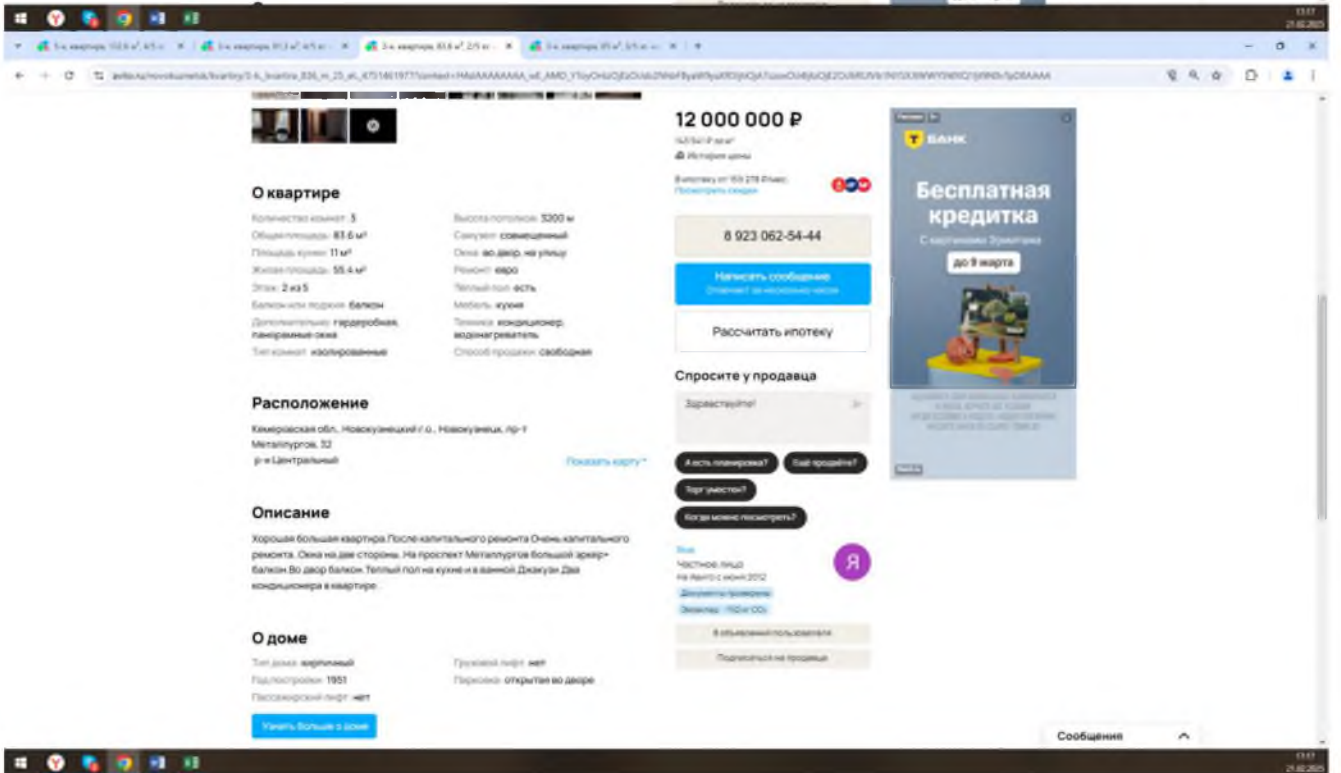
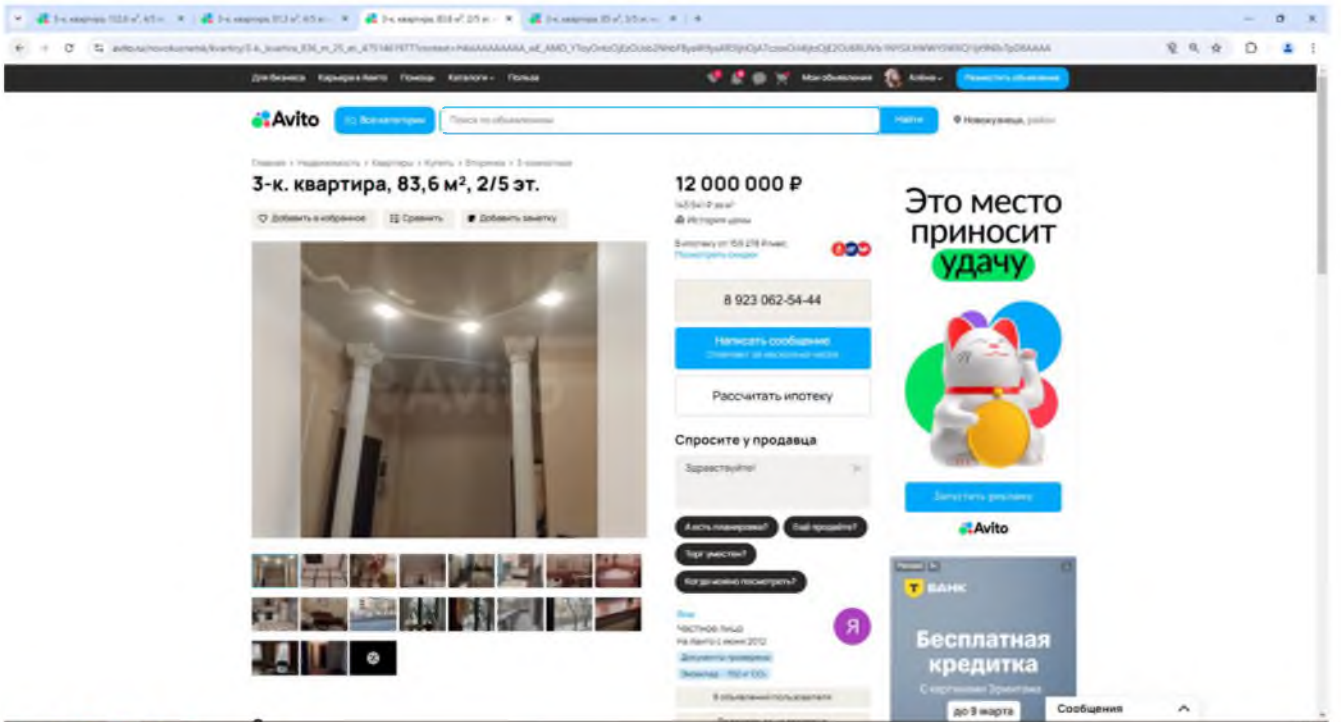
МАННА
 Частное лицо
 Не адит с апреля 2014
 Деловые предложения
 Звонки: 8194 550

3 объявления пользовались

Подписаться на продавца

Бесплатная кредитка
 С картинками Армитана
 до 9 марта

Сообщения



12 000 000 Р

Описание
Хорошая большая квартира После капитального ремонта Очень капитального ремонта. Окна на две стороны. На проспекте Металлургов большой эриер-балкон Во двор Балкон Теплый пол на кухне и в ванной Двеузи Два кондиционера в квартире.

О доме
Тип дома: кирпичный
Грузовой лифт: нет
Год постройки: 1951
Пассажирский лифт: нет
Парковка: открытая во дворе

Ипотека со скидкой на Авито
Стоимость жилья: 12 000 000 Р
Первый взнос: 3 600 000 Р
Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Трастб	Московский кредитный банк	Т-Банк	Сбербанк
22,49% 159 278 Р	27,2% 28% 191 282 Р	28% 196 176 Р	28,99% 203 591 Р

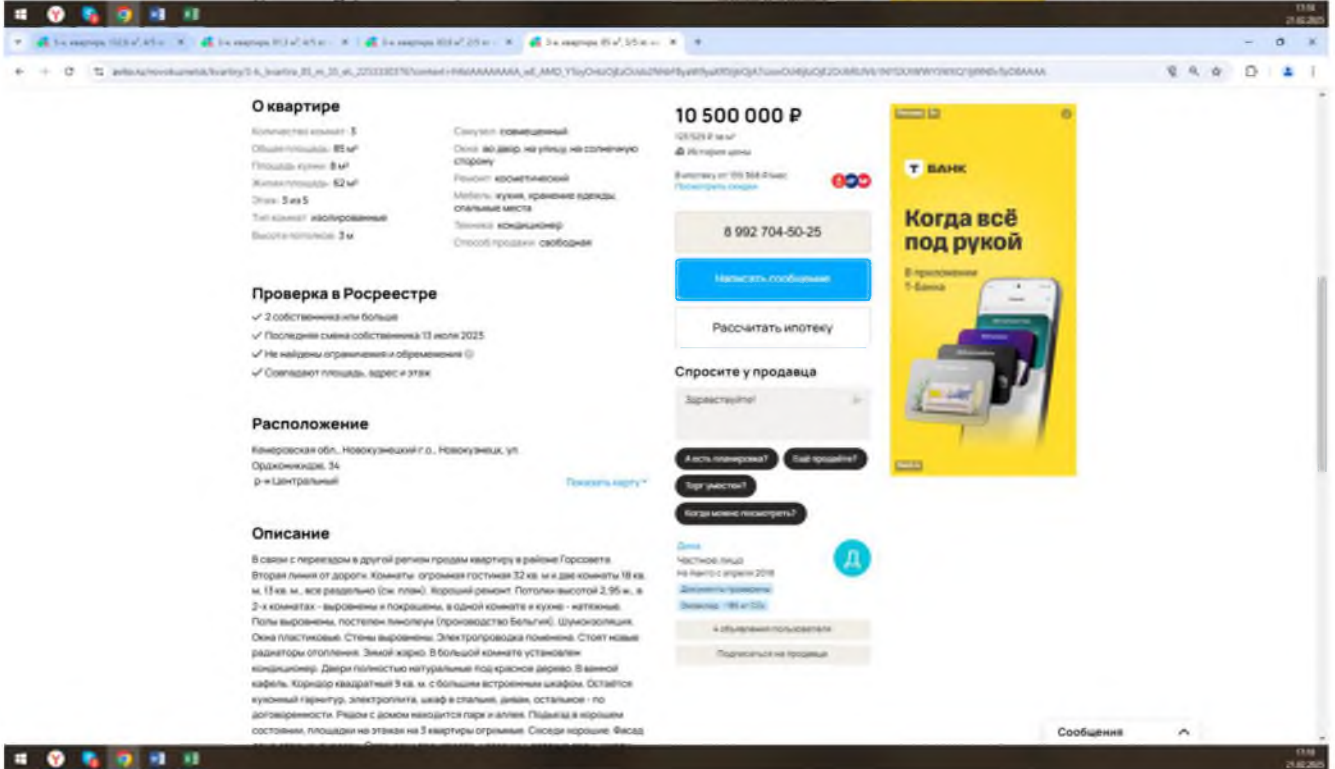
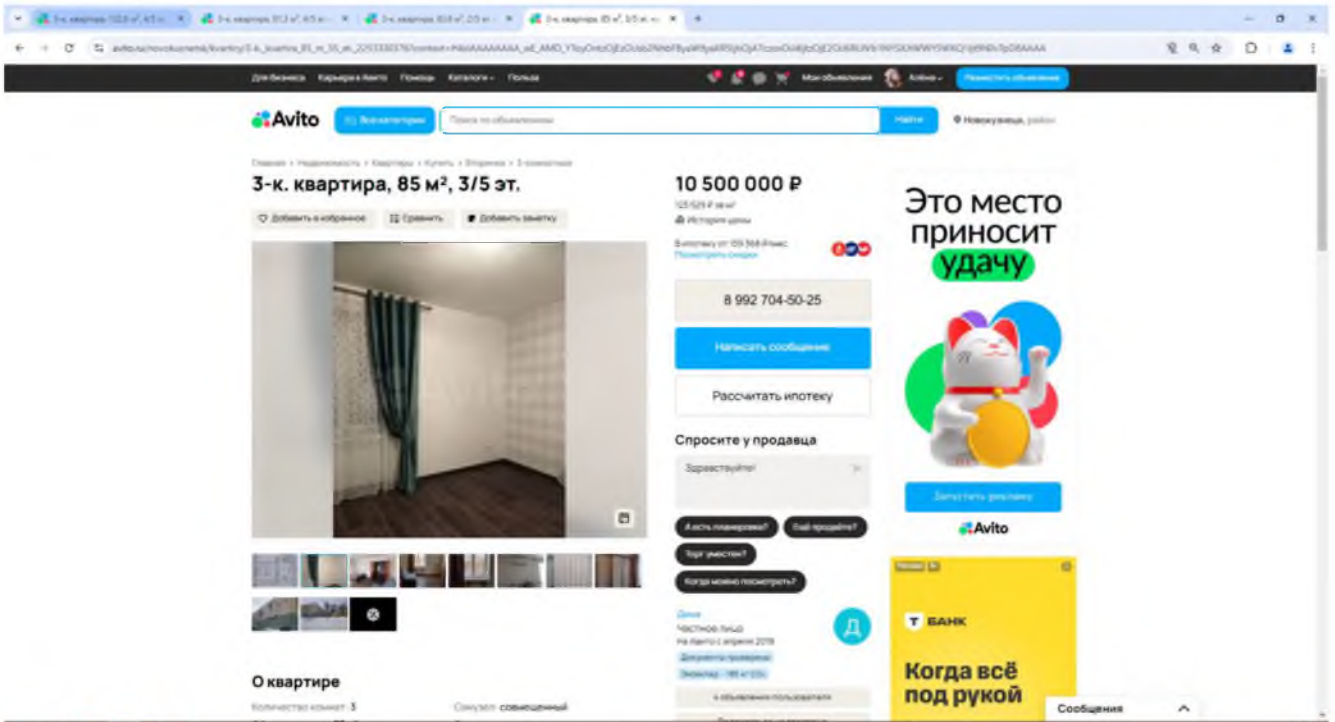
Бесплатная кредитка
С картами Зрифта
до 9 марта

Спросите у продавца
Здравствуйте!
А есть планировка?
Есть, конечно!
Есть ли планы?
Есть, конечно, посмотрите!

Частное лицо
На Авито с июля 2012
Данные по ипотеке
Оформил 100% ОД

В объявлении пользователь
Подписаться на продавца

1517
25.02.2020



3-ч. квартира 85 м², 3/5 эт. | 3-ч. квартира 83.6 м², 2/5 эт. | 3-ч. квартира 81.3 м², 4/5 эт. | 3-ч. квартира 132.6 м², 4/5 эт.

avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-ч_kvartira_85_m_35_et_2253330376?context=N4s4AAAAAAAAAA, wf_AMD_Y1ouOntzOjEzOjIst2NbbFByaW9yaXR5Ij0a7czozOjM4MzQzOjE2OjU6RlUvYy1NYXciIiwWYXV5SWXQ1Ij09NDIjIj08BAAA

договоренности. Рядом с домом находится парк и аллея. 1 подъезд в хорошем состоянии, площади на этажах на 3 квартиры огромные. Соседи хорошие. Фасад дома отремонтирован. Остановки транспорта, магазины, детские сады, школы, администрация, дет. поликлиника рядом. Во дворе строят поликлинику для взрослых. Ограничений нет. В собственности с 2018 г. Риэлторов жду только с реальными покупателями. Торг при осмотре. Показ по предварительной договоренности

Одоме
 Тип дома: блочный
 Год постройки: 1957
 Этажей в доме: 5
 Паркадный лифт: нет
 Грузовой лифт: нет
 Двор: закрытая территория, детская площадка
 Парковка: открытая во дворе

Ипотека со скидкой на Авито
 Стоимость жилья: 10 500 000 ₽
 Первый взнос: 3 150 000 ₽
 Срок ипотеки: 20 лет

Одну заявку в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
Уралсиб	22,49%	139 168 ₽
Московский кредитный банк	27,2% 28%	167 371 ₽
Т Банк	28%	172 179 ₽
Сбербанк	28,99%	179 142 ₽

10 500 000 ₽
 10 500 000 ₽ за м²
 История цены
 В ипотеку от 139 358 ₽/мес
 Посмотреть сделки

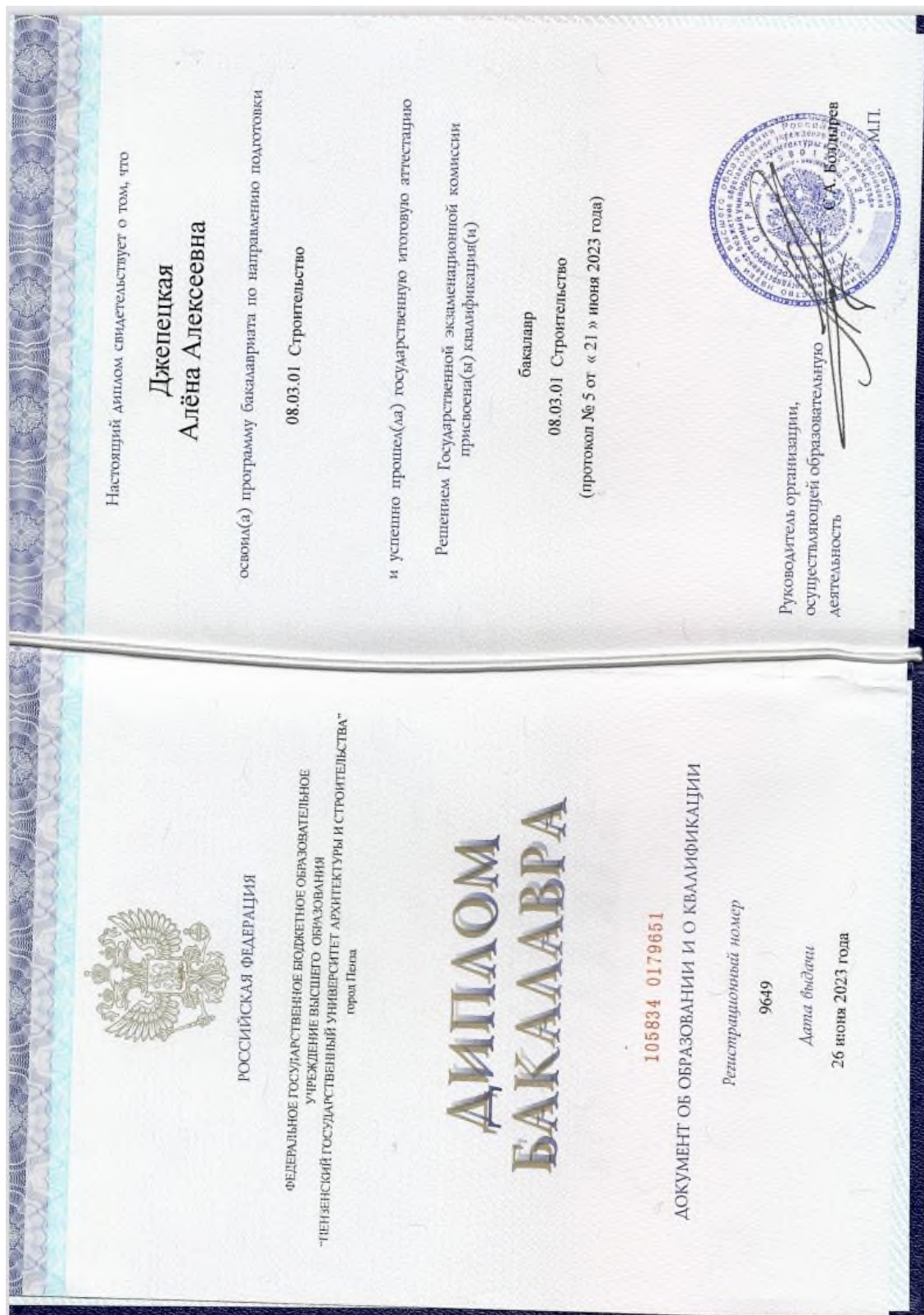
8 992 704-50-25
 Написать сообщение
 Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
 Здравствуйте!
 А есть планировка?
 Так, конечно!
 Так, конечно!
 Так, конечно планировка!

Дом
 Частное лицо
 На фото с апреля 2018
 Доверенность продавца
 Сделка: 100% в 2018
 Подробнее о пользователе
 Подписаться на продавца

№ 2253330376 | 1 февраля в 14:21 | 1220 просмотров (+ 5 сегодня) | Показать

Сообщения | 1818 | 21.02.2024



Частное образовательное учреждение
Дополнительного профессионального образования
"ВЫСШАЯ ШКОЛА ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВА"

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772414598132

Регистрационный номер
1226

Города
Москва

Дата выдачи

23 апреля 2024 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что
Джепецкая

Алёна Алексеевна

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на)

ЧОУ ДПО "ВЫСШАЯ ШКОЛА ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВА"

Решением экзаменационной комиссии от

23.04.2024 г. протокол № 188

диплом подтверждает присвоение квалификации

Судебный эксперт

и дает право на ведение профессиональной деятельности по специальности
Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав

собственности



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь



Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Джепецкая Алёна Алексеевна

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-1129

Дата выдачи 13.09.2024

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ»



И.П. Зык

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 044255-1

« 20 » сентября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности


«Оценка недвижимости»

выдан **Джепецкой Алёне Алексеевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 20 » сентября 20 24 г. № 372

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 20 » сентября 20 27 г.

АО «Федеральный ресурсный центр» № 14/00/00

г. Пенза, Россия

«10» сентября 2024 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 6091R/776/60042/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 6091R/776/60042/24 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Джепецкая Алёна Алексеевна
Россия, Пензенская область, г. Пенза, ул. Герцена, д. 9, кв. 121
ИНН: 583414642884

2. СТРАХОВЩИК:

АО «АльфаСтрахование»
Россия, Пензенская область, г. Пенза, ул. Революционная, 71
ИНН: 7713056834 КПП: 583645001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «11» сентября 2024 г. по 24:00 часов «10» сентября 2025 г. (Период страхования)

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключенных, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признавший Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Руководитель блока

должность

Аршинова Рената Камильевна

Ф.И.О.

Доверенность №4753/23N от 11.10.2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: Родина Оксана Николаевна
Электронная почта: RodinaON@alfastrah.ru



21609670

**ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 6091R/776150037/24**

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «31» июля 2024 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б"
ИНН 7713056634 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 3010181020000000593 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.alfastrah.ru/upload/iblock/3e4/3e48bc19ff1c1c9a6be25fedd66a0af.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. Согласие Страхователя 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 (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- 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;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «22» августа 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «21» августа 2025 г. (Период страхования)

Страховая сумма

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

6 000,00 (Шесть тысяч и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «22» августа 2024 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, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

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



Контактная и справочная информация
*0899 – 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. Шаболовка, д. 31, стр. Б



Правила страхования оценщиков