

Оценка имущества Потапова Константина Ивановича

Скрипко Елена Михайловна
(Ф.И.О. финансового управляющего)

Оценка проведена 03.08.2020г.

**Потапов Константин Иванович дата рождения: 30.11.1966, место рождения:
Республика Казахстан, г. Павлодар, СНИЛС 178-791-241 25, ИНН 461604022801,
регистрация по месту жительства: 306230, Курская область, Обоянь, улица**

Микрорайон, 3, кв.64
(Сведения о должнике)

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Курской области
Номер дела	A35-9081/2017
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 21.02.2018 г. Резолютивная часть определения объявлена 15.02.2018 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	17.09.2018 г.
Дата рассмотрения арбитражным судом результатов проведения процедуры банкротства	03.12.2020 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Союз арбитражных управляющих "Саморегулируемая организация "ДЕЛО"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	№0019 от 02.12.2003
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО "Страховая компания "Паритет-СК"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№ СМО 04801570-00001 от 20.05.2020 г., действует до 21.05.2021 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	305000, обл. Курская, г. Курск, Ленина, 90/2, 209

В соответствии с п.2 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим 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.

Оценка недвижимого имущества Должника

Описание объектов недвижимости:

- 1) нежилое здание «Контора», площадью 187,0 кв.м., кадастровый номер: 46:16:010126:64, расположенное по адресу: Курская обл., Обоянский р-н, г. Обоянь, ул. Ленина, д. 104а;
- 2) нежилое здание «Производственный цех», площадью 1 534, 4 кв.м., кадастровый номер: 46:16:010126:65, расположенное по адресу: Курская обл., Обоянский р-н, г. Обоянь, ул. Ленина, д. 104а;
- 3) нежилое здание «Гараж», площадью 212,5 кв.м., кадастровый номер 46:16:010126:67, расположенное по адресу: Курская обл., Обоянский р-н, г. Обоянь, ул. Ленина, д. 104а.

Определение рыночной стоимости с использованием Сравнительного подхода

Сравнительный подход (подход сравнительного анализа продаж) базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены продажи аналогичных объектов служат исходной информацией для расчета стоимости данного объекта.

Реализация Сравнительного подхода предполагает такую последовательность этапов:

- анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов) сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

Признак сопоставимости основан, прежде всего, на совпадении функционального использования сравниваемых объектов. Оцениваемые объекты не выполняют своих функций и не эксплуатируются.

В качестве аналогов объекта оценки были подобраны аналоги недвижимости в Курской области, наиболее подходящие по основным показателям. В расчетах использована часть доступных оценщику рыночных данных об объектах аналогах, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки по основным показателям. Данные аналоги находятся в равнозначном по привлекательности местоположении, все объекты недвижимости в собственности, объекты-аналоги, соответствуют оцениваемому по назначению и конструктивным характеристикам; техническое состояние определено со слов продавца.

Информация об объектах – аналогах административного назначения

Аналог №1

avito.ru/kurskaya_oblast_zheleznogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_143_m_1852475960


Все объявления в Железнодорожске / ... / Купить / Торговое помещение

Назад Следующее →

Торговое помещение, 143 м²

2 350 000 ₪

Добавить в избранное Добавить заметку Сегодня в 12:03



8 951 322-67-55


Написать сообщение

QrS
Частное лицо
На Авито с декабря 2019

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1852475960, 1633 (+25)



Площадь: 143 м²

Курская область, Железнодорожский р-н, пос. Горняцкий, Новая ул. [Показать карту](#)

Продам действующий магазин продуктов и хоз. товаров 143 м².
Земля и здание в собственности. Пожарная и охранная сигнализация.
Все финансовые вопросы только при личной встрече в магазине.

[В](#) [O](#) [f](#) [t](#) [@](#) [➔](#)

Пожаловаться

Источник:

https://www.avito.ru/kurskaya_oblast_zheleznogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_143_m_1852475960

Все объявления в Железногорске / ... / Купить / Торговое помещение

Назад

Следующее →

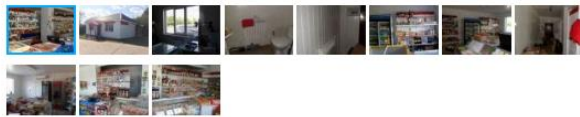
Торговое помещение, 80 м²

1 600 000 ₪

Добавить в избранное

Добавить заметку

30 мая в 13:30



8 920 720-56-78

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Светлана

Агентство

На Авито с сентября 2017

Завершено 178 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Светлана

№ 1934365799, 183 (+11)

Площадь: 80 м²

Курская область, Железногорский р-н, д. Копенки

[Показать карту](#)

продам магазин как действующий прибыльный бизнес. Магазин и земля под ним в собственности.

магазин в Железногорском районе, деревня Копенки, деревня жилая, летом много дачников, плюс к тому же люди едут отдыхать на Копенское водохранилище, в новых условиях жизни Копенки будут как море для многих. Не упустите шанс приобрести свой бизнес. Вода, электричество, канализация в магазине. Торг

Источник:

https://www.avito.ru/kurskaya_oblast_zheleznogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_80_m_1934365799

Аналог №3

https://multilisting.su/r-n-oboyanskiy/g-oboyan/sale-trade/14980479-109-0-m-2200000-70%

звезды Яндексса Авиабилеты Яндекс Часто посещаемые Начальная страница ЕМИСС рентабельно...

multilisting.su Выписки Войти Зарегистрироваться Подать объявление



Продам торговое помещение 109.0 м² район Обоянский город Обоянь улица Ленина 104
 № 14980479 | Размещено больше года назад | Просмотров всего 232, сегодня 2

☆ 📧 📧 📧 📧 📧 пожаловаться 📧 Управлять объявлением

р-н Обоянский

цена: 2 200 000 ₺

✓ собственник Собственник
 ☎ 89192726928
 объявление № 14980479 на сайте multilisting.su
 🔍 Проверить это торговое помещение перед тем, как купить его
 площадь: 109.0 м.кв.
 адрес: р-н Обоянский, г Обоянь, ул Ленина, 104
 Помещение под любой вид деятельности. Подробности по телефону.

Рудавец

Источник: <https://multilisting.su/r-n-oboyanskiy/g-oboyan/sale-trade/14980479-109-0-m-2200000-rub-ul-lenina>

Таблица - Расчет рыночной стоимости объекта оценки №1 при помощи сравнительного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
1	Наименование	нежилое здание «Контора», кад № 46:16:010126:64	здание с ЗУ	здание с ЗУ	здание с ЗУ
2	Дата предложения	дата оценки	01.06.2020	01.06.2020	01.03.2020
3	Источник информации		https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_345_m_1361867487	https://www.avito.ru/kurskaya_oblast_zheleznogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovoe_pomeschenie_80_m_1934365799	https://multilisting.su/r-n-oboyanskiy/g-oboyan/sale-trade/14980479-109-0-m-2200000-rub-ul-lenina
4	Вид стоимости	Рыночная	Рыночная	Рыночная	Рыночная
5	Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
7	Площадь, м2	187,0	143,0	80,0	109,0
8	Цена предложения, руб.	-	2 350 000	1 600 000	2 200 000
9	Цена предложения, руб. за 1м2	-	16 434	20 000	20 183
10	Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

11	Расположение относительно этажности	1	1	1	1
12	Состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Капитальность объекта	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
13	Адрес	Курская обл., Обоянский р-н, г. Обоянь, ул. Ленина, д. 104а	Курская область, Железногорский р-н, пос. Горняцкий, Новая ул.	Курская область, Железногорский р- н, д. Копенки	Курская область, Обоянский р-н, Обоянь, ул. Ленина, 104
<u>Внесение корректировок</u>					
1	Скидка на торг, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
2	Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м		14 741	17 940	18 105
3	Корректировка на площадь (фактор масштаба)	100-250	100-250	50-100	100-250
4	Значение корректировки		1,00	0,90	1,00
5	Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м		14 741	16 146	18 105
6	Корректировка на тип объекта	здание	здание	здание	здание
7	Значение корректировки		1,00	1,00	1,00
8	Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м		14 741	16 146	18 105
9	Корректировка на физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
10	Значение корректировки		1,00	1,00	1,00
11	Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м		14 741	16 146	18 105
12	Корректировка на состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
13	Значение корректировки		1,00	1,00	1,00
14	Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м		14 741	16 146	18 105
15	Корректировка на материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
16	Значение корректировки		1,00	1,00	1,00
17	Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м		14 741	16 146	18 105
18	Корректировка на наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть

19	Значение корректировки		1,00	1,00	1,00
20	Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м		14 741	16 146	18 105
21	Корректировка на расположение относительно этажности	1,0	1	1	1
22	Значение корректировки		1,000	1,000	1,000
23	Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м		14 741	16 146	18 105
24	Корректировка на местоположение	промышленный райцентр	промышленный райцентр	промышленный райцентр	промышленный райцентр
25	Значение корректировки		1,00	1,00	1,00
26	Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м		14 741	16 146	18 105
27	Корректировка на долю ЗУ в стоимости комплекса недвижимости		0,15	0,15	0,15
28	Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м		12 530	13 724	15 389
29	Количество поправок		1	2	1
30	Расчётная база		3	2	3
31	Удельный вес		0,375	0,250	0,375
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</i>			<i>13 901</i>		
Рыночная стоимость здания, руб.			2 599 000		

Согласно п. 22е ФСО № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости обычно используются следующие элементы сравнения:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансовых расчетов;
- Условия рынка;
- Условия продажи (торг);
- Доступ к объекту;
- Тип парковки;
- Функциональное назначение;
- Физическое состояние;
- Качество отделки;
- Местоположение;
- Тип объекта;
- Этаж;
- Расположение относительно красной линии;
- Материал стен;
- Наличие отдельного входа;
- Общая площадь (фактор масштаба);
- Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

При сравнении объектов-аналогов установлено, что все объекты аналоги, как и объект оценки имеют одинаковые передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих

прав (находятся в собственности). Условия финансовых расчетов, условия рынка для объектов сравнения типичны для рынка торгово-офисной (административной) недвижимости. Все предложения о продаже являются текущими на дату оценки. Объекты аналоги относятся к недвижимости торгово-офисного назначения, находятся в хорошем техническом состоянии с качественной отделкой помещений. Все аналоги, как и объект оценки, являются отдельно стоящими зданиями, имеют свободный доступ. У всех аналогов, как и у объекта оценки, отсутствует движимое имущество, не связанное с оцениваемой недвижимостью. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуются.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- ✓ Условия рынка;
- ✓ Общая площадь (фактор масштаба);
- ✓ Долю ЗУ в общей стоимости недвижимости

Обоснование Корректировок

Корректировка на условия продажи

Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

Скидка на торг, отражающая изменение цены сделки («уторговывание») по сравнению с ценой предложения, определялась на основании данных издания «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» (Издательство: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». Авторы: Лейфер Л.А. - Нижний Новгород, 2018г., п.8.2, табл. 168, стр.279). Оценщик применил к объектам-аналогам понижающую поправку в размере 10,3%.

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9% - 10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1% - 10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1% - 10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2% - 13,9%

Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)

Таблица 93

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,83	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,83	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00	

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» Издательство: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». Авторы: Лейфер Л.А. - Нижний Новгород, 2018г., п.6.1, табл. 95, стр.184

Корректировка на долю ЗУ в стоимости комплекса недвижимости

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт (<http://statielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,22	0,15
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,12	0,35	0,22
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,06	0,25	0,17

Помещения:

Информация об объектах – аналогах (производственно-складского назначения)

Аналог №1


https://www.avito.ru/oboyan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_svobodnoye_naznacheniya_540.2_m_249.3_1782213332 50%

визы Яндекс Авиабилеты Яндекс Часто посещаемые Начальная страница ЕМИСС рентабельно...

Обоянь / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения В каталог Следующее —

Помещения свободного назначения, 540.2 м² + 249.3 1 799 000 ₺

Добавить в избранное Добавить заметку 13 июля в 11:51



8 919 176-07-75

[Написать сообщение](#)

Светлана
На Авито с июля 2019

[Подписаться на продавца](#)

№ 1782213332, 1175 (+9)

Площадь: 540.2 м²

Курская область, Обоянский р-н, Обоянь, ул. Ленина, 94 [Показать карту](#)

Продам нежилые здания в черте города Обоянь: Скотоубойный цех (249,3 кв.м), кадастровый номер: 46:16:010126:68 и Сырьевой склад (540,2 кв.м.), кадастровый номер: 46:16:010126:69. Здания находятся на земле производственного назначения площадью 6245 кв.м. Периметр огорожен высоким забором, коммуникации в наличии, участок граничит с ЖД путями. Под любой вид деятельности. Торг уместен для реального покупателя.

https://www.avito.ru/oboyan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_540.2_m_249.3_1782213332

Аналог №2

https://www.avito.ru/kurchatov/kommercheskaya_nedvizhimost/territoriya_s_pomes 50%

рвисы Яндекса Авиабилеты Я Яндекс Часто посещаемые Начальная страница ЕМИСС рентабельно...

Территория с помещениями свободного назначения

5 500 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 13 июля в 17:03



8 910 214-45-17

Написать сообщение

Дмитрий Максаков
На Авито с сентября 2017



Подписаться на продавца

№ 1132483027, 1996 (+4)



Площадь: 1720 м²

Курская область, Курчатов

[Показать карту](#)

Сдам в аренду или продам территорию с двумя помещениями. Под пюбой вид работ. Находится недалеко от города, хороший проезд для грузовых автомобилей. Имеются все коммунальные возможности (свет, вода, электричество), также имеется вентиляция. Туалет, душ, офисное помещение, кухня, складские комнаты. Возможен хороший торг. Все вопросы по телефону. Вся территория находится в собственности и без ограничений.

https://www.avito.ru/oboyan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_svobodnog_o_naznacheniya_540.2_m_249.3_1782213332

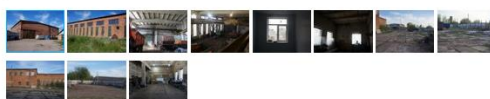
Аналог №3

https://www.avito.ru/konyshevka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo 60%

Сервисы Яндекса | Авиабилеты | Яндекс | Часто посещаемые | Начальная страница | ЕМИСС рентабельно...

Помещение свободного назначения, 2000 м² 2 700 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 17 июля в 15:48



Площадь: 2000 м²

Курская область, Коньшевский р-н, пос. городского типа Коньшевка [Показать карту](#)

Продам или дам в аренду, есть вода, отопление, канализация, кран-балка, большая

8 961 191-57-77

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Саяна
 На Авито с 08 июня 2020

5 объявлений пользователя
 Подписаться на продавца

№ 1978240369. 318 (+4)

https://www.avito.ru/konyshevka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnoho_na_znacheniya_2000_m_1978240369

Таблица - Расчет рыночной стоимости объекта оценки №2 при помощи сравнительного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
А	1	2	3	4	5
1	Наименование	нежилое здание «Производственный цех», кад. №46:16:0101 26:65	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком
2	Дата предложения	июль, 2020	июль, 2020	июль, 2020	июль, 2020
3	Вид стоимости	Рыночная	Рыночная	Рыночная	Рыночная
4	Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Общая площадь, м2	1 534,4	789,5	1720	2000
7	Наличие ЗУ (вид права)	-	-	-	-
8	Площадь ЗУ, м.кв.	-	-	-	-
9	Этаж	1	1	1	1
10	Цена предложения, руб.	-	1799000	5 500 000	2 700 000
11	Цена предложения, руб. за 1м2	-	2 279	3 198	1 350

12	Контактные данные		https://www.avito.ru/oboyan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_540.2_m_249.3_1782213332	https://www.avito.ru/kurchatov/kommercheskaya_nedvizhimost/territoriya_s_pomescheniyami_svobodnogo_naznacheniya_1132483027	https://www.avito.ru/konyshevka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2000_m_1978240369
13	Местоположение	Курская обл., Обоянский р-н, г. Обоянь, ул. Ленина, д. 104а	Курская область, Обоянский р-н, Обоянь, ул. Ленина, 94	Курская область, Курчатов	Курская область, Коньшѣвский р-н, пос. городского типа Коньшѣвка
14	Техническое состояние здания	хорошее, рабочее, значительных дефектов не выявлено	хорошее, рабочее, значительных дефектов не выявлено	хорошее, рабочее, значительных дефектов не выявлено	хорошее, рабочее, значительных дефектов не выявлено
15	Качество отделки	простая	простая	простая	простая
16	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) отсутствуют
17	Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
18	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м</i>	-	2 279	3 198	1 350
19	Условия финансирования	Наличный / безналичный расчет	Наличный / безналичный расчет	Наличный / безналичный расчет	Наличный / безналичный расчет
20	Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
21	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м</i>	-	2 279	3 198	1 350
22	Условия рынка	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
23	Корректировка на условия рынка, %	-	-11,5%	-11,5%	-11,5%
24	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м</i>	-	2 017	2 830	1 195
25	Условия продажи	Типичные, рынок коммерческой недвижимости по состоянию на дату оценки	Типичные, рынок коммерческой недвижимости по состоянию на дату оценки	Типичные, рынок коммерческой недвижимости по состоянию на дату оценки	Типичные, рынок коммерческой недвижимости по состоянию на дату оценки
26	Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
27	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м</i>	-	2 017	2 830	1 195
28	Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
29	Корректировка на доступ к объекту	-	1,00	1,00	1,00
30	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м</i>	-	2 017	2 830	1 195
31	Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная

32	Корректировка на тип парковки	-	1,00	1,00	1,00
33	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м</i>	-	2 017	2 830	1 195
34	Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
35	Корректировка на функциональное назначение	-	0,00%	0,00%	0,00%
36	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м</i>	-	2 017	2 830	1 195
37	Корректировка на физическое состояние	-	1,00	1,00	1,00
38	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 м2</i>	-	2 017	2 830	1 195
39	Корректировка на качество отделки, руб./кв.м.	-	0,0	0,0	0,0
40	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 м2</i>	-	2 017	2 830	1 195
41	Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
42	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 м2</i>	-	2 017	2 830	1 195
43	Корректировка на тип объекта	здание	здание	здание	здание
44	Значение корректировки	-	1,00	1,00	1,00
45	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 м2</i>	-	2 017	2 830	1 195
46	Корректировка на этаж		1,000	1,000	1,000
47	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 м2</i>	-	2 017	2 830	1 195
48	Материал стен	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
49	<i>Корректировка на материал стен</i>	-	1,00	1,00	1,00
50	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 м2</i>	-	2 017	2 830	1 195
60	Общая площадь помещений, м.кв.	<i>1 534,4</i>	<i>789,5</i>	<i>1 720,0</i>	<i>2 000,0</i>
61	Корректировка на площадь	-	0,85	1,00	1,00
62	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м</i>	-	1714	2830	1195
63	Корректировка на долю ЗУ в стоимости комплекса недвижимости	<i>отсутствует</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>
64	Значение корректировки	-	0,17	0,17	0,17
65	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 м2</i>	-	1 423	2 349	992
66	Количество поправок	-	3	2	2
67	Расчётная база	-	4	5	5
68	Удельный вес	-	0,400	0,200	0,400

Рыночная стоимость 1 м.кв. помещений, руб.	1 436
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	2 203 000

Таблица - Расчет рыночной стоимости объекта оценки №3 при помощи сравнительного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
А	1	2	3	4	5
1	Наименование	нежилое здание «Гараж», кад.№ 46:16:010126:67	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком
2	Дата предложения	июль,2020	июль,2020	июль,2020	июль,2020
3	Вид стоимости	Рыночная	Рыночная	Рыночная	Рыночная
4	Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Общая площадь, м2	212,5	789,5	1720	2000
7	Наличие ЗУ (вид права)	-	-	-	-
8	Площадь ЗУ, м.кв.	-	-	-	-
9	Этаж	1	1	1	1
10	Цена предложения руб.	-	1799000	5 500 000	2 700 000
11	Цена предложения, руб. за 1м2	-	2 279	3 198	1 350
12	Контактные данные		https://www.avito.ru/oboyan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_540.2_m_249.3_1782213332	https://www.avito.ru/kurchatov/kommercheskaya_nedvizhimost/territoriya_s_pomescheniyami_svobodnogo_naznacheniya_1132483027	https://www.avito.ru/konyshevka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2000_m_1978240369
13	Местоположение	Курская обл., Обоянский р-н, г. Обоянь, ул. Ленина, д. 104а	Курская область, Обоянский р-н, Обоянь, ул. Ленина, 94	Курская область, Курчатов	Курская область, Коньшëвский р-н, пос. городского типа Коньшëвка
14	Техническое состояние здания	хорошее, рабочее, значительных дефектов не выявлено	хорошее, рабочее, значительных дефектов не выявлено	хорошее, рабочее, значительных дефектов не выявлено	хорошее, рабочее, значительных дефектов не выявлено
15	Качество отделки	простая	простая	простая	простая
16	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) отсутствуют
17	Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
18	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м</i>	-	2 279	3 198	1 350
19	Условия финансирования	Наличный / безналичный расчет	Наличный / безналичный расчет	Наличный / безналичный расчет	Наличный / безналичный расчет

20	Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
21	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м</i>	-	2 279	3 198	1 350
22	Условия рынка	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
23	Корректировка на условия рынка, %	-	-11,5%	-11,5%	-11,5%
24	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м</i>	-	2 017	2 830	1 195
25	Условия продажи	Типичные, рынок коммерческой недвижимости по состоянию на дату оценки	Типичные, рынок коммерческой недвижимости по состоянию на дату оценки	Типичные, рынок коммерческой недвижимости по состоянию на дату оценки	Типичные, рынок коммерческой недвижимости по состоянию на дату оценки
26	Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
27	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м</i>	-	2 017	2 830	1 195
28	Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
29	Корректировка на доступ к объекту	-	1,00	1,00	1,00
30	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м</i>	-	2 017	2 830	1 195
31	Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
32	Корректировка на тип парковки	-	1,00	1,00	1,00
33	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м</i>	-	2 017	2 830	1 195
34	Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
35	Корректировка на функциональное назначение	-	0,00%	0,00%	0,00%
36	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м</i>	-	2 017	2 830	1 195
37	Корректировка на физическое состояние	-	1,00	1,00	1,00
38	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 м2</i>	-	2 017	2 830	1 195
39	Корректировка на качество отделки, руб./кв.м.	-	0,0	0,0	0,0
40	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 м2</i>	-	2 017	2 830	1 195
41	Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
42	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 м2</i>	-	2 017	2 830	1 195
43	Корректировка на тип объекта	здание	здание	здание	здание
44	Значение корректировки	-	1,00	1,00	1,00
45	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 м2</i>	-	2 017	2 830	1 195
46	Корректировка на этаж	-	1,000	1,000	1,000
47	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 м2</i>	-	2 017	2 830	1 195
48	Материал стен	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
49	<i>Корректировка на материал стен</i>	-	1,00	1,00	1,00

50	Скорректированная стоимость, руб. за 1м2	-	2 017	2 830	1 195
60	Общая площадь помещений, м.кв.	212,5	789,5	1 720,0	2 000,0
61	Корректировка на площадь	-	1,21	1,43	1,43
62	Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	2440	4047	1708
63	Корректировка на долю ЗУ в стоимости комплекса недвижимости	<i>отсутствует</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>
64	Значение корректировки	-	0,17	0,17	0,17
65	Скорректированная стоимость, руб. за 1м2	-	2 025	3 359	1 418
66	Количество поправок	-	3	3	3
67	Расчётная база	-	6	6	6
68	Удельный вес	-	0,400	0,200	0,400
Рыночная стоимость 1 м.кв. помещений, руб.			2 049		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			435 000		

Согласно п. 22е ФСО № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости обычно используются следующие элементы сравнения:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансовых расчетов;
- Условия рынка;
- Условия продажи (торг);
- Доступ к объекту;
- Тип парковки;
- Функциональное назначение;
- Физическое состояние;
- Местоположение;
- Тип объекта;
- Этажность;
- Расположение относительно красной линии;
- Материал стен;
- Общая площадь (фактор масштаба);

При сравнении объектов-аналогов установлено, что все объекты аналоги, как и объект оценки имеют одинаковые передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав (находятся в собственности). Условия финансовых расчетов, условия рынка для объектов сравнения типичны для рынка производственно-складской недвижимости. Все предложения о продаже являются текущими на дату оценки. Объекты аналоги относятся к недвижимости одинакового назначения, являются отдельно стоящими зданиями с земельными участками. Все аналоги, как и объект оценки, имеют свободный доступ. У всех аналогов, как и у объекта оценки, отсутствует движимое имущество, не связанное с оцениваемой недвижимостью. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуются.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- ✓ Условия рынка
- ✓ Общая площадь
- ✓ Доля ЗУ в общей стоимости недвижимости

Обоснование корректировок

Корректировка на условия продажи

Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

Размер корректировки принят -11,5% для всех аналогов. Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018г., п. 8.2.1., таблица 163, стр.272).

8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококласные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%

Корректировка на общую площадь

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018г., таблица 78).

Таблица 78

Площадь, кв.м		усредненные данные по России					
		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

Корректировка на долю ЗУ в стоимости комплекса недвижимости

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт (<http://statiel.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,22	0,15
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,12	0,35	0,22
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,06	0,25	0,17

Рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная при помощи сравнительного подхода на дату оценки, составляет:

№	Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
1	нежилое здание «Контора», площадью 187,0 кв.м., кадастровый номер: 46:16:010126:64, расположенное по адресу: Курская обл., Обоянский р-н, г. Обоянь, ул. Ленина, д. 104а	2 599 000
2	нежилое здание «Производственный цех», площадью 1 534, 4 кв.м., кадастровый номер: 46:16:010126:65, расположенное по адресу: Курская обл., Обоянский р-н, г. Обоянь, ул. Ленина, д. 104а	2 203 000
3	нежилое здание «Гараж», площадью 212,5 кв.м., кадастровый номер 46:16:010126:67, расположенное по адресу: Курская обл., Обоянский р-н, г. Обоянь, ул. Ленина, д. 104а	435 000
	ИТОГО	5 237 000

5 237 000 (Пять миллионов двести тридцать семь тысяч) руб.

Оценка иного имущества Должника

1) телефакс белого цвета.

Руководствуясь п.2 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», анализом рыночной стоимости телефакса белого цвета с учетом его не ликвидности вследствие устаревания моделей, в частности физического и морального износа, рыночная стоимость телефакса белого цвета составляет 500 руб.

Оценка акций и иного участия в коммерческих организациях

- 1) доля участия в ООО «Сервис-Резерв» в размере 100%.
- 2) доля участия в ООО «Велес» в размере 50%.

Решением Арбитражного суда Курской области от «24» апреля 2017 г. по делу № А35-5803/2016 ООО «Сервис-Резерв» (ИНН 4610001250, ОГРН 1024600786242, дата регистрации в качестве юридического лица: 26.10.1999, место нахождения: 306230, Курская область, Обоянский район, г. Обоянь, ул. Ленина, д. 104А) признано несостоятельным (банкротом), в отношении ООО «Сервис-Резерв» открыто конкурсное производство.

В соответствии с отчетом конкурсного управляющего ООО «Сервис-Резерв» Скрипко Е.М. какого-либо имущества на дату проведения оценки имущества Потапова Константина Ивановича за ООО «Сервис-Резерв» не числится. В связи, с чем финансовым управляющим Потапова Константина Ивановича принято решение оценить долю участия в ООО «Сервис-Резерв» в соответствии с уставным капиталом ООО «Сервис-Резерв» в размере 10 000 руб.

В соответствии с выпиской ЕГРЮЛ учредителями ООО «Велес» являются - Потапов Константин Иванович и Потапов Ян Константинович. В связи с не предоставлением финансовому управляющему Скрипко Е. М. сведений о данном предприятии, финансовым управляющим Потапова Константина Ивановича Скрипко Е.М. в Арбитражный суд Курской области было подано исковое заявление об истребовании соответствующих документов о деятельности ООО «Велес» у Потапова Яна Константиновича. Решением Арбитражного суда Курской области от 25.09.2020г. по делу №А35-5364/2019 исковое заявление финансового управляющего Потапова Константина Иванович Скрипко Е.М. удовлетворено и выдан исполнительный лист № ФС031564960 от 20.12.2019г.

24.01.2020г. в ОСП по Обоянскому, Медвенскому и Пристенскому районам направлено заявление о возбуждении исполнительного производства в отношении ООО «Велес». Заявление было принято.

22.06.2020г. от ОСП по Обоянскому, Медвенскому и Пристенскому районам получено постановление СПИ об окончании исполнительного производства с предоставлением следующих документов:

- 1) приказ №06/19 от 15.06.2019;
- 2) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе 46 № 001833038;
- 3) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе 46 № 001833037;
- 4) карточка реквизитов ООО «Велес»;
- 5) объяснение Потапова К.И.;
- 6) приказ №02/19 от 12.04.2019;
- 7) приказ №01/19 от 28.03.2019;
- 8) свидетельство о гос. регистрации от 12.03.2015;
- 9) справка №4492;
- 10) представление № 002652;
- 11) должностная инструкция зам. директора по общим вопросам;
- 12) должностная инструкция секретаря руководителя;
- 13) должностная инструкция директора.

Финансовым управляющим Потапова Константина Ивановича Скрипко Е.М. был направлен запрос в Межрайонную ИФНС России №7 по Курской области о предоставлении документов в отношении ООО «Велес».

10.07.2020г. от Межрайонной ИФНС России №7 по Курской области были получены следующие сведения:

- 1) сведения о банковских счетах налогоплательщика;
- 2) выписка из ЕГРЮЛ от 25.06.2020г.
- 3) Устав ООО «Велес»;
- 4) справка о состоянии расчетов по налогам, сборам, страховым взносам, пеням, штрафам, процентам организаций и ИП по состоянию на 26.06.2020г.
- 5) сведения об учредительстве Потапова К.И.
- 6) протокол №1 общего собрания учредителей ООО «Велес» от 19.12.2014г. и протокол № 2 от 02.02.2015г.

Также в соответствии с данными из сети «Интернет», ООО «Велес» (ИНН 4616009174, ОГРН 1154619000106) является действующим предприятием. В открытом доступе предоставлена информация из системы проверки контрагентов «Кинформ» о финансовой отчетности ООО «Велес». По данным «Кинформ» выручка данного предприятия за 2017 г. составляла 4, 05 млн. руб., за 2018 г. – 4, 94 млн. руб., за 2019 г. – 1, 86 млн. руб. Также у ООО «Велес» имеется сайт предприятия - <http://maslo-poleznoe.ru/>, свидетельствующий о деятельности предприятия.

На основании полученных сведений, финансовым управляющим Потапова Константина Ивановича Скрипко Е.М. принято решение об установлении начальной цены доли в ООО «Велес» в размере 200 000 руб.

Таблица - Определение итоговых величин рыночных стоимостей объектов оценки.

Наименование предмета	Порядковый №	Кол-во, шт.	Рыночная стоимость, руб.
нежилое здание «Контора», площадью 187,0 кв.м., кадастровый номер: 46:16:010126:64, расположенное по адресу: Курская обл., Обоянский р-н, г. Обоянь, ул. Ленина, д. 104а	1	1	2 599 000
нежилое здание «Производственный цех», площадью 1 534, 4 кв.м., кадастровый номер: 46:16:010126:65, расположенное по адресу: Курская обл., Обоянский р-н, г. Обоянь, ул. Ленина, д. 104а	2	1	2 203 000
нежилое здание «Гараж», площадью 212,5 кв.м., кадастровый номер 46:16:010126:67, расположенное по адресу: Курская обл., Обоянский р-н, г. Обоянь, ул. Ленина, д. 104а	3	1	435 000
Доля участия в ООО «Сервис-Резерв» в размере 100%	4	-	10 000
Доля участия в ООО «Велес» в размере 50%	5	-	200 000
Телефакс белого цвета	6	1	500
Итого:			5 447 500

Приложение:

1. Решение АС Курской области от 24.04.2017 г. по делу № А35-5803/2016.
2. Решение АС Курской области от 25.09.2019г. по делу №А35-5364/2019.
3. Копия ответа ОСП по Обоянскому, Медвенскому и Пристенскому районам.
4. Копия ответа Межрайонной ИФНС России №7 по Курской области.
5. Финансовая отчетность ООО «Велес» с сайта системы проверки контрагентов «Кинформ».
6. Скрин с сайта ООО «Велес».

Финансовый управляющий
Потапова Константина Ивановича



Е.М. Скрипко