



ООО «Эксперт»

ИНН 6633008505 КПП 663301001 р/с 40702810816210032842 в Уральском банке Сбербанка РФ г. Екатеринбург,
к/с 30101810500000000674, БИК 046577674

624800, Свердловская обл., г. Сухой Лог, ул. Победы, тел./факс: (34373) 4-54-59, 4-54-61
Сот. 8-922-171-60-80, <http://ocenka-ekb.ru/> E-mail: sergei-lutkov@mail.ru

ОТЧЕТ № 393-22

**об определении рыночной стоимости права
требования (дебиторской задолженности)
принадлежащее Обществу с ограниченной
ответственностью «Уральские промышленные
инвестиции» (ИНН 6612010246)**

**Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью
«Уральские промышленные инвестиции», в лице конкурсного
управляющего Гончарова А.Д.**

Оценщик: Луткова Наталья Александровна

Дата оценки: 06 июня 2022г.

Дата составления отчета: 07 июня 2022г.



ООО «Эксперт»

ИНН 6633008505 КПП 663301001 р/с 40702810816210032842 в Уральском банке Сбербанка РФ г. Екатеринбург, к/с 30101810500000000674, БИК 046577674

624800, Свердловская обл., г. Сухой Лог, ул. Победы, 1, тел./факс: (34373) 4-54-59, 4-54-61
Ссот. 8-922-171-60-80, <http://ocenka-ekb.ru/> E-mail: sergei-lutkov@mail.ru

Сопроводительное письмо к Отчету № 393-22

На основании Договора № 393-22 от 06.06.2022г., заключенного между Вами и Обществом с ограниченной ответственностью «Эксперт» нам было поручено произвести оценку рыночной стоимости права требования (дебиторской задолженности) принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью «Уральские промышленные инвестиции» (ИНН 6612010246).

Результаты оценки, расчеты и анализ приведены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом принятых допущений и ограничений.

Оценка проведена по состоянию: 06.06.2022г.

На основании информации, анализа, расчетов и выводов, представленных в приведенном отчете об оценке, мы пришли к заключению, что наиболее вероятная величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки составляет:

Наименование дебитора	Документ, подтверждающий возникновение дебиторской задолженности	Номинальная сумма задолженности, по документам, подтверждающим возникновение ДЗ, руб.	Текущая сумма задолженности на дату оценки, руб.	Рыночная стоимость, дебиторской задолженности, руб.	% от балансовой стоимости
Лысяков Александр Валентинович, 11.12.1960 г.р. (ИНН 661205666863)	Постановление № 17 АП-15610/2013-ГК Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2016 г. Дело № А60-52543/2012; Определение о признании требований кредитора обоснованными и введении процедуры реструктуризации долгов гражданина Арбитражного суда Свердловской области от 21.01.2020г. Дело № А60-63550/2019	79 800 000,00	71 820 000,00	18 870 000,00	26,27

18 870 000,00

Восемнадцать миллионов восемьсот семьдесят тысяч рублей

Оценка выполнена в соответствии со стандартами профессиональной практики оценщика. Выводы и положения настоящего отчета составлены на законодательных и нормативных актах, действующих на дату оценки. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам (тел./34373/ 4-54-59, 4-54-61), 8-922-171-60-80.

Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу.

Оценщик:



Луткова Н.А.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ..5	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	8
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	8
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	9
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	10
6.1. Основание для проведения оценки	10
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	10
6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	10
6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	11
6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	11
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..11	11
7.1. Перечень документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
7.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	24
8.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	24
8.2. АНАЛИЗ РЫНКА ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ	24
8.3. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ.....	29
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	31
9.1. Доходный подход.....	42
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	47
11. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	47
12. ПОДПИСИ ОТВЕТСТВЕННЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ.....	48
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ № 393-22.....	49
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	63
1. Затратный подход – отказ.....	64
2. Сравнительный подход	64
2.1. Метод сравнения на основании цен предложений	65
3. Доходный подход.....	97
3.1. Метод капитализации	98
3.1.1. Расчет потенциального валового дохода.....	99
3.1.2. Определение возможных потери от вакансий (простоя) помещений (зданий) и потерь при сборе арендной платы для определения эффективного валового дохода (ЭВД).....	116
3.1.3. Расчет ЧОД.....	118
3.1.4. Обоснование величины ставки капитализации.....	118
3.1.5. Определение текущей стоимости недвижимости.....	119
3.2. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода	119
4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	120
5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	122

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки

Право требования (дебиторской задолженности) принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью «Уральские промышленные инвестиции» (ИНН 6612010246):

Наименование дебитора	Документ, подтверждающий возникновение дебиторской задолженности	Номинальная сумма задолженности, по документам, подтверждающим возникновение ДЗ, руб.	Текущая сумма задолженности на дату оценки, руб.
Лысяков Александр Валентинович, 11.12.1960 г.р. (ИНН 661205666863)	Постановление № 17 АП-15610/2013-ГК Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2016 г. Дело № А60-52543/2012; Определение о признании требований кредитора обоснованными и введении процедуры реструктуризации долгов гражданина Арбитражного суда Свердловской области от 21.01.2020г. Дело № А60-63550/2019	79 800 000,00	71 820 000,00

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Собственность

Цель оценки

Определение стоимости объекта оценки

Предполагаемое использование результатов оценки

Продажа в процедуре конкурсного производства.

Результаты оценки не могут быть использованы по иному назначению.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Вид стоимости

Рыночная стоимость

Дата оценки

06.06.2022г.

Допущения, на которых должна основываться оценка

Допущений и ограничений у заказчика не имеется.

Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 27.01.2021 года дело № А60-68903/2019 ООО «Уральские промышленные инвестиции» (620014, г. Екатеринбург, ул. Чернышевского, д. 16, лит. А, оф. 619 ИНН 6612010246 ОГРН 1026600937780 рег. номер ПФР 075031101581) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 29.11.2021 года по делу №А60-68903/2019 конкурсным управляющим утвержден Гончаров Антон Дмитриевич (ИНН 667109366297 СНИЛС № 130-447-969 52 адрес: 620026, г. Екатеринбург, а/я 94, тел. +7 953 0563875, e-mail: agoncharov900@yandex.ru.), член Ассоциации «Национальная организация арбитражных управляющих» (101000, г. Москва, Подсосенский пер., д. 30, стр. 3, а/я 820, ИНН 7710480611, ОГРН 1137799006840). Судебное заседание по делу о банкротстве назначено на 16 декабря 2021 года на 10-55 часов в помещении Арбитражного суда Свердловской области.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611;
5. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Межрегиональный союз оценщиков».

Стандарты и правила оценочной деятельности (далее по тексту – Стандарты и Правила) Некоммерческого партнерства «Межрегиональный союз оценщиков» (далее по тексту – Партнерство) разработаны и введены в действие в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Законом от 01 декабря 2007г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», иными нормативными актами Российской Федерации и Уставом Партнерства.

Стандарты и Правила являются обязательными для применения субъектами оценочной деятельности - членами Партнерства.

Стандарты и Правила определяют основные принципы организации оценочной деятельности его членов, устанавливают требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты и правила оценочной деятельности Партнерства включают следующие уровни:

- Члены Партнерства при осуществлении оценочной деятельности руководствуются федеральными стандартами оценки и иными нормами, утверждаемыми федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на осуществление функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. По мере разработки, утверждения и введения в действие в установленном порядке других федеральных стандартов оценки по отдельным направлениям оценочной деятельности (оценка бизнеса, оценка недвижимого имущества, оценка интеллектуальной собственности, оценка машин и оборудования и др.), а также федеральных стандартов оценки отдельных видов объектов оценки, требования указанных стандартов становятся обязательными для членов Партнерства при осуществлении оценочной деятельности. В ситуациях, когда федеральные стандарты оценки не обеспечивают однозначного понимания используемых терминов, определений или процедур, члены Партнерства вправе использовать не противоречащие федеральным стандартам оценки нормы Международных стандартов оценки в редакции ближайшего к дате составления отчета перевода их на русский язык. Оценщик использует свой профессиональный опыт для формирования профессионального суждения о стоимости объектов оценки. Оценщик также вправе использовать собственные способы и методы оценки, не противоречащие федеральным стандартам оценки и принципам оценки, при этом на оценщике лежит обязанность обоснования их применения.

- Члены Партнерства при осуществлении оценочной деятельности руководствуются методическими материалами, разрабатываемыми и утверждаемыми Национальным Советом по оценочной деятельности.

- Члены Партнерства при осуществлении оценочной деятельности руководствуются Правилами деловой и профессиональной этики, утвержденными Национальным Советом по оценочной деятельности и положениями Кодекса поведения Международных стандартов оценки.

За нарушение требований настоящих Стандартов и Правил к члену Партнерства, допустившему нарушения, могут быть применены меры дисциплинарного воздействия в соответствии с «Положением о применении мер дисциплинарного воздействия» Партнерства.

Настоящие Стандарты и Правила вводятся в действие со дня их утверждения.

Применяемые официальные документы

В настоящем отчете использованы следующие официальные документы:

- Гражданский кодекс РФ. Ч.II // Ч. 2 от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ: Принят Государственной Думой 22.12.1995 г.; введен в действие Законом РФ от 26.01.1996 г. № 15-ФЗ, действует с 01.03.1996 г. // Собрание законодательства РФ, 1996 - № 5;
- Налоговый кодекс Российской Федерации (I, II части);
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ;
- Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ;
- Федеральный закон «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007 № 229-ФЗ.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки¹.

1. Результаты оценки, приведенные в настоящем Отчете, достоверны лишь в указанных в нем целях оценки и на указанную дату оценки.

2. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным.

3. Исходные данные о составляющих объекта оценки, использованные при подготовке отчета, получены, по мнению Оценщика, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.

4. Содержание Отчета является конфиденциальным, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.

5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

6. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

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.²

¹Источник информации: п. 9 ФСО № 1

²Источник информации: Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 12. Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

4.1. Сведения о заказчике

Реквизиты заказчика	<p>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Уральские промышленные инвестиции» (ООО «Уральские промышленные инвестиции»)</p> <p>Адрес: 620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Чернышевского, д. 16, литер А, офис 619</p> <p>Сведения о регистрации юр. лица до 01.07.2002г.: 15.05.2002</p> <p>ОГРН: 1026600937780 Дата присвоения ОГРН: 27.12.2002</p> <p>Сведения о состоянии юридического лица: юридическое лицо признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство.</p> <p>Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица: Гончаров Антон Дмитриевич, должность – конкурсный управляющий</p>
---------------------	---

4.2. Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество	Луткова Наталья Александровна
Почтовый адрес, телефон и электронная почта	<p>Почтовый адрес: 624800, Свердловская обл., г. Сухой Лог, ул. Победы, д. 1; тел.: 8(922)-171-60-80</p> <p>Электронная почта: sergei-lutkov@mail.ru</p>
Место нахождения оценщика	624800, Свердловская обл., г. Сухой Лог, ул. имени Сергея Есенина, д. 12
ИНН	663300072687
СНИЛС	117-113-443-11
Информация о членстве СРО	Является членом СРО НП «Межрегиональный союз оценщиков «МСО»»; 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Горького, д. 245/266 офис 606; № в реестре - 924, дата включения в реестр - 23 января 2012 г.
Документ, подтверждающие получение профессиональных знаний	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №881704 о том, что с 10 ноября 2010г. по 05 мая 2011 г. прошла профессиональную переподготовку в Институте экономики и антикризисного управления по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Документ, подтверждающий квалификацию в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №021954-1, срок действия с 18 июня 2021г. до 18 июня 2024г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована Страховым акционерным обществом «ВСК» (Екатеринбургский филиал – г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, 16), страховой полис № 2144ЕВ4000968, страховая сумма 3 000 000 (три миллиона) рублей, срок действия с 13 июля 2021 по 12 июля 2022г., включительно
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет.
Наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт», ИНН 6633008505 КПП 663301001 р/с 40702810816210032842 в Уральском банке Сбербанка РФ г. Екатеринбург, БИК 046577674, к/с 30101810500000000674, ОГРН 1026601872021 дата присвоения 31 декабря 2002г.</p> <p>Адрес регистрации юридического лица ООО «Эксперт», с которым эксперт заключил трудовой договор: 624800, Свердловская обл., г. Сухой Лог, ул. Победы, д.1</p>

<p>Страховая ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Фактическое местонахождение юридического лица ООО «Эксперт», с которым эксперт заключил трудовой договор: 624800, Свердловская обл., г. Сухой Лог, улица Победы, д. 1. Тел./факс (34373) 4-54-59, 4-54-61</p>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона № 135</p>	<p>Ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована Страховым открытым акционерным обществом «ВСК» (Екатеринбургский филиал – г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, 16), страховой полис № 2144ЕВ4001077, дата выдачи полиса: 11.08.2021г., страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей, срок действия с 11 августа 2021г. по 10 августа 2022г., включительно.</p> <p>Эксперт не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки эксперт не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Эксперт не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика</p>

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. Основание для проведения оценки

Оценка выполнена на основании Договора № 393-22 от 06.06.2022г., заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «Эксперт» и Обществом с ограниченной ответственностью «Уральские промышленные инвестиции», в лице конкурсного управляющего Гончарова А.Д.

6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку, в настоящем разделе приведены результаты оценки рыночной стоимости права требования (дебиторской задолженности) принадлежащего Обществу с ограниченной ответственностью «Уральские промышленные инвестиции» (ИНН 6612010246).

6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Для определения рыночной стоимости объекта оценки был использован доходный подход:

1. Затратный подход. Оценка рыночной стоимости в рамках затратного подхода не определялась (обоснованный отказ см. в соответствующем разделе данного отчета).

2. Сравнительный подход. Оценка рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода не определялась (обоснованный отказ см. в соответствующем разделе данного отчета).

3. Доходный подход. Оценка рыночной стоимости в рамках доходного подхода определялась через Формула сложных процентов.

Пытаясь применить различные подходы к оценке стоимости объекта, мы пришли к следующим результатам:

Наименование дебитора	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Весовой коэф.	Рыночная стоимость дебиторской задолженности, руб.	Рыночная стоимость дебиторской задолженности, руб., округленно ³ без НДС ⁴
Лысяков Александр Валентинович, 11.12.1960 г.р. (ИНН 661205666863)	Не применялся	Не применялся	18 869 573,77	1,0	18 869 573,77	18 870 000,00

³ Источник информации: Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299

⁴ Федеральным законом от 24 ноября 2014 года № 366-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» вносятся изменения в пункт 2 статьи 146.В соответствии с вносимыми изменениями с 01 января 2015 года объектом налогообложения по НДС не будут признаваться операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)

6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наиболее вероятная величина рыночной стоимости права требования (дебиторской задолженности), по состоянию на 06.06.2022г., составляет:

Наименование дебитора	Документ, подтверждающий возникновение дебиторской задолженности	Номинальная сумма задолженности, по документам, подтверждающим возникновение ДЗ, руб.	Текущая сумма задолженности на дату оценки, руб.	Рыночная стоимость, дебиторской задолженности, руб.	% от балансовой стоимости
Лысяков Александр Валентинович, 11.12.1960 г.р. (ИНН 661205666863)	Постановление № 17 АП-15610/2013-ГК Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2016 г. Дело № А60-52543/2012; Определение о признании требований кредитора обоснованными и введении процедуры реструктуризации долгов гражданина Арбитражного суда Свердловской области от 21.01.2020г. Дело № А60-63550/2019	79 800 000,00	71 820 000,00	18 870 000,00	26,27

18 870 000,00

Восемнадцать миллионов восемьсот семьдесят тысяч рублей

6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями договора и не могут быть использованы для других целей.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Все использованные документы (копии), устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены Заказчиком:

- Постановление № 17 АП-15610/2013-ГК Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2016 г. Дело № А60-52543/2012;
- Определение о признании требований кредитора обоснованными и введении процедуры реструктуризации долгов гражданина Арбитражного суда Свердловской области от 21.01.2020г. Дело № А60-63550/2019;
- Определение Арбитражного суда Свердловской области от 01.03.2021г. Дело № А60-63550/2019;

- Постановление № 17 АП-4448/2020(6,7)-АК Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.06.2021г. Дело № А60-63550/2019;
 - Определение о прекращении производства по делу о несостоятельности (банкротстве) и утверждении мирового соглашения Арбитражного суда Свердловской области от 29.09.2021г. № Дело №А60-63550/2019;
 - Выписка по произведенным платежам за Лысякова А.В. (ИНН 661205666863) по мировому соглашению (с использованием ресурса Microsoft Excel) за период с 28.10.2021г. по 17.05.2022г.
 - Выписка из ЕГРН от 02.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130271781 (земля);
 - Выписка из ЕГРН от 02.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130280619 (корпус 7);
 - Выписка из ЕГРН от 02.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130276537 (корпус 3);
 - Выписка из ЕГРН от 02.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130284411 (корпус 8);
- (см. Приложение к отчету).

7.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Имущественные права как объекты гражданского оборота

Статья 128 ГК РФ, дающая перечень видов объектов гражданского оборота, причисляет имущественные права к объектам гражданских прав наряду с вещами, включая деньги и ценные бумаги, иным имуществом, работами и услугами; охраняемыми результатами интеллектуальной деятельности и приравненными к ним средствами индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальными благами.

Одним из основных признаков объектов правоотношения является то, что такие объекты должны представлять определенную ценность, которая проявляется в его способности удовлетворять определенные юридически значимые интересы субъектов права. Безусловно, что права требования такой материальной ценностью обладают, что свидетельствует о том, что право (требование) может объектом гражданского оборота.

Основание возникновения прав (требований)

Согласно ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и непредусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Статья 307 ГК РФ определяет основания возникновения обязательств - это договор, причинение вреда, неосновательное обогащение, иные (часть 2 ст. 307 ГК РФ).

Таким образом, договор является основанием возникновения гражданских прав и обязанностей, и обязательств.

В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности (ч. 1 ст. 307 ГК РФ).

Таким образом, имущественное право, наряду с иным имуществом, - это то, по поводу чего возникают обязательства.

Обязательство, как основание возникновения прав требований, структура обязательственных правоотношений

Гражданское законодательство употребляет понятие «обязательство» в различных значениях, а именно: обязательство в широком смысле, и узком, т.е. конкретных прав требования кредитора к должнику.

Договор может содержать (и чаще всего содержит) комплекс прав и корреспондирующих им обязанностей. Так, в договоре купли-продажи можно выделить право покупателя требовать передачи товара и корреспондирующую ему обязанность продавца передать товар (первая обязательственная связь). В рамках этого договора существует право продавца требовать уплаты за товар и обязанность покупателя его оплатить (вторая обязательственная связь).

Кредитора и должника можно указать только в простом обязательственном правоотношении, а не в рамках договора в целом.

В сложном обязательственном правоотношении, каким, как правило, является договор, существуют стороны, т.е. субъекты, наделенные как правами, так и обязанностями, т.е. кредиторы и должники одновременно.

Глава 24 ГК РФ «Перемена лиц в обязательстве» предусматривает порядок замены стороны в одном обязательственном правоотношении (должника или кредитора), а не стороны в договоре (или ином обязательстве в широком смысле), каждая из которых может быть и должником, и кредитором по различным обязательствам, охватываемым конструкцией одного договора.

В ст. ст. 382 - 390 ГК РФ для обозначения лица, которому "принадлежало" уступаемое право, используется термин "кредитор". Кредитором называется активный субъект, наделенный правом требовать совершения действий (воздержания от действий) от должника.

В договоре, содержание которого составляет всего одна правовая связь, одно простое обязательство, перемена активной стороны в обязательстве (кредитора) является и заменой стороны в договоре. Примером такого обязательства является заем: передача права требования другому лицу означает замену стороны в договоре – займодавца.

Понятие права (требования)

В Гражданском кодексе отсутствует определение права требования (точнее, права (требования)). При этом законодатель употребляет понятие права (требования) в нормах главы 24 ГК РФ. Так, в силу ст. 382 ГК РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти другому лицу на основании закона.

При анализе норм об уступке права (требования), можно сделать вывод, что требование - это не право субъекта потребовать, а то, на получение чего претендует (притязает) правомочное лицо, т. е. исполнения чего он (при наступлении определенных условий) может потребовать от обязанного его правом лица, опираясь на принудительную силу государства.

При этом необходимо только иметь в виду, что при уступке права в порядке, предусмотренном гл. 24 ГК РФ, как практика, так и теория исходят из того, что цессия допускается только в отношении права, возникшего из обязательства.

Согласно пункту 4 статьи 454 ГК РФ к продаже имущественных прав применяются общие положения о купле-продаже, если иное не вытекает из содержания и характера этих прав.

При этом по поводу признания за правами (требованиями) вещно-правового статуса существует несколько точек зрения от полного отрицания их вещно-правовой природы до признания права собственности на право требования («право на право») и различия права как содержания и права как объекта.

В любом случае, имея материальную ценность права (требования), являясь по своей сути правами обязательственными, в тоже время являются объектом сделок, наряду с иными имущественными (например, вещными правами).

Таким образом, права (требования) являются самостоятельным объектом гражданских правоотношений, наряду с вещами и иными субъектами, а, следовательно, и объектами оценки, с оговоркой об обязательственно-правовом характере их возникновения и регулирования.

Оценке подлежит право требование (дебиторская задолженность).

Характеристика объекта оценки представлена в Таблице 7.1.

Таблица 7.1.

Наименование дебитора	Документ, подтверждающий возникновение дебиторской задолженности	Номинальная сумма задолженности, по документам, подтверждающим возникновение ДЗ, руб.	Дата образования	Срок просрочки на дату оценки, мес.	Анализ документов подтверждающих возникновение дебиторской задолженности
<p>Лысяков Александр Валентинович, 11.12.1960 г.р. (ИНН 661205666863)</p>	<p>Постановление № 17 АП-15610/2013-ГК Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2016 г. Дело № А60-52543/2012; Определение о признании требований кредитора обоснованными и введении процедуры реструктуризации долгов гражданина Арбитражного суда Свердловской области от 21.01.2020г. Дело № А60-63550/2019</p>	<p>79 800 000,00</p>	<p>23.09.2016г.</p>	<p>68</p>	<p>Общий срок исковой давности согласно ст. 196 ГК РФ составляет три года (или 36 мес.). Срок просрочки дебиторской задолженности составил 68 мес.</p> <p>Кроме того, определен и 10-летний максимум продолжительности такой срок. Исключения возможны, но лишь в обстоятельствах, определенных законом.</p> <p>При этом данный период на законных основаниях разрешено прерывать, приостанавливать и даже восстанавливать при обоснованном его пропуске.</p> <p>В рамках данного отчета, срок исковой давности на дату оценки не истек.</p>

29 сентября 2021 года было вынесено Определение о прекращении производства по делу о несостоятельности (банкротстве) и утверждении мирового соглашения Арбитражного суда Свердловской области по Делу № А60-63550/2019, где **суд определил:**

1. Утвердить мировое соглашение по делу А60-63550/2019 следующего содержания:

«Гражданин РФ Лысяков Александр Валентинович, именуемый в дальнейшем «Должник», с одной стороны, ООО «Уральские промышленные инвестиции» (ИНН 6612010246, ОГРН 1026600937780), в лице и.о. конкурсного управляющего Гончарова А.Д., действующего на основании решения Арбитражного суда Свердловской области по делу №А60-68903/2019 от 27.01.2021г., ООО «Региональные промышленные инвестиции» (ИНН 6612012451, ОГРН 1036600624367), именуемые в дальнейшем «Кредиторы», АО «Ирбитский механический завод «Ница» (ИНН 6611008822, ОГРН 1036600543341), именуемое в дальнейшем «Третье лицо», в лице генерального директора Лысякова А.А., действующего на основании Устава, с третьей стороны, заключили настоящее мировое соглашение о нижеследующем:

1. Предмет соглашения

1.1. Мировое соглашение заключается в рамках дела № А60-63550/2019 о банкротстве Лысякова Александра Валентиновича, рассматриваемого Арбитражным судом Свердловской области (далее по тексту - «суд», «арбитражный суд»).

Кредиторы и Должник, действуя в соответствии со ст. 150 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002, договорились о заключении Мирового соглашения, направленного на полное погашение требований кредиторов в реестре требований кредиторов должника

1.4. Мировое соглашение устанавливает порядок, форму и сроки исполнения обязательств Должника перед Кредиторами и иные условия, по которым стороны пришли к соглашению с целью прекращения процедуры банкротства Мировым соглашением.

1.5. Условия Мирового соглашения распространяются на всех конкурсных кредиторов, требования которых включены в реестр кредиторов,

1.4. На момент утверждения настоящего Мирового соглашения требования кредиторов первой и второй очереди отсутствуют, а также отсутствуют требования, обеспеченные залогом имущества Должника.

1.5. Задолженность Должника перед Кредиторами по требованиям, включенным в третью очередь удовлетворения требований кредиторов Должника, определена по состоянию на 01 июня 2021г. и в соответствии со сведениями, содержащимися в реестре кредиторов Должника, составляет: 83416362,84 руб.

№	Наименование кредитора или уполномоченного органа	Дата Определе ние АС о включении требования	Сумма требований, согласно реестру кредиторов	Сумма основного долга	Сумма процентов и штрафных санкций
1	ООО Уральские промышленные инвестиции	21.01.2020г.	79800000,00	79800000,00	0,00
2	ООО «Региональные промышленные инвестиции»	29.10.2020г.	3616362,84	3616362,84	0,00

2. Порядок и сроки исполнения Мирового соглашения

2.4. Погашение задолженности перед Кредиторами осуществляется Должником за счет денежных средств Третьего лица, предоставляемых Должнику займы.

2.5. Третье лицо вправе предоставить денежные средства на погашение требований Кредиторов путем перечисления, как на расчетный счет Должника, так и напрямую на расчетные счета Кредиторов с указанием в назначении платежа на погашение задолженности Должника.

2.6. Погашение требований осуществляется денежными средствами равными частями в течение 60 (шестидесяти) месяцев. Оплата осуществляется ежемесячно равными суммами пропорционально сумме задолженности каждого кредитора, первый платеж - в течение 30 дней с момента утверждения мирового соглашения арбитражным судом.

2.8. Сумма требований перед кредиторами может быть погашена досрочно при соблюдении пропорциональности погашения требований Кредиторов.

2.9. Кредиторы в течение 5 (пяти) календарных дней со дня утверждения настоящего Мирового соглашения Арбитражным судом Свердловской области должны направить Должнику письменное уведомление о платежных реквизитах для перечисления денежных средств в счет погашения задолженности Должника по денежным обязательствам в

Заказчиком предоставлена Выписка по произведенным платежам за Лысякова А.В. (ИНН 661205666863) по мировому соглашению (с использованием ресурса Microsoft Excel) за период с 28.10.2021г. по 17.05.2022г., итого 6 мес.

Выписка по произведенным платежам за Лысякова А.В. (ИНН 661205666863) по мировому соглашению

Дата платежа	Сумма платежа, руб.	Наименование платежа	Плательщик
28.10.2021	1330000,00	Оплата по мировому соглашению от 18.06.2021г. по делу №А60-63550/2019, за Лысякова А.В. НДС не облагается.	АО "ИРБИТСКИЙ МЕХАНИЧЕСКИЙ ЗАВОД "НИЦА"
29.11.2021	1330000,00	Оплата по мировому соглашению от 18.06.2021г. по делу №А60-63550/2019, за Лысякова А.В. НДС не облагается.	АО "ИРБИТСКИЙ МЕХАНИЧЕСКИЙ ЗАВОД "НИЦА"
29.12.2021	1330000,00	Оплата по мировому соглашению от 18.06.2021г. по делу №А60-63550/2019, за Лысякова А.В. НДС не облагается.	АО "ИРБИТСКИЙ МЕХАНИЧЕСКИЙ ЗАВОД "НИЦА"
28.01.2022	1330000,00	Оплата по мировому соглашению от 18.06.2021г. по делу №А60-63550/2019, за Лысякова А.В. НДС не облагается.	АО "ИРБИТСКИЙ МЕХАНИЧЕСКИЙ ЗАВОД "НИЦА"
16.03.2022	1330000,00	Оплата по мировому соглашению от 18.06.2021г. по делу №А60-63550/2019, за Лысякова А.В. НДС не облагается.	АО "ИРБИТСКИЙ МЕХАНИЧЕСКИЙ ЗАВОД "НИЦА"
17.05.2022	1330000,00	Оплата по мировому соглашению от 18.06.2021г. по делу №А60-63550/2019, за Лысякова А.В. НДС не облагается.	АО "ИРБИТСКИЙ МЕХАНИЧЕСКИЙ ЗАВОД "НИЦА"
Итого:	7 980 000,00		

На основании вышеизложенного, сумма дебиторской задолженности на дату оценки (по состоянию на 06.06.2022г.) составила: 79 800 000,00 – 7 980 000,00 = 71 820 000,00 рублей.

Таблица 7.2.

Наименование дебитора	Документ, подтверждающий возникновение дебиторской задолженности	Номинальная сумма задолженности, по документам, подтверждающим возникновение ДЗ, руб.	Текущая сумма задолженности на дату оценки, руб.
Лысяков Александр Валентинович, 11.12.1960 г.р. (ИНН 661205666863)	Постановление № 17 АП-15610/2013-ГК Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2016 г. Дело № А60-52543/2012; Определение о признании требований кредитора обоснованными и введении процедуры реструктуризации долгов гражданина Арбитражного суда Свердловской области от 21.01.2020г. Дело № А60-63550/2019	79 800 000,00	71 820 000,00

Дебиторская задолженность - права (требования), принадлежащие продавцу (поставщику), как кредитору по неисполненным денежным обязательствам покупателем (получателем) по оплате фактически поставленных по договору товаров, выполненных работ или оказанных услуг.

По сроку погашения по отношению к отчетной дате дебиторская/ кредиторская задолженность разделяется на:

- **долгосрочную**, подлежащую погашению более чем через один год с момента возникновения;
- **краткосрочную** (текущую) со сроком погашения согласно заключенному договору до одного года (начиная с момента принятия обязательств в бухгалтерском учете).

Известно, что в составе активов организаций присутствует дебиторская задолженность и как любые другие активы, дебиторская задолженность имеет стоимость, и играет достаточно важную роль в сфере предпринимательской деятельности. По своему экономическому смыслу дебиторская задолженность похожа на векселя или долговые расписки, которые имеют свободное хождение на фондовом рынке.

Согласно инструкции по применению плана счетов бухгалтерского учета, дебиторская задолженность учитывается по каждому покупателю (заказчику) персонально, при этом обращается особое внимание на сроки выполнения договорных обязательств.

Дебиторская задолженность не обладает функцией товара, следовательно, продаваться может только уступка права требования, а она в свою очередь, имеет цену лишь в случае появления потребительской стоимости, которая проявляется у покупателя в следующих случаях: своевременного погашения дебиторской задолженности покупателя, возникшей по другой сделке, а также предотвращения убытков, получения от дебитора выгодных покупателю товаров (услуг), установления контроля над дебитором.

Необходимо иметь в виду, что специфика дебиторской задолженности как товара, реализуемого на открытом рынке или входящего в систему продаваемого бизнеса, связана с тем, что данный актив не совсем материален.

Собственник данного актива фактически продает не саму «балансовую» задолженность, а лишь право требования погашения этой задолженности дебитором, тем самым уступает эти права покупателю по договору (цессии – уступке и переуступке прав).

Именно эта специфическая особенность данного актива предполагает в оценке определять не только саму величину долга, но и производить анализ прав на эту задолженность.

Классификация дебиторской задолженности

Дебиторская задолженность - это элемент оборотного капитала, т.е. сумма долгов, причитающихся организации от юридических или физических лиц. По существу увеличение дебиторской задолженности означает отвлечение средств из оборота предприятия.

Дебиторская задолженность подразделяется (классифицируется) на:

- Текущую (нормальную) – задолженность за отгруженные товары, работы, услуги, срок платы которых не наступил, но право собственности уже перешло к покупателю; либо поставщику (подрядчику, исполнителю) перечислен аванс за поставку товаров (выполнение работ, оказание услуг);

- Просроченную – задолженность за товары, работы, услуги, не оплаченные в установленный договором срок, в свою очередь, может быть:

- *Сомнительная* - сомнительным долгом признается любая задолженность перед налогоплательщиком, возникшая в связи с реализацией товаров, выполнением работ, оказанием услуг.

В случае если эта задолженность не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией⁵ (т. е. задолженность, которая не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями);

- *Безнадежная* - безнадежными долгами (долгами, нереальными ко взысканию) признаются те долги перед налогоплательщиком, по которым истек установленный срок исковой давности, а также те долги, по которым в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа или ликвидации

⁵ В соответствии с п.1 ст.266 Налогового Кодекса РФ

организации⁶ (т. е. задолженность, по которой истек установленный срок исковой давности и по которой обязательство не может быть исполнено).

• Реальную к получению, т.е. задолженность, обеспеченная залогом, банковской гарантией, поручительством;

По причинам образования ее можно разделить на оправданную и неоправданную:

• к оправданной дебиторской задолженности следует отнести дебиторскую задолженность, срок погашения которой еще не наступил и составляет менее 1 месяца и которая связана с нормальными сроками документооборота;

• к неоправданной следует отнести просроченную дебиторскую задолженность, а так же задолженность, связанную с ошибками в оформлении расчетных документов, с нарушением условий хозяйственных договоров и т. д.

При рассмотрении ликвидности права требования (дебиторской задолженности) различают:

• Ликвидная дебиторская задолженность – задолженность, которая может быть реализована при соблюдении обычных рыночных условий. К этой категории относятся предприятия-дебиторы с устойчивым финансовым положением;

• Условно ликвидная дебиторская задолженность – задолженность, которая может быть реализована, но финансовое положение дебитора не устойчиво;

• Неликвидная дебиторская задолженность – задолженность предприятий с неустойчивым финансовым положением и их задолженность практически невозможно реализовать;

• Предприятия, по которым Оценщику трудно судить о ликвидности из-за отсутствия информации об их финансовом положении.

По статьям бухгалтерского баланса дебиторская задолженность делится на:

• покупатели и заказчики;

• векселя к получению;

• задолженность дочерних и зависимых обществ;

• авансы выданные; прочие дебиторы.

По срокам ее образования на 2 группы:

• краткосрочная, т. е. задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты;

• долгосрочная – задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

Согласно ст. 200 ГК РФ течение срока исковой давности по обязательствам соопределенным сроком исполнения начинается по окончании срока исполнения. Иначе говоря, сомнительной дебиторскую задолженность можно считать только с момента, установленного договором для оплаты товаров, работ или услуг (невыполнение договора в части графика погашения задолженности).

В случаях, когда в договоре не указана дата исполнения обязательства и обязательство должно быть исполнено с момента востребования, дебиторская задолженность становится сомнительной начиная с восьмого дня после предъявления требования о ликвидации задолженности.

По сроку платежа дебиторская задолженность классифицируется на:

• отсроченную (срок исполнения обязательств по которой еще не наступил),

• просроченную (срок исполнения обязательств по которой уже наступил).

На дату оценки рассматриваемая дебиторская задолженность: просроченная, долгосрочная, ликвидная.

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

В рамках настоящего отчета оценивается **право требования**. Согласно ст. 307 ГК РФ «В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе». Расчет рыночной стоимости объекта оценки проведен без учета обременений оцениваемых прав. О наличии каких-либо обременений Оценщику неизвестно.

⁶ В соответствии с п.2 ст.266 Налогового Кодекса РФ

Основная информация о Заказчике

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Уральские промышленные инвестиции» (ООО «Уральские промышленные инвестиции»)

Адрес: 620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Чернышевского, д. 16, литер А, офис 619

Сведения о регистрации юр. лица до 01.07.2002г.: 15.05.2002

ОГРН: 1026600937780 Дата присвоения ОГРН: 27.12.2002

Сведения о состоянии юридического лица: юридическое лицо признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство

Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица: Гончаров Антон Дмитриевич, должность – конкурсный управляющий

Основная информация о дебиторе (физическое лицо)

В рамках данного отчета, требуется произвести оценку рыночной стоимости права требования (дебиторской задолженности) принадлежащего [Обществу с ограниченной ответственностью «Уральские промышленные инвестиции» \(ИНН 6612010246\)](#), в состав которой входит дебитор - физическое лицо.

Лысяков Александр Валентинович

ИНН: 661205666863

Дата рождения: 11.12.1960 г., место рождения: г. Каменск-Уральский Свердловской области

Адрес: 623462, Свердловская обл., Каменский р-н, пгт. Мартюш, ул. Садовая, 15

Другие сведения (гражданство, паспортные данные, СНИЛС и др.) по должнику – отсутствуют.

На официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве имеется информация, что физическое лицо - Лысяков Александр Валентинович – признан банкротом и введена реализация имущества гражданина.

На дату оценки, по делу банкротства в отношении физического лица - Лысякова Александра Валентинович, прекращено производство.

Сообщение о судебном акте



Судебный акт	о прекращении производства по делу
№ сообщения	7396227
Дата публикации	01.10.2021

Должник

ФИО должника	Лысяков Александр Валентинович
Дата рождения	11.12.1960
Место рождения	г. Каменск-Уральский Свердловской области
Место жительства	623462, Свердловская обл., Каменский р-н, пгт. Мартюш, ул. Садовая, 15
ИНН	66120566863
СНИЛС	на момент публикации неизвестен
№ дела	A60-63550/2019

Кем опубликовано

Арбитражный управляющий	Сергеев Алексей Николаевич (ИНН 666303128809, СНИЛС 055-102-392 17)
Адрес для корреспонденции	620062, г. Екатеринбург, а/я 5
СРО АУ	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "РАЗВИТИЕ" (ИНН 7703392442, ОГРН 1077799003435)
Адрес СРО АУ	117105, г. Москва, г. Москва, Варшавское шоссе, 1, 1-2, 36

Публикуемые сведения

Суд	№	Дата решения
Арбитражный суд Свердловской области	A60-63550/2019	29.09.2021

Основание прекращения: заключение мирового соглашения

Текст:
 Финансовый управляющий Лысякова Александра Валентиновича (11.12.1960 года рождения, место рождения: г. Каменск-Уральский Свердловской обл., место регистрации: 623462, Свердловская область, Каменский р-н, пгт. Мартюш, ул. Садовая, д. 15, ИНН-66120566863) Сергеев Алексей Николаевич (ИНН 666303128809, СНИЛС 055-102-392-17, 620062, г. Екатеринбург, а/я 5, тел. 89221991327, e-mail: ale226@mail.ru; член НП СРО АУ «Развитие», юридический и почтовый адрес: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д.1, стр.1-2, комната 36; ОГРН 1077799003435, ИНН 7703392442), утвержденный решением Арбитражного суда Свердловской области по делу A60-63550/2019 от 15.06.2020 (резюмирующая часть объявлена 11.06.2020) сообщает о прекращении производства по делу № A60-63550/2019, ввиду утверждения судом мирового соглашения.

Прикрепленные файлы

- [A60-63550-2019_20210929_Opredelenie.pdf](#)

Включение сведений, подлежащих опубликованию в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, осуществляется с 1 апреля 2011 г. (пункт 2 статьи 4 Федерального закона от 28 декабря 2010 г. № 429-ФЗ)

Источник информации: *Официальный сайт Единый федеральный реестр Сведений о банкротстве*
<https://old.bankrot.fedresurs.ru/PrivatePersonCard.aspx?ID=667A99B391044A6836345BF00C22DC15>

Финансовое состояние дебитора

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 20 января 2020г. (дата объявления резолютивной части) по делу А60-63550/2019 в отношении Лысякова Александра Валентиновича, (11.12.1960 г/р, ИНН 661205666863, адрес регистрации: 623462, Свердловская обл., Каменский р-н, пгт. Мартюш, ул. Садовая, 15) введена процедура реструктуризации долгов.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 01.03.2021г. по делу № А60-63550/2019, определил:

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Признать недействительным соглашение об отступном от 06 июля 2016 года, заключенное между Лысяковым Александром Валентиновичем и Сапуновым Василием Владимировичем.

2. Применить последствия недействительности сделки в виде возврата в состав конкурсной массы должника Лысякова Александра Валентиновича следующих объектов недвижимого имущества:

- производственный корпус № 7 (назначение: производственное, площадь: общая 9319,7 кв.м., кадастровый номер: 66:33/01:01:01:100:14, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д. 100, инвентарный номер: 2625, литер: Ж, этажность: 1);

- здание производственного корпуса № 3, литер К-К1 (назначение: нежилое, площадь: общая 11800,4 кв.м., кадастровый номер: 66:33/01:01:01:100/3:17, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д. 100, инвентарный номер: 2625/42/0078/25-00, литер К-К1, этажность: 1-4);

- производственный корпус № 8 (назначение: нежилое, общая площадь 6 170, 7 кв.м., кадастровый номер: 66:33/01:01:01:100:15, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д. 100, литер 3, этажность 1,2)

Постановлением № 17 АП-4448/2020(6,7)-АК Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.06.2021г. Дело № А60-63550/2019, постановил:

ПОСТАНОВИЛ:

Определение Арбитражный суд Свердловской области от 01 марта 2021 года по делу № А60-63550/2019 изменить в части применения последствий недействительности сделки:

Применить последствия недействительности сделки в виде возврата в конкурсную массу должника Лысякова Александра Валентиновича следующих объектов недвижимости:

производственный корпус № 7 (назначение: нежилое, площадь: 9319,7 кв.



м., кадастровый номер: 66:44:0102002:315, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, этажность: 1);

здание производственного корпуса № 3 (назначение: нежилое, площадь: 11800,4 кв. м., кадастровый номер: 66:44:0102002:525, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, этажность: 1-4);

производственный корпус № 8 (назначение: нежилое, площадь: 6170,7 кв. м., кадастровый номер: 66:44:0102002:307, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, этажность 1,2)».

Таким образом, на дату оценки, Лысякову возвращено следующее недвижимое имущество, стоимость которого составляет:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб., без НДС, округленно
1	Здание производственного корпуса №7, назначение – нежилое, общая площадь: 9 319,7 кв.м., кадастровый номер: 66:44:0102002:315, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, этажность: 1	16 402 000

16 402 000

Шестнадцать миллионов четыреста две тысячи рублей, без учета НДС, без учета стоимости прав на земельный участок

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб., без НДС, округленно
2	Здание производственного корпуса №3, назначение – нежилое, общая площадь: 11 800,4 кв.м., кадастровый номер: 66:44:0102002:525, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, этажность: 1,4	19 052 000

19 052 000

Деятнадцать миллионов пятьдесят две тысячи рублей, без учета НДС, без учета стоимости прав на земельный участок

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб., без НДС, округленно
3	Здание производственного корпуса №8, назначение – нежилое, общая площадь: 6 170,7 кв.м., кадастровый номер: 66:44:0102002:307, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, этажность: 1,2	10 860 000

10 860 000

Десять миллионов восемьсот шестьдесят тысяч рублей, без учета НДС, без учета стоимости прав на земельный участок

Таким образом, у должника Лысякова Александра Валентиновича, 11.12.1960 г.р. (ИНН 661205666863), в счет обеспечения погашения долга имеется недвижимое имущество на общую рыночную стоимость по состоянию на дату оценки 06.06.2022г. - **46 314 000 (сорок шесть миллионов триста четырнадцать тысяч) рублей** (полный расчет недвижимости представлен в Приложении).

Вывод:

В данном случае, исходя из сложившейся юридической практики, можно сделать вывод о том, что рассматриваемая просроченная задолженность, фактически обеспечена юридически полноценными обязательствами и гарантиями, вероятность возврата долга находится на среднем уровне.

Сведения об устареваниях, связанные с объектом оценки

Исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено⁷. В соответствии с п. 1 ст. 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. Общий срок исковой давности согласно ст. 196 ГК РФ составляет три года.

Ст.202 ГК РФ Приостановление течения срока исковой давности

1. Течение срока исковой давности приостанавливается:

1) если предъявлению иска препятствовало чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила);

⁷ Согласно статье 195 ГК РФ

2) если истец или ответчик находится в составе Вооруженных Сил Российской Федерации, переведенных на военное положение;

3) в силу установленной на основании закона Правительством Российской Федерации отсрочки исполнения обязательств (мораторий);

4) в силу приостановления действия закона или иного правового акта, регулирующих соответствующее отношение.

2. Течение срока исковой давности приостанавливается при условии, что указанные в пункте 1 настоящей статьи обстоятельства возникли или продолжали существовать в последние шесть месяцев срока исковой давности, а если этот срок равен шести месяцам или менее шести месяцев, в течение срока исковой давности.

3. Если стороны прибегли к предусмотренной законом процедуре разрешения спора во внесудебном порядке (процедура медиации, посредничество, административная процедура и т.п.), течение срока исковой давности приостанавливается на срок, установленный законом для проведения такой процедуры, а при отсутствии такого срока - на шесть месяцев со дня начала соответствующей процедуры.

4. Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием приостановления течения срока исковой давности, течение ее срока продолжается. Остающаяся часть срока исковой давности, если она составляет менее шести месяцев, удлинится до шести месяцев, а если срок исковой давности равен шести месяцам или менее шести месяцев, до срока исковой давности.

Ст.205. Восстановление срока исковой давности

В исключительных случаях, когда суд признает уважительной причину пропуска срока исковой давности по обстоятельствам, связанным с личностью истца (тяжелая болезнь, беспомощное состояние, неграмотность и т.п.), нарушенное право гражданина подлежит защите. Причины пропуска срока исковой давности могут признаваться уважительными, если они имели место в последние шесть месяцев срока давности, а если этот срок равен шести месяцам или менее шести месяцев - в течение срока давности.

Ст.206. Исполнение обязанности по истечении срока исковой давности

Должник или иное обязанное лицо, исполнившее обязанность по истечении срока исковой давности, не вправе требовать исполненное обратно, хотя бы в момент исполнения указанное лицо и не знало об истечении давности.

Ст.207. Применение исковой давности к дополнительным требованиям

1. С истечением срока исковой давности по главному требованию считается истекшим срок исковой давности и по дополнительным требованиям (проценты, неустойка, залог, поручительство и т.п.), в том числе возникшим после истечения срока исковой давности по главному требованию.

2. В случае пропуска срока предъявления к исполнению исполнительного документа по главному требованию срок исковой давности по дополнительным требованиям считается истекшим.

В рамках данного отчета, на дату оценки, срок исковой давности у должника не истек.

Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 27.01.2021 года дело № А60-68903/2019 ООО «Уральские промышленные инвестиции» (620014, г. Екатеринбург, ул. Чернышевского, д. 16, лит. А, оф. 619 ИНН 6612010246 ОГРН 1026600937780 рег. номер ПФР 075031101581) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 29.11.2021 года по делу №А60-68903/2019 конкурсным управляющим утвержден Гончаров Антон Дмитриевич (ИНН 667109366297 СНИЛС № 130-447-969 52 адрес: 620026, г. Екатеринбург, а/я 94, тел. +7 953 0563875, e-mail: agoncharov900@yandex.ru.), член Ассоциации «Национальная организация арбитражных управляющих» (101000, г. Москва, Подсосенский пер., д. 30, стр. 3, а/я 820, ИНН 7710480611, ОГРН 1137799006840). Судебное заседание по делу о банкротстве назначено на 16 декабря 2021 года на 10-55 часов в помещении Арбитражного суда Свердловской области.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Сегмент рынка – долговые обязательства, субрынок - дебиторская задолженность.

8.2. Анализ рынка дебиторской задолженности

Российский рынок дебиторской задолженности представлен следующими основными операторами:

- факторинговые компании;
- коллекторские агентства;
- юридические и адвокатские фирмы.

Факторинговые компании обеспечивают финансирование дебиторской задолженности в основном в оптовой и розничной торговле. Взысканием долгов занимаются коллекторские долговые агентства, юридические и адвокатские фирмы.

В качестве отдельной группы игроков на этом рынке можно выделить конкурсных управляющих предприятий банкротов, осуществляющих продажу дебиторской задолженности на торгах.

Долги дебитора продаются на рынке, главным образом тогда, когда дебиторами являются крупные компании, рынок долгов которых достаточно развит, и стоимость задолженности можно достаточно несложно определить по котировкам стоимости долговых обязательств дебитора. Если долги данного дебитора не котируются, но анализ деятельности дебитора позволяет сделать вывод о схожести его положения с положением тех предприятий, долги которых продаются, для оценки задолженности можно применить метод, сходный с методом рынка капитала при оценке бизнеса. Дебиторы по оцениваемым правам требования – небольшие предприятия (общества с ограниченной ответственностью, открытые и закрытые акционерные общества), индивидуальные предприниматели (ИП и ПБОЮЛ), государственные и муниципальные учреждения и предприятия, население. Долги таких субъектов хозяйственной деятельности, как правило, объективно невозможно сравнивать с долговыми обязательствами предприятий – участников рынка корпоративных облигаций, вексельного рынка, либо крупных предприятий, права требования (дебиторская задолженность) к которым достаточно ликвидны, даже учитывая условность объединения вышеперечисленных долговых обязательств (ценных бумаг и иных прав требования) в одну категорию, так как их рынки весьма существенно отличаются друг от друга. Естественно, что в отношении задолженности населения перед предприятием невозможно применить методы сравнительного подхода. Сведений о недавних сделках купли-продажи прав требования (дебиторской задолженности) к должнику у оценщика не имеется.

По мнению оценщика, основной перспективной площадкой продажи дебиторской задолженности, на дату оценки, остается в открытом доступе интернет-сайт Единый Федеральный реестр сведений о банкротстве <http://bankrot.fedresurs.ru/>.

В данном разделе представлен Анализ торгов по банкротству и активности Электронных Торговых Площадок 2021.⁸

⁸ Источник данных: Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, <https://download.fedresurs.ru/news/BSR%20статистика%20ЕФРСБ%20с%20детальным%20рейтингом%202011-2021%20гг.pdf>

Анализ результатов работы площадок по данным за 4 квартал 2021 г.

Анализ активности электронных площадок

 BSR
Partners

Данные за четвертый квартал



Активность ЭТП, не проводивших торги в 4 кв. 2021 г.

АИСТ
 АрбиТрейд
 МФБ
 Открытая торговая площадка
 Сибирская электронная площадка
 ЭТП Агленда
 ЭТС24
 UralBidIn
 Межрегиональная Электронная Торговая Площадка
 Межрегиональный Тендер
 Электронная площадка №1
 ЭТП «Евразийская торговая площадка»
 ЭТП «Поволжский аукционный дом»
 Электронный капитал

Количество лотов в четвертом квартале

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
9	183	42	26	18	79	0
0	0	0	0	0	0	0
54	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0
4	18	0	0	0	0	0
8	594	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
4	25	370	45	81	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	2	0	0	0	0	0
6	6	0	0	0	0	0
1	0	0	16	0	0	0
36	34	0	0	0	0	0
32	30	0	0	0	0	0

Данные за год



Активность ЭТП, не проводивших торги за 2021 г.

АрбиТрейд
 МФБ
 Открытая торговая площадка
 Сибирская электронная площадка
 ЭТП Агленда
 ЭТС24
 UralBidIn
 Межрегиональная Электронная Торговая Площадка
 Межрегиональный Тендер
 Электронная площадка №1
 ЭТП «Евразийская торговая площадка»
 ЭТП «Поволжский аукционный дом»
 Электронный капитал

Количество лотов за год

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
4	0	0	0	0	0	0
491	0	0	0	0	0	0
92	70	0	0	0	0	0
4	45	1	0	0	0	0
107	744	53	0	0	0	0
20	4	0	0	0	0	0
43	65	612	628	408	240	0
2	0	0	0	0	0	0
0	3	0	0	0	0	0
12	23	0	0	1	0	0
4	0	0	45	1	0	0
102	435	2	0	0	0	0
175	107	9	0	0	0	0

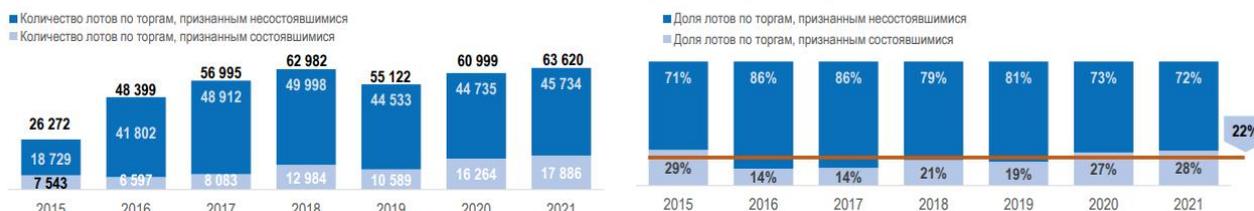
Источник: ЕФРСБ, 2022

4

Состоявшиеся лоты

 BSR
Partners

Состоявшиеся и несостоявшиеся торги в четвертом квартале 2021 г.



Состоявшиеся и несостоявшиеся торги за 2021 год

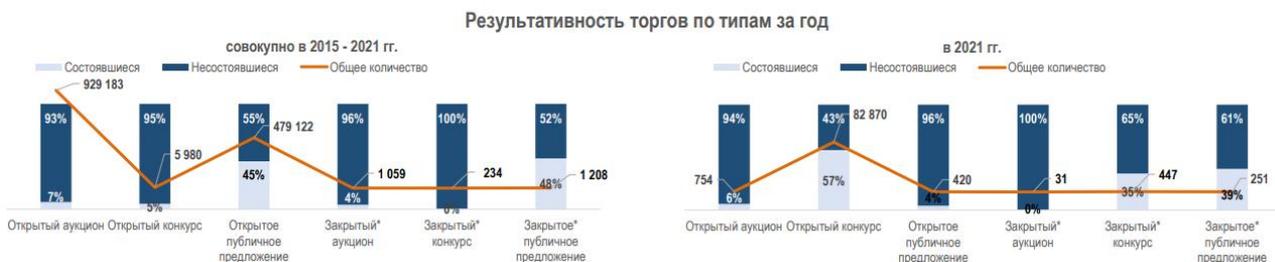


- В 4 квартале 2021 г. произошел рост количества лотов на 4,3% по сравнению с 2020 г. В результате несмотря на снижение количество лотов в 3 квартале по сравнению с аналогичным периодом прошлого года произошел прирост общего количества лотов за 2021 год на 5,7% к результатам 2020 г.
- Результативность торгов существенно не изменилась: в 4 квартале она возросла на 1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом 2020 г., а в целом за год рост составил 3 п.п. по сравнению с результатами 2020 г.

Источник: ЕФРСБ, 2022

5

Типы торгов

 BSR
Partners


* Торги с закрытой формой предложения цены

Источник: ЕФРСБ, 2022

- Результативность торгов по большинству типов процедур сократилась в 4 квартале 2021 г. по сравнению с данными 2020 г. По открытым аукционам сокращение составило 3 п.п., а по открытым конкурсам - 13 п.п., по открытому публичному предложению - 12 п.п.
- За 2021 г. результативность открытых аукционов осталась на том же уровне 6%, результативность открытого публичного предложения сократилась с 40% до 4%, а результативность открытых конкурсов увеличилась с 7% до 57%.

6

Анализ объемов реализованного имущества

 BSR
Partners

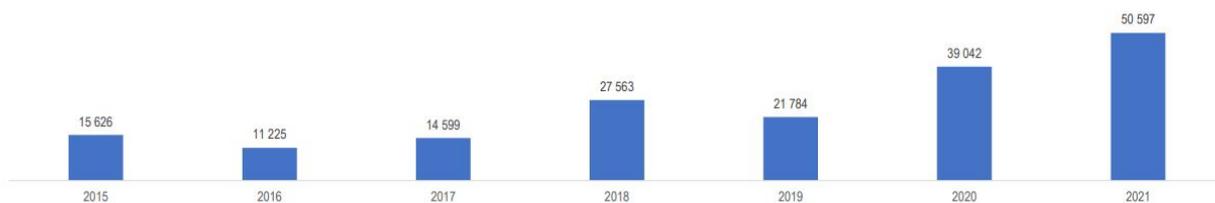

- По данным 4 квартала объем реализации увеличился на 16,5% по отношению к результатам 2020 г. При этом начальная стоимость выставленного на торги имущества выросла на 6,7%, а начальная стоимость по состоявшимся лотам - на 77,7%. Можно предположить, что значительный объем имущества был реализован в 4 квартале через публичное предложение.
- По данным за 2021 г. рост реализации составил 2,1 раза к предыдущему году при росте начальной стоимости успешных лотов на 77,5%.

7

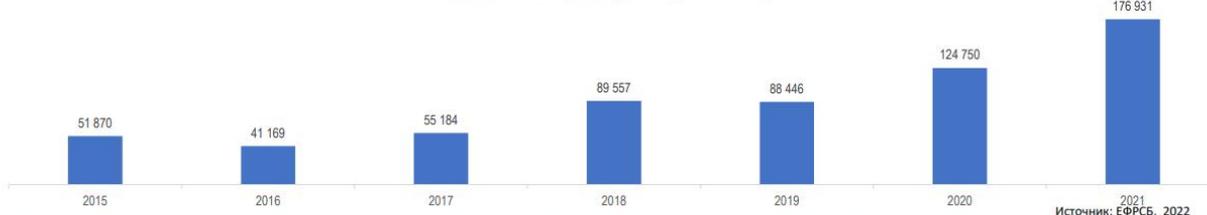
Количество участников торгов

BSR Partners

Данные за четвертый квартал, ед. участвующих лиц



Данные за год, ед. участвующих лиц



Источник: ЕФРСБ, 2022

- Количество участников банкротных процедур за 4 квартал увеличилось на 29,6% по сравнению с аналогичным периодом 2020 г.
- В результате по данным за год число участников возросло на 41,8% к 2020 г.
- Тренд на рост числа участников банкротных процедур продолжается.

8

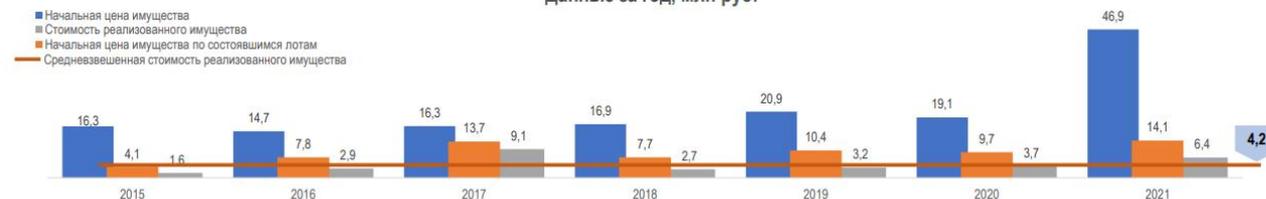
Анализ средней цены лота

BSR Partners

Данные за четвертый квартал, млн руб.



Данные за год, млн руб.



Источник: ЕФРСБ, 2022

- Средняя цена продажи по успешным лотам увеличилась на 7% по отношению к 4-му кварталу 2020 г.
- За 2021 г. средняя цена реализации возросла на 71,2% по отношению к 2020 г.
- В целом ценовой тренд сохраняется: средняя цена продолжает расти год к году несмотря на квартальные колебания вокруг тренда.

9

Стоимость реализованного имущества по типам процедур

BSR Partners



- Общая стоимость реализованного имущества в 4-м квартале увеличилась на 16,4% по сравнению с аналогичным кварталом 2020 г. При этом стоимость реализованного имущества в сегменте открытых аукционов увеличилась на 51,7%.
- Средняя цена по открытым аукционам в 4 квартале сократилась на 7% по отношению к аналогичному периоду 2020 г. По остальным категориям цены возросли.
- По данным за год общий уровень цен увеличился по всем категориям торгов.

10

Интегральный рейтинг электронных торговых площадок

Рейтинг ЭТП. ТОП-10 по совокупности показателей работы

BSR Partners

По результатам 4 квартала 2021 г.

Общее количество баллов	Позиция	Площадка	Вес		Баллы		Вес		Баллы	
			Публиковано лотов	Стоимость реализованного имущества	Количество участников, ед.	Количество состоявшихся лотов				
58,0	1	Межрегиональная Электронная Торговая Система	17,4	11,6	17,4	11,6				
56,7	2	Российский аукционный дом	16,8	11,4	17,1	11,4				
56,3	3	Центр дистанционных торгов	17,1	11,2	16,8	11,2				
55,0	4	Альфалот	16,5	11,0	16,5	11,0				
53,8	5	«Новые информационные сервисы»	16,2	10,6	16,2	10,6				
52,2	6	ТП "Фабрикант"	15,9	9,8	15,9	9,8	20%			
51,6	7	Электронная площадка Центра реализации	15,0	10,8	15,6	10,2				
49,5	8	uTender	15,6	9,4	14,7	9,8				
46,5	9	Всероссийская Электронная Торговая Площадка	13,5	10,4	13,2	9,4				
45,7	10	Объединенная Торговая Площадка	12,9	8,4	14,4	10,0				

По данным за 2015 г. – 2021 г.

Общее количество баллов	Позиция	Площадка	Вес		Баллы		Вес		Баллы	
			Публиковано лотов	Стоимость реализованного имущества	Количество участников, ед.	Количество состоявшихся лотов				
54,3	1	Межрегиональная Электронная Торговая Система	15,9	10,4	17,4	10,6				
53,3	2	Российский аукционный дом	15,6	10,2	17,1	10,4				
52,9	3	Центр дистанционных торгов	15,3	10,6	16,8	10,2				
52,1	4	Электронная площадка Центра реализации	16,2	9,6	16,5	9,8				
50,0	5	«Новые информационные сервисы»	14,4	9,8	16,2	9,6				
49,9	6	ТП "Фабрикант"	15,0	9,0	15,9	10,0	20%			
47,2	7	Альфалот	13,2	9,2	15,6	9,2				
47,1	8	Электронная площадка "Аукционный тендерный центр"	14,7	8,4	15,0	9,0				
45,8	9	uTender	14,1	9,4	12,9	9,4				
45,5	10	АО «Сбербанк-АСТ»	13,8	7,6	15,3	8,8				

Источники: ЕФРСБ, 2022, аналитика БСР

Была сделана оценка 58-ти электронных торговых площадок. Вне зависимости от суммарного количества лотов по всем анализируемым ЭТП 60% лотов размещаются на 5 крупнейших площадках и 77% - на 10. При этом отмечается динамика к росту доли 5 крупнейших площадок.

21

В настоящем разделе отчета представлено экспертное мнение, характеризующее ситуацию с куплей-продажей долгов компаний.

Долги дебитора продаются на рынке, главным образом тогда, когда дебиторами являются крупные компании, рынок долгов которых достаточно развит, и стоимость задолженности можно достаточно несложно определить по котировкам стоимости долговых обязательств дебитора. Если долги данного дебитора не котируются, но анализ деятельности дебитора позволяет сделать вывод о схожести его положения с положением тех предприятий, долги которых продаются, для оценки задолженности можно применить метод, сходный с методом рынка капитала при оценке бизнеса. Дебиторы по оцениваемым правам требования – небольшие предприятия (общества с ограниченной ответственностью, открытые и закрытые акционерные общества), индивидуальные предприниматели (ИП и ПБОЮЛ), государственные и муниципальные учреждения и предприятия, население. Долги таких субъектов хозяйственной деятельности, как правило, объективно невозможно сравнить с долговыми обязательствами предприятий – участников рынка корпоративных облигаций, вексельного рынка, либо крупных предприятий, права требования (дебиторская задолженность) к

которым достаточно ликвидны, даже учитывая условность объединения вышеперечисленных долговых обязательств (ценных бумаг и иных прав требования) в одну категорию, так как их рынки весьма существенно отличаются друг от друга. Естественно, что в отношении задолженности населения перед предприятием невозможно применить методы сравнительного подхода. Сведений о недавних сделках купли-продажи прав требования (дебиторской задолженности) к должнику у оценщика не имеется.

Самым доступным интернет-сайтом в получении информации о продаже прав требований (финансовых активов) является Единый Федеральный реестр сведений о банкротстве <http://bankrot.fedresurs.ru/>.

В результате анализа рынка, на дату оценки, было выявлено 25 предложений к продаже прав требования (дебиторская задолженность) в Свердловской области, со статусом «Завершенные» в период, предшествующий дате определения стоимости за 3 месяца (период с 06.03.2022г. по 06.06.2022г.)⁹ (скриншот см. в Приложении к отчету).

8.3. Ценообразующие факторы для дебиторской задолженности¹⁰

Величина дебиторской задолженности определяется многими факторами. Их можно разделить на внешние и внутренние.

Внешние факторы:

- состояние экономики в стране (спад производства увеличивает размеры дебиторской задолженности);
- состояние расчетов в стране (кризис неплатежей приводит к росту дебиторской задолженности);
- эффективность денежно-кредитной политики Центрального банка РФ (ограничение эмиссии вызывает «денежный голод» и затрудняет расчеты);
- уровень инфляции (при высокой инфляции не торопятся расстаться с долгами, чем позже срок уплаты долга, тем меньше его сумма);
- сезонность выпуска продукции (если это сезонная продукция, то дебиторская задолженность возрастает);
- емкость рынка и степень его насыщенности (если рынок мал и насыщен данным видом продукции, то возникают трудности с реализацией продукции).

Внутренние факторы:

- размер задолженности;
- качество подтверждающих документов;
- наличие судебного решения;
- истечение срока исковой давности;
- наличие информации о финансовом состоянии должника, наличие дополнительного обеспечения долга в виде залога или поручительства;
- другие факторы.

Внешние факторы не зависят от деятельности физического лица, и ограничить их влияние практически невозможно.

Внутренние факторы зависят от самого дебитора, от того, насколько финансовый менеджер владеет искусством управления дебиторской задолженностью.

Вывод:

- Покупка и продажа долгов, в силу статьи 382 Гражданского кодекса РФ, оформляется договором уступки права требования (договор цессии).

- Долговые обязательства предприятий представлены договорами, заключенными с контрагентами по различным видам услуг финансово-хозяйственной деятельности. В данном случае продажа долгов или уступка прав требования юридического лица является одним из механизмов минимизации убытков, возникающих во время ведения бизнеса.

- Рынок оцениваемого объекта (рынок векселей, долговых обязательств и дебиторской задолженности) в настоящее время развивается быстрыми темпами. С развитием рыночной экономики в России и формированием активно функционирующего рынка переуступки и купли-продажи обязательств российских предприятий, в том числе дебиторской задолженности, выданных

⁹ Источник информации: <https://bankrot.fedresurs.ru/TradeList.aspx>

¹⁰ Источник информации: <http://sdalna10.com/20012656>, https://vuzlit.ru/443307/factory_vliyayuschie_velichinu_debitorskoy_zadolzhennosti

коммерческих кредитов, долговые обязательства становятся самостоятельным объектом инвестирования и даже инструментом воздействия на рыночных контрагентов для достижения искомой цели. В настоящее время на рынке происходит активная торговля обязательствами предприятий, в том числе и просроченными.

- Происходит активное вовлечение различных видов долговых обязательств в хозяйственный оборот, как за счет перепродажи и переуступки обязательств, так и за счет развития факторинговых, форфейтинговых операций на российском рынке.

Долговые обязательства стали представлять интерес для потенциальных инвесторов как самостоятельный объект вложения средств, кроме того, с целью решения ряда стратегических задач для инвестора. основополагающим понятием теории оценки долговых обязательств выступает термин «рыночная стоимость долговых обязательств».

Ключевым фактором, позволяющим кредиторам получить сегодня более высокие цены за продаваемые портфели, может стать большая открытость для покупателей. Для снижения рисков при покупке портфелей, более тщательного анализа и, как следствие, более высокой цены необходима более подробная информация о портфеле.

- На стоимость права требования влияет категория качества ссуды и применяемые направления работы с ней. Стоимость права требования может находиться в диапазоне от нуля до полной фактической суммы задолженности.

На основании вышеизложенного, в виду недостаточно сформированного рынка купли-продажи дебиторской задолженности полноценный анализ рынка объекта произвести невозможно.



9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

Подходы к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Выбор применяемого подхода к оценке объекта оценки¹¹

В экономическом смысле «дебиторская задолженность» представляет собой исторический показатель, выражающий стоимость использованных в прошлом денежных и материальных ресурсов предприятия, не возмещенных до настоящего времени, по которым предприятием сохраняется формально-юридические права на удовлетворение соответствующих требований.

С позиций оценщика дебиторская задолженность (актив) представляет (как и кредиторская задолженность) двоякий интерес:

- для выявления рыночной (текущей) стоимости чистых активов (нетто-капитала) предприятия;
- для выявления стоимости требований при их (рыночной) продаже (или при уступке денежного требования).

Дебиторская задолженность является специфическим активом с так называемой «убывающей полезностью». При оценке таких активов необходимо учитывать их «внутреннюю фундаментальную стоимость» на дату проведения оценки.

Именно тогда можно будет судить, каким образом относится рынок к активам – либо он их переоценивает, либо недооценивает. Оценщик анализирует рыночные цены в тот или иной период, но имеет задачей определение стоимости, а не цены.

При оценке рыночной стоимости дебиторской задолженности, как и для любого имущества, теоретически, могут использоваться затратный, сравнительный и доходный подходы.

Существующая нестабильность экономической ситуации в России приводит к существенному увеличению рисков при продаже товаров, проведении работ, оказании услуг с отсрочкой платежа (получение предоплаты как формы платежа на региональных рынках используется в ограниченных размерах).

Имеющаяся низкая платежеспособность предприятий вызывает рост достаточных объемов дебиторской задолженности на балансах производителей и приводит в итоге к утрате платежеспособности и потере устойчивого финансового состояния. Именно поэтому наиболее остро возникает проблема оценки реальной величины дебиторской задолженности, то есть той суммы, которую реально получит хозяйствующий субъект на момент ее погашения. Различие номинальной и реальной величин дебиторской задолженности вызвано различными факторами и, прежде всего, инфляцией.

Нельзя сказать, что до сих пор в теории и практике российской оценочной деятельности не предпринималось никаких попыток разработать методику оценки дебиторской задолженности.

На сегодняшний день можно насчитать более 10 различных методик и методических рекомендаций по оценке дебиторской задолженности. Все их можно разделить на комплексные и авторские методики (методики, основанные на одном подходе) оценки.

Приведем краткую характеристику сущности и анализ возможности практического применения указанных методик.

1. Коэффициентная методика – представляет собой совокупность различных вариантов расчета, в основу которых положено следующее выражение:

$$C = C_B \times k_O$$

где: C – рыночная стоимость ДЗ, ден. ед.;
 C_B – балансовая стоимость ДЗ, ден. ед.;
 k_O – коэффициент обесценивания, доли ед.

Величину коэффициента обесценивания предлагается определять, например, поданным СТО ФДЦ 13-05-98, Financialmanagement CARANA Corporation (USAID-RPC — Moscow, 1997), а также по другим нормативным документам и результатам статистической экспертной обработки неактуальных ретроспективных данных.

Среди преимуществ рассматриваемой методики можно отметить простоту ее применения, отсутствие необходимости сбора специальной информации.

Очевидным недостатком методики является то, что указанные нормативно-статистические коэффициенты не имеют достаточной связи с характеристиками конкретной дебиторской

¹¹ Ильин Максим Олегович к.э.н., Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет»,
https://www.profiz.ru/se/1_2009/sposoby_ocenki_debit_zado/,
https://studref.com/321028/buhgalterskiy_uchet_i_audit/osobennosti_otsenki_debitorskoy_zadolzhennosti

задолженностью и состоянием рынка. В данном случае под характеристиками дебиторской задолженности, прежде всего, понимаются такие, как график возврата, финансовое состояние дебитора и связанная с этим вероятность возврата дебиторской задолженности.

К кластеру коэффициентных методик относится методика Прудникова В.И., положительной особенностью которой является подробный качественный анализ дебиторской задолженности, а также классификация задолженности в зависимости от целей оценки и характеристик дебитора (отметим, что схожая классификация приводится и у Зимина В.С. в). Элементы коэффициентного подхода использованы в положении Центрального Банка РФ при установлении «размера расчетного резерва в процентах от суммы основного долга по ссуде».

Однако, несмотря на указанные существенные недостатки, коэффициентная методика является самой распространенной методикой оценки стоимости дебиторской задолженности в РФ.

2. Методика Финансовой академии (указано наиболее распространенное воеченом сообществе название данной методики) доступна в электронном виде. Она основана на умножении номинальной стоимости дебиторской задолженности на кумулятивный коэффициент или совокупность коэффициентов, характеризующих обесценение задолженности из-за действия различных факторов: финансового состояния дебитора, обеспечения задолженности, влияния деловой репутации дебитора, временной характеристики задолженности и прочих факторов (например, «перспективность региона предприятия-должника»). Поправка на временную характеристику задолженности имеет расчетное обоснование в виде дисконтирования по безрисковой ставке, остальные коэффициенты обосновываются экспертно.

Учитывая стоимость денег во времени, текущая стоимость дебиторской задолженности определяется с помощью операции дисконтирования по формуле:

$$PV_{ДЗ} = \frac{FV_{ДЗ}}{(1+i)^n} \times K_{вер},$$

- где
- $PV_{ДЗ}$ - текущая стоимость дебиторской задолженности;
 - $FV_{ДЗ}$ - сумма дебиторской задолженности по балансу;
 - i - ставка дисконтирования;
 - n - число периодов, лет.
 - $K_{вер}$ - коэффициент вероятности возврата задолженности.

Дисконтирование приводится к дате проведения оценки, т. е. возвращенная сумма долга на дату проведения оценки соответствует меньшей стоимости для даты появления дебитора.

Преимуществом данной методики является сделанный в ней акцент на выделении основных факторов, влияющих на стоимость дебиторской задолженности, входящих в кумулятивный коэффициент Φ .

К недостаткам модели следует отнести отсутствие полноценного методического обоснования структуры факторов, влияющих на стоимость дебиторской задолженности, а также коэффициентов и их весов. Таким образом, *использование набора экспертных параметров приводит к утяжелению расчетной модели относительно коэффициентной методики, при этом рост достоверности получаемых результатов сомнителен.*

3. Методика Национальной коллегии оценщиков рыночную стоимость дебиторской задолженности предлагает определять по всем трем подходам к оценке см. в таблице.

Основные положения методики Национальной коллегии оценщиков

Подход к оценке	Предлагаемый способ расчета	Комментарий
Затратный	Умножение балансовой стоимости ДЗ на коэффициент, зависящий от периода просрочки задолженности. Пороговым значением периода просрочки является 4 месяца: при меньшем значении величина коэффициента принимается равной 1, при большей – 0 (нулю).	«Полярность» расчетов – рыночную стоимость ДЗ предлагается принимать равной либо номинальной величине, либо нулю. Основным недостатком является отсутствие учета следующих факторов: <ul style="list-style-type: none"> • периода времени с даты оценки до предполагаемой даты погашения задолженности в ситуации, когда просрочка платежей отсутствует, однако поступление ожидается через значительный интервал времени; • срока исковой давности по возврату просроченной дебиторской задолженности (даже по истечении 4 месяцев просрочки задолженность или ее часть возможно истребовать через суд).
Сравнительный	Сравнение ДЗ с аналогичной задолженностью сопоставимых предприятий. В качестве сопоставимого предприятия рекомендуется брать кредиторов дебитора анализируемого предприятия, поскольку среди них больше потенциальных покупателей оцениваемой ДЗ.	Сама рекомендация проведения расчетов по сравнительному подходу к оценке, безусловно, является положительным фактом. Однако методика не конкретизирует виды основных корректировок, а также дает трудно реализуемую на практике рекомендацию относительно выбора компаний-аналогов.
Доходный	Предлагается обнуление дебиторской задолженности, если величина коэффициента восстановления платежеспособности меньше единицы. Величина данного коэффициента определяется как функция коэффициентов текущей ликвидности на начало и конец периода, а также его нормативного значения. Если величина коэффициента восстановления платежеспособности больше единицы – ДЗ дисконтируется по ставке рефинансирования, с учетом суммы начисленной пени. Период погашения определяется как сумма периода оборачиваемости кредиторской задолженности должника и времени, прошедшего с момента образования права требования до даты оценки.	«Дискретность» результатов расчета в зависимости от коэффициента платежеспособности. Величина данного коэффициента определяется как функция от нормативных значений финансовых коэффициентов, которые не только не учитывают специфику конкретного предприятия или отрасли, но даже и макроэкономическую динамику рынка. Кроме того, дисконтирование по ставке рефинансирования не позволяет учесть все риски, присущие конкретной ДЗ.

Преимуществом методики НКО является заложенный в ней принцип использования трех подходов, что соответствует требованиям Стандартов оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности. Представляет интерес и предложенный авторами методики принцип согласования результатов, полученных различными подходами к оценке.

Основным недостатком методики является ее ориентация на параметры, установленные нормативными актами (списание дебиторской задолженности при невыяснении ее в течение 4-х месяцев, критическое значение коэффициента платежеспособности, равное единице). Применение данных критериев при оценке дебиторской задолженности большинства российских предприятий приведет только к списанию дебиторской задолженности, что не отражает ее реальную стоимость.

Таким образом, рассмотренная методика требует дальнейшего существенного совершенствования.

4. Бартерная методика Круглова М.В. основана на достаточно интересной модели погашения дебиторской задолженности по бартерной схеме, в которой кроме изменения стоимости денег во времени учитываются разного рода налоговые составляющие и затраты на реализацию товара:

$$C = \frac{C_5 \times \left[(1 - D) \times \left(1 - \frac{HA}{1 + НДС} \right) \times (1 - НП) - НП + \frac{D \times НП}{1 + НДС} \right] - 3P \times (1 - НП)}{(1 + i)^t - НП}$$

где: D – дисконт на реализацию товара, отражающий превышение отпускных цен на товары и материалы предприятий-дебиторов в счет долга над ценами, сложившимися на рынке, доли ед.;
 HA – ставка налога на пользование автодорог, доли ед.;
 $НДС$ – ставка налога на добавленную стоимость, доли ед.;
 $НП$ – ставка налога на прибыль, доли ед.;
 $3P$ – затраты на реализацию товара, полученного в зачет ДЗ, ден.ед.;
 t – суммарный период времени с даты оценки до даты получения товара и от даты получения товара до даты получения денег, пер. времени.

В случае погашения дебиторской задолженности реальными деньгами предложенная в методике модель вырождается до простого дисконтирования денежных потоков. В ставке дисконтирования, по мнению автора методики, учитываются только безрисковая ставка и ставка за риск операции, представленные в номинальном выражении, поскольку сумма дебиторской задолженности не корректируется на темп инфляции. При этом отсутствуют четкие рекомендации по обоснованию периода дисконтирования и величины ставки дисконтирования, например, в части «риска операции».

Данная модель может являться актуальной при управлении стоимостью компании, но ее полезность для Оценщика невелика, поскольку бартерная схема погашения в настоящее время является крайне редкой, с уникальными параметрами для каждого конкретного случая. Кроме того, модель описывает хоть и распространенную, но далеко непреобладающую схему транспортировки товара *только* автотранспортом.

5. Методика Юдинцева С.П. основана на сценарном прогнозе и предназначена для ситуаций, когда собственник дебиторской задолженности еще не определился в своих намерениях по способу взыскания данной задолженности, то есть когда возможны альтернативные варианты развития событий (без инициирования арбитражных судов, инициирование конкурсного производства, инициирование внешнего управления).

Методика, предлагаемая арбитражным управляющим С.П. Юдинцевым базируется на доходном подходе к оценке стоимости дебиторской задолженности, базирующемся на исчислении текущей стоимости спрогнозированного тем или иным способом будущего потока платежей, которые могут быть сгенерированы, если правообладатель избирает тот или иной способ получения долга. В частности, могут быть исследованы следующие альтернативные сценарии.

Сценарий № 1. Следование «естественному» ходу событий, без инициирования дальнейших арбитражных судов, целью которых было бы увеличение суммы долга за счет начисления процентов за использование средств.

Модель будущего потока платежей по данному сценарию основана на равномерном непрерывном потоке платежей, в результате которого долг гасится в зафиксированной сумме за период, равный величине оборота кредиторской задолженности должника. Расчет стоимости дебиторской задолженности проводится по формуле:

$$S = S_0 \times \frac{Exp(RT) - 1}{RT \times Exp(RT)},$$

где S — сегодняшняя стоимость будущего потока платежей, S_0 — фиксированная сумма долга, R — ставка дисконтирования, T — период оборачиваемости кредиторской задолженности должника (лет).

Сценарий № 2. Использование для оценки дебиторской задолженности модели ценообразования опционов (OPM — Option Pricing Model). В том случае, если рассматривать собственный капитал фирмы как колл-опцион, который акционеры, возвращая долг, будут выкупать у своих кредиторов, если деятельность компании будет успешной, то может быть применена известная модель Блэка-Шоулза, из которой берется только одна часть, описывающая цену исполнения опциона. Цена исполнения опциона может быть интерпретирована как сегодняшняя стоимость долга Ex , срок возвращения которого наступит через некоторое время t . Модель будет выглядеть следующим образом:

$$Ex = E \times \text{Exp}(-Rt) \times [N(d2)], \text{ где}$$

$$d2 = \frac{\ln(p/E) + [R + (\sigma^2/2)] \times t}{\sigma\sqrt{t}} - \sigma\sqrt{t},$$

где:

P — активы фирмы за минусом убытков и с минусом корректировок по безнадежным долгам и переоценкам некоторых активов;

E — балансовая стоимость кредиторской задолженности (в балансе оцениваемого дебитора) на момент необходимости ее возврата;

R — безрисковая процентная ставка;

σ — вариация стоимости активов фирмы.

Сценарий № 3. Инициирование процедуры арбитражного управления (конкурсное производство). В этом случае расчет текущей стоимости долга, выплачиваемого в форме разового платежа в будущем, проводится по формуле:

$$S = \frac{S_0}{(1 + r/j)^{nj}},$$

где:

j — количество периодов начисления % в году,

n — срок дисконтирования.

Сценарий № 4. Инициирование арбитражного управления в виде конкурсного производства, но в результате суд принимает решение о введении процедуры внешнего управления. В этом случае расчеты проводятся по формуле, приведенной в сценарии № 3, только срок дисконтирования в этих двух сценариях будет различаться.

После этого автор предлагает назначить веса сценариев и применить стандартную процедуру согласования результатов. Кроме того, он отмечает, что количество возможных сценариев развития событий может меняться и дополняться.

Преимуществом рассмотренной методики является использованный в ней принцип альтернативных сценариев, что позволяет учесть максимальное количество факторов, влияющих на оцениваемую дебиторскую задолженность. Представляет особый интерес и использование при оценке дебиторской задолженности модели ценообразования опционов.

К недостаткам данной методики следует отнести достаточно схематичное описание используемых оценочных процедур (по сути – простое дисконтирование без обоснования величины ставки дисконта и упоминание про «виртуальную» для российского рынка модель Блэка-Шоулза без анализа специфики применительно к конкретному виду объекта оценки).

6. Методика Козыря Ю.В. предполагает дисконтирование номинальной стоимости дебиторской задолженности, при этом величина ставки дисконтирования определяется следующим образом:

- для задолженности, в возврате которой сомнения отсутствуют – в диапазоне отставки по депозиту до ставки по кредиторской задолженности;
- для задолженности, погашение которой сомнительно – по следующей формуле:

$$i = \frac{i_f + kp_d + \frac{i_M}{\delta^2} \times \text{cov}(kp_d, i_E)}{1 - kp_d - \frac{i_M}{\delta^2} \times \text{cov}(kp_d, i_E)}$$

- где:
- i_f – безрисковая ставка дисконтирования, доли ед.;
 - i_M – премия за рыночный риск, доли ед.;
 - i_E – текущая доходность рынка, доли ед.;
 - kp_d – математическое ожидание уровня возможных потерь (средние потери при наступлении дефолта), доли ед.;
 - δ^2 – дисперсия рыночной доходности (доходность рыночного индекса).

Отрицательным моментом методики является перегрузка расчетного аппарата величинами статистической природы, определение которых в реальной оценочной практике затруднено как отсутствием необходимой исходной информации, так и трудоемкостью, превышающей обычный бюджет аналогичных оценочных работ.

Для соблюдения репрезентативности опишем еще одну точку зрения на рассматриваемую проблему. Существует мнение, что дебиторской задолженности не должна подвергаться процедура дисконтирования для учета распределенности во времени денежных потоков. В качестве обоснования приводится следующий аргумент. При постоплате товаров и услуг (схема оплаты, предусматривающая возникновение дебиторской задолженности) все потенциальные риски, а также снижение стоимости за счет инфляционной составляющей уже учтены в величине самой дебиторской задолженности. Эта величина больше, чем сумма денежных средств, уплачиваемых за товар/услугу в момент их оказания или передачи (условно – предоплате).

Несостоятельность данной точки зрения может быть проиллюстрирована следующей цепочкой рассуждения:

постоплата товаров и услуг → дополнительные риски, связанные с обесценением денег и возможной неоплатой → продавец компенсирует указанные риски за счет повышения дебиторской задолженности относительно стоимости товаров и услуг по предоплате → «завышая» величину дебиторской задолженности, продавец рассчитывает получить ту же стоимость товаров и услуг, как и по предоплате → распределенность во времени потоков дебиторской задолженности и вероятность неоплаты должны быть учтены через дисконтирование.

Следует подчеркнуть, что приведенную выше критику существующих методик нужно воспринимать с учетом времени их появления: некоторые из них были разработаны около 10 лет назад. Научный потенциал оценочного сообщества в последние годы динамично прирастает, последующие разработки базируются на проверенных и наиболее эффективных наработках предыдущих исследований.

В качестве основных выводов по результатам анализа существующих методик оценки дебиторской задолженности отметим следующее:

1. Общеизвестная методика (совокупность методик) по оценке дебиторской задолженности отсутствует, что значительно затрудняет оценочную практику. Например, при экспертизе отчетов об оценке возникают ситуации, когда разные специалисты считают необходимым использовать для оценки конкретной дебиторской задолженности различные методики, результаты расчетов по которым существенно отличаются.

2. Значительная часть методик оперирует нормативными или неактуальными статистическими показателями, которые не позволяют учесть специфику конкретной дебиторской задолженности, а также рыночную конъюнктуру на дату оценки.

3. Подавляющее число методик использует экспертное мнение для обоснования существенных параметров расчета, при этом рекомендации по обоснованию и оформлению экспертного мнения для использования в реальных отчетах об оценке отсутствуют. Это снижает практическую значимость таких методик.

4. Ранние методики отличались простотой экономико-математического аппарата и, по сути, сводились к дисконтированию денежных потоков. Последующие методики имеют более сложный аппарат, содержащий значительное число показателей, определяемых экспертно. Усложнение аппарата вместе с ростом количества экспертных оценок не привело к повышению точности и обоснованности расчетов, а лишь усилило субъективизм.

В качестве дополнительной проблемы отметим, что зачастую Оценщик не располагает информацией, необходимой для реализации сложных расчетных моделей. Таким образом, в соответствии с законом Парето и принципом существенности (п.4 ФСО №3), *нецелесообразно (да и на практике невозможно)* проводить глубокий анализ финансового состояния дебитора, анализ соответствующих сегментов рынка и выполнять аналогичные комплексные расчеты – например, анализ влияния деловой репутации дебитора на обесценивание дебиторской задолженности.

Проведенный анализ свидетельствует о потребности в консолидированном подходе к оценке дебиторской задолженности, построенном на анализе документов и информации, которые доступны в реальной оценочной практике.

7. Формулы сложных процентов

Дисконтирование – это процесс приведения денежных поступлений от инвестиций к их текущей стоимости.

Аннуитетные платежи (PMT) – это серия равновеликих платежей (поступлений), отстоящих друг от друга на один и тот же промежуток времени. Выделяют *обычный и авансовый аннуитеты*. Если платежи осуществляются в конце каждого периода, то аннуитет обычный, если в начале – авансовый.

Текущая стоимость (PV) (англ. Present value) - исходная сумма долга или оценка современной величины денежной суммы, поступление которой ожидается в будущем, в пересчете на более ранний момент времени.

Будущая стоимость (FV) (англ. Future value) - сумма долга с начисленными процентами в конце срока.

Ставка дохода или процентная ставка (i) (англ. Rate of interest) - является относительным показателем эффективности вложений (норма доходности), характеризующим темп прироста стоимости за период.

Срок погашения долга (n) (англ. Number of periods) - интервал времени, по истечении которого сумму долга и проценты нужно вернуть. Срок измеряется числом расчетных периодов, обычно равных по длине (например, месяц, квартал, год), в конце которых регулярно начисляются проценты.

Формула сложных процентов - 1 функция

Будущая стоимость денежной единицы (FV) – накопленная сумма денежной единицы. Накопленная сумма денежной единицы показывает, какую сумму будет составлять денежная единица, вложенная сегодня, через определенный период времени при определенной ставке дисконта (доходности).

Начисление процентов 1 раз в год: $FV = PV * [(1+i)^n]$ или $FV = PV * \text{кол.1}$

Начисление процентов чаще, чем один раз в год: $FV = PV * [(1+i/k)^{nk}]$

Формула сложных процентов - 2 функция

Текущая стоимость денежной единицы (PV) или текущая стоимость реверсии (перепродажи) показывает, какую сумму нужно иметь сегодня, чтобы через определенный период времени при определенной ставке дисконта (доходности) получить сумму, равную денежной единице, то есть какой сумме сегодня эквивалентна денежная единица, которую мы рассчитываем получить в будущем через определенный период времени.

Начисление процентов 1 раз в год: $PV = FV * [1/(1+i)^n]$ или $PV = FV * \text{кол.4}$

Начисление процентов чаще, чем один раз в год: $PV = FV * [1/(1+i/k)^{nk}]$

Формула сложных процентов - 3 функция

Текущая стоимость аннуитета показывает, какой сумме денежных средств сегодня эквивалентна серия равномерных платежей в будущем, равных одной денежной единице, за определенное количество периодов при определенной ставке дисконта.

Выделяют обычный и авансовый аннуитеты. Если платежи осуществляются в конце каждого периода, то аннуитет обычный, если в начале – авансовый.

Обычный аннуитет:

Начисление процентов 1 раз в год:

$$PV = PMT \left[\frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} \right] \quad \text{или } PV = PMT * \text{кол. 5}$$

Начисление процентов чаще, чем один раз в год:

$$PV = PMT \left[\frac{1 - \frac{1}{\left(1 + \frac{i}{k}\right)^{nk}}}{\frac{i}{k}} \right]$$

Авансовый аннуитет:

$$PV = PMT \left[\frac{1 - \frac{1}{(1+i)^{n-1}}}{i} + 1 \right]$$

Формула сложных процентов - 4 функция

Накопление денежной единицы за период FV - будущая стоимость серии равновеликих периодических платежей (поступлений). Фактор накопления единицы за период показывает, какой будет стоимость серии равных сумм, депонированных в конце каждого периодического интервала по истечении установленного срока.

Обычный аннуитет:

$$FV = PMT \left[\frac{(1+i)^n - 1}{i} \right] \quad \text{или } FV = PMT * \text{кол. 2}$$

Авансовый аннуитет:

$$FV = PMT \left[\frac{(1+i)^{n+1} - 1}{i} - 1 \right]$$

Формула сложных процентов - 5 функция

Взнос на амортизацию денежной единицы - это величина регулярного периодического платежа в счет погашения кредита, выданного на определенный период при процентной заданной ставке. Это величина, обратная текущей стоимости аннуитета. Амортизация в данном случае – это погашение (возмещение, ликвидация) долга в течение определенного времени.

Начисление процентов 1 раз в год:

$$PMT = PV \left[\frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}} \right] \text{ или } PMT = PV * \text{кол. 6}$$

Начисление процентов чаще, чем один раз в год:

$$PMT = PV \left[\frac{\frac{i}{k}}{1 - \frac{1}{\left(1 + \frac{i}{k}\right)^{nk}}} \right]$$

Формула сложных процентов - 6 функция

Фактор фонда возмещения - показывает аннуитетный платеж, который необходимо депонировать под заданный процент в конце каждого периода для того, чтобы через заданное число периодов получить искомую сумму.

Начисление процентов 1 раз в год:

$$PMT = FV \left[\frac{i}{(1+i)^n - 1} \right] \text{ или } PMT = FV * \text{кол. 3}$$

Начисление процентов чаще, чем один раз в год:

$$PMT = FV \left[\frac{\frac{i}{k}}{\left(1 + \frac{i}{k}\right)^{nk} - 1} \right]$$

Источник информации: http://dom-khv.ucoz.ru/index/formuly_slozhnykh_procentov/0-111

ФСО №1 п.11 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.»

ФСО №1 п. 24 «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.»

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности с использованием **затратного подхода** основан на оценке затрат предприятия-кредитора, обусловленных «старением» дебиторской задолженности. При использовании затратного подхода по отношению к номинальной стоимости дебиторской задолженности оценивается ее остаточная стоимость. При расчете учитываются



потери предприятия-кредитора, возникающие с необходимостью поддержания уровня дебиторской задолженности от момента ее образования до даты оценки.

В состав этих потерь включаются, во-первых, потери предприятия-кредитора от инфляции, а, во-вторых, потери, связанные с необходимостью изыскивать источники оборотных средств, в связи с замораживанием финансовых ресурсов в дебиторской задолженности.

В рамках данного отчета, затратный подход не применялся, т.к. данный подход не учитывает факторы: период времени с даты оценки до предполагаемой даты погашения задолженности; срока исковой давности по возврату просроченной дебиторской задолженности (даже по истечении 4 месяцев просрочки задолженности или ее часть возможно истребовать через суд).

Сравнительный подход к оценке прав требования может быть использован в тех случаях, когда долги дебитора достаточно широко продаются на рынке, главным образом тогда, когда дебиторами являются крупные компании, рынок долгов которых достаточно развит, и стоимость задолженности можно достаточно несложно определить по корректировкам стоимости долговых обязательств дебитора.

Если долги данного дебитора не котируются, как в рассматриваемом случае, но анализ деятельности дебитора позволяет сделать вывод о схожести его положения с положением тех предприятий, долги которых продаются, для оценки задолженности можно применить метод, сходный с методом рынка капитала при оценке бизнеса.

ФСО №3 п.13 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.....».

В условиях российской практики ключевой проблемой в использовании сравнительного подхода является отсутствие доступной (открытой) рыночной информации, необходимой для корректных расчетов в рамках применения методов сравнительного подхода. Методика сравнительного подхода не конкретизирует виды основных корректировок, а также дает трудно реализуемую на практике рекомендацию относительно выбора компаний-аналогов.

В рамках данного отчета, сравнительный подход не применялся.

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности с использованием **доходного подхода** основан на дисконтировании номинальной (балансовой) величины дебиторской задолженности.

Применение доходного подхода в отношении объекта оценки является возможным, отражающим рыночную стоимость объекта оценки.

Вывод:

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности с использованием доходного подхода основан на дисконтировании номинальной (балансовой) величины дебиторской задолженности. В рамках данного отчета, была использована Формула сложных процентов - 4 функция, другие методики не использовались, в виду отсутствия информации, необходимой для реализации сложных расчетных моделей.

9.1. Доходный подход

Метод расчета через формулу сложных процентов - 4 функция

Накопление денежной единицы за период FV - будущая стоимость серии равновеликих периодических платежей (поступлений). Фактор накопления единицы за период показывает, какой будет стоимость серии равных сумм, депонированных в конце каждого периодического интервала по истечении установленного срока.

Обычный аннуитет:

$$FV = PMT \left[\frac{(1+i)^n - 1}{i} \right] \text{ или } FV = PMT * \text{кол. 2}$$

Где:

FV – будущая стоимость денежной единицы;

PV – текущая стоимость денежной единицы;

PMT – равновеликие периодические платежи;

i – безрисковая ставка;

n – число периодов начисления - расчеты проводятся на основе дисконтирования суммы задолженности на весь период ее возможного погашения (54 месяца)

Расчет ставки дисконтирования

Основной проблемой, в конкретном случае, при использовании методов, основанных на ожидании будущих доходов, является выбор ставки дисконтирования.

Ставка дисконта – это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Норма дисконта определяется с учетом альтернативной эффективности использования капитала.

Иными словами, ставка дисконтирования – это желаемая (ожидаемая) норма прибыльности (рентабельности), т. е. тот уровень доходности инвестируемых средств, который может быть обеспечен при помещении их в общедоступные финансовые механизмы (банки, финансовые компании и т. п.).

Дебиторскую задолженность следует рассматривать как коммерческий кредит покупателю. Коммерческий кредит предоставляется покупателю с учетом его стоимости (ресурсы компании предоставляются в пользование на платной основе) и срочности (срок использования денежных средств ограничен).

Именно поэтому, фактическая процентная ставка может быть принята в размере, применяемом финансовыми организациями при предоставлении кредитов, которые отражают альтернативное и безрисковое вложение денежных средств.

Выбор показателя в качестве безрисковой ставки сильно влияет на конечный результат производимых в процессе оценки расчетов.

Так как безрисковый актив имеет, по определению, известную доходность, то этот тип актива должен быть ценной бумагой, обеспечивающей фиксированный доход и имеющей нулевую вероятность неуплаты. Но поскольку все корпоративные ценные бумаги имеют некоторую вероятность неуплаты, то безрисковый актив не может быть выпущен юридическим лицом, так как ни одна коммерческая структура ни в условиях экономического подъема, ни тем более в условиях кризиса не способна гарантировать полное отсутствие риска по вложениям инвестора. Таким образом, безрисковое вложение приносит какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки дохода в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям и вексялям), так как считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается).

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

1. депозиты Сбербанка РФ и других надежных банков;
2. западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран);
3. ставка рефинансирования ЦБ РФ;
4. государственные облигации РФ.

Таким образом, на сегодняшний день в оценочной практике применяются разнообразные инструменты, которые можно отнести к безрисковым. Наибольшим рейтингом обладают государственные ценные бумаги, номинированные в иностранной валюте, и, прежде всего, еврооблигации.

Таким образом, на сегодняшний день в оценочной практике применяются разнообразные инструменты, которые можно отнести к безрисковым. Наибольшим рейтингом обладают государственные ценные бумаги, номинированные в иностранной валюте, и, прежде всего, еврооблигации.

Ключевая ставка ЦБ РФ составляет – 11,0%.

2. Ключевая ставка, установленная Банком России

Ключевая ставка - процентная ставка по основным операциям Банка России по регулированию ликвидности банковского сектора. Является основным индикатором денежно-кредитной политики. Была [введена](#) Банком России 13 сентября 2013 года.

Срок, с которого установлена ставка <*>	Размер ключевой ставки (% годовых)	Документ, в котором сообщена ставка
с 27 мая 2022 г.	11	Информация Банка России от 26.05.2022
с 4 мая 2022 г.	14	Информационное сообщение Банка России от 29.04.2022
с 11 апреля 2022 г.	17	Информационное сообщение Банка России от 08.04.2022
с 28 февраля 2022 г.	20	Информационное сообщение Банка России от 28.02.2022
с 14 февраля 2022 г.	9,5	Информационное сообщение Банка России от 11.02.2022

Источник информации:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_12453/886577905315979b26c9032d79cb911cc8fa7e69/

Расчет коэффициента совокупного риска инвестора

Для расчета ставки дисконта к требуемой ставке доходности на инвестиции мы рассчитываем коэффициент совокупного риска, характерного для конкретного предприятия, отрасли и территории.

Значение данного показателя получено на основе данных источника: Болотских В.В. Методика расчёта рыночной стоимости прав требования дебиторской задолженности/ В.В. Болотских// Имущественные отношения в Российской Федерации – 2004. - №2. – С. 79-97¹²

Расчет совокупного риска

№ п/п	Показатели рисков	Ниже среднего			Средний			Выше среднего		
		0,5	0,7	0,8	0,9	1	1,25	1,5	1,7	2
	Управляемые риски.									
1.	<i>На уровне предприятия</i>									
1.1.	Устойчивость потока доходов									1
1.2.	Структура капитала									1
1.3.	Текущая ликвидность								1	
1.4.	Качество управления									1
1.5.	Диверсифицированность реализации продукции									1
1.6.	Диверсификация поставщиков									1
1.7.	Диверсификация потребителей									1
	Итого	0	0	0	0	0	0	0	1	6
	Отраслевые риски.									
2.	<i>На уровне отрасли.</i>									
2.1.	Перспектива развития отрасли							1		
2.2.	Уровень конкуренции									1
2.3.	Препятствия при вхождении в отрасль							1		
2.4.	Длительность производственного цикла							1		
2.5.	Уровень государственного регулирования отрасли									1
	Итого	0	0	0	0	0	0	3	0	2
	Региональные факторы риска.									
3.1.	Стабильность проводимой администрацией политики						1			
3.2.	Популярность политики администрации						1			
3.3.	Социальная напряженность в регионе						1			
3.4.	Возможность вооруженных конфликтов	1								
	Итого	1	0	0	0	0	3	0	0	0
	Риски общей макроэкономической ситуации									
4.1.	Инфляционные ожидания							1		
4.2.	Устойчивость валютного курса							1		
4.3.	Стабильность налоговой системы							1		
	Итого	0	0	0	0	0	0	3	0	0
	Количество наблюдений	1	0	0	0	0	3	6	1	8
	Взвешенный итог	0,5	0	0	0	0	3,75	9	1,7	16
	Совокупный риск									2,990
	Дополнительные риски вложений в покупку ДЗ									
5.1.	Риск невзыскания									1
5.2.	Риск ликвидации должника									1
5.3.	Риск просрочки обращения в Арбитраж	1								
5.4.	Риск неплатежеспособности должника									1
	Итого	1	0	0	0	0	0	0	0	3
	Взвешенный итог	0,5	0	0	0	0	0	0	0	6
	Дополнительный риск									0,628
	Общий совокупный риск									3,62

Поправка на риск вложения в инвестиционный проект составила – 3,62%.

¹² https://studref.com/321029/buhgalterskiy_uchet_i_audit/kompleksnye_metodiki_otsenki_debitorskoy_zadolzhennosti Примечание: Источник находится в открытом доступе.

Поправка на ликвидность

Поправка на ликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта.

Поправку можно рассчитать, как эффект переноса продажи с начала периода на его конец (при шаге прогнозирования сравнимым со средним периодом экспозиции на рынке).

Средний период экспозиции дебиторской задолженности определяется оценщиком экспертно на основе личного опыта, сформированного в результате оценки аналогичных объектов и дальнейшего отслеживания средних сроков их продажи.

Средний срок экспозиции принят **на уровне 6 мес. (определяется в месяцах экспертно)**

Безрисковая ставка не учитывает дополнительные риски вложения средств в активы, связанные с дополнительными рисками, такими как риск, связанный с низкой ликвидностью объекта и бременем управления.

Первый риск оценивается на основе безрисковой ставки rf и ориентировочного времени экспозиции Exp (определяемой в месяцах экспертно) по формуле.

Ликвидность определяется по формуле:

$$Кл. = \frac{Exp * rf}{12}$$

Таким образом, ставка дисконтирования составит:

Показатель	Значение
Безрисковая ставка, % в год	11,0
Поправка на риск вложения в инвестиционный проект, %	3,62
Поправка на ликвидность, %	5,5
Ставка дисконтирования годовая, %	20,12
Ставка дисконтирования в месяц, %	16,7666

Выбор длительности прогнозного периода

При дисконтировании составляется на некоторый период времени прогноз платежей по погашению долга. В рамках данного отчета, Определением о прекращении производства по делу о несостоятельности (банкротстве) и утверждении мирового соглашения Арбитражного суда Свердловской области от 29.09.2021г. № Дело №А60-63550/2019 определен срок погашения долга Лысякова А.В. (ИНН 661205666863) в пользу ООО «УПИ» (ИНН 6612010246) – 60 месяцев.

2.6. Погашение требований осуществляется денежными средствами равными частями в течение 60 (шестидесяти) месяцев. Оплата осуществляется ежемесячно равными суммами пропорционально сумме задолженности каждого кредитора, первый платеж - в течение 30 дней с момента утверждения мирового соглашения арбитражным судом.

Заказчиком предоставлена Выписка по произведенным платежам за Лысякова А.В. (ИНН 661205666863) по мировому соглашению (с использованием ресурса Microsoft Excel) за период с 28.10.2021г. по 17.05.2022г., итого 6 месяцев. На дату оценки оставшийся срок погашения составил: 54 месяца (60 мес. – 6 мес.).

Число периодов начисления

В рамках данного отчета, дебитором является физическое лицо Лысяков Александр Валентинович 11.12.1960 г., (ИНН: 661205666863). Число периодов начисления принято в размере – 54 месяца.

Дебиторская задолженность на дату оценки: 71 820 000,00 руб.

У должника Лысякова Александра Валентиновича, 11.12.1960 г.р. (ИНН 661205666863), в счет обеспечения погашения долга имеется недвижимое имущество на общую рыночную стоимость: 46314 000 рублей. Данная сумма принята как БС – баланс, который нужно достичь после последней выплаты.

Для расчета БС принята в размере - 46 314 000 руб.

Расчет рыночной стоимости права требования доходным подходом

Аргументы функции

ПС

Ставка	0,2012/12	=	0,016766667
Кпер	54	=	54
Плт		=	число
Бс	-46314000+A45	=	-46314000
Тип		=	число
		=	18869573,77

Возвращает приведенную (к текущему моменту) стоимость инвестиции — общую сумму, которая на настоящий момент равноценна ряду будущих выплат.

Бс будущая стоимость или баланс, который нужно достичь после последней выплаты.

Значение: 18869573,77

[Справка по этой функции](#) OK Отмена

*Расчет произведен с использованием ресурса Microsoft Excel.

Таблица 9.2.

Рыночная стоимости права требования доходным подходом

Наименование дебитора	Номинальная сумма задолженности, по документам, подтверждающи м возникновение ДЗ, руб.	Текущая сумма задолженности на дату оценки, руб.	Сумма обеспечения погашения долга на дату оценки, руб.	Настоящая стоимость ДЗ, руб.	% от общей суммы задолженности
Лысяков Александр Валентинович, 11.12.1960 г.р. (ИНН 661205666863)	79 800 000,00	71 820 000,00	46 314 000	18 869 573,77	26,27

Вывод:

Рыночная стоимость дебиторской задолженности, определенная доходным подходом (методом по формуле сложных процентов), по состоянию на дату оценки составляет:

18 869 573,77

Восемнадцать миллионов восемьсот шестьдесят девять тысяч пятьсот семьдесят три рубля семьдесят семь копеек

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласно ФСО № 1 п. V Требования к проведению оценки п.п.25 в случае использования нескольких подходов к оценке, а так же 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 методом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки был использован доходный подход:

Наименование дебитора	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Весовой коэф.	Рыночная стоимость дебиторской задолженности, руб.	Рыночная стоимость дебиторской задолженности, руб., округленно ¹³ без НДС ¹⁴
Лысяков Александр Валентинович, 11.12.1960 г.р. (ИНН 661205666863)	Не применялся	Не применялся	18 869 573,77	1,0	18 869 573,77	18 870 000,00

11. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее вероятная величина рыночной стоимости права требования (дебиторской задолженности) принадлежащего Обществу с ограниченной ответственностью «Уральские промышленные инвестиции» (ИНН 6612010246), составляет на дату оценки:

Наименование дебитора	Документ, подтверждающий возникновение дебиторской задолженности	Номинальная сумма задолженности, по документам, подтверждающим возникновение ДЗ, руб.	Текущая сумма задолженности на дату оценки, руб.	Рыночная стоимость, дебиторской задолженности, руб.	% от балансовой стоимости
Лысяков Александр Валентинович, 11.12.1960 г.р. (ИНН 661205666863)	Постановление № 17 АП-15610/2013-ГК Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2016 г. Дело № А60-52543/2012; Определение о признании требований кредитора обоснованными и введении процедуры реструктуризации долгов гражданина Арбитражного суда Свердловской области от 21.01.2020г. Дело № А60-63550/2019	79 800 000,00	71 820 000,00	18 870 000,00	26,27

18 870 000,00

Восемнадцать миллионов восемьсот семьдесят тысяч рублей

¹³ Источник информации: Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299

¹⁴ Федеральным законом от 24 ноября 2014 года № 366-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» вносятся изменения в пункт 2 статьи 146.В соответствии с вносимыми изменениями с 01 января 2015 года объектом налогообложения по НДС не будут признаваться операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)

12. ПОДПИСИ ОТВЕТСТВЕННЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

В подготовке отчета об определении рыночной стоимости права требования (дебиторской задолженности) принадлежащего Обществу с ограниченной ответственностью «Уральские промышленные инвестиции» (ИНН 6612010246), принимали участие специалисты ООО «Эксперт»:

Оценщик

07 июня 2022г.



Луткова Н.А.

Приложения к отчету № 393-22

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, по состоянию на дату оценки, переданного Лысякову Александру Леонидовичу по судебным документам

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

На основании представленных Заказчиком сведений (см. приложение к отчету) справочной информации, Публичной кадастровой карты, были установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленные ниже.

Таблица количественных и качественных характеристик зданий

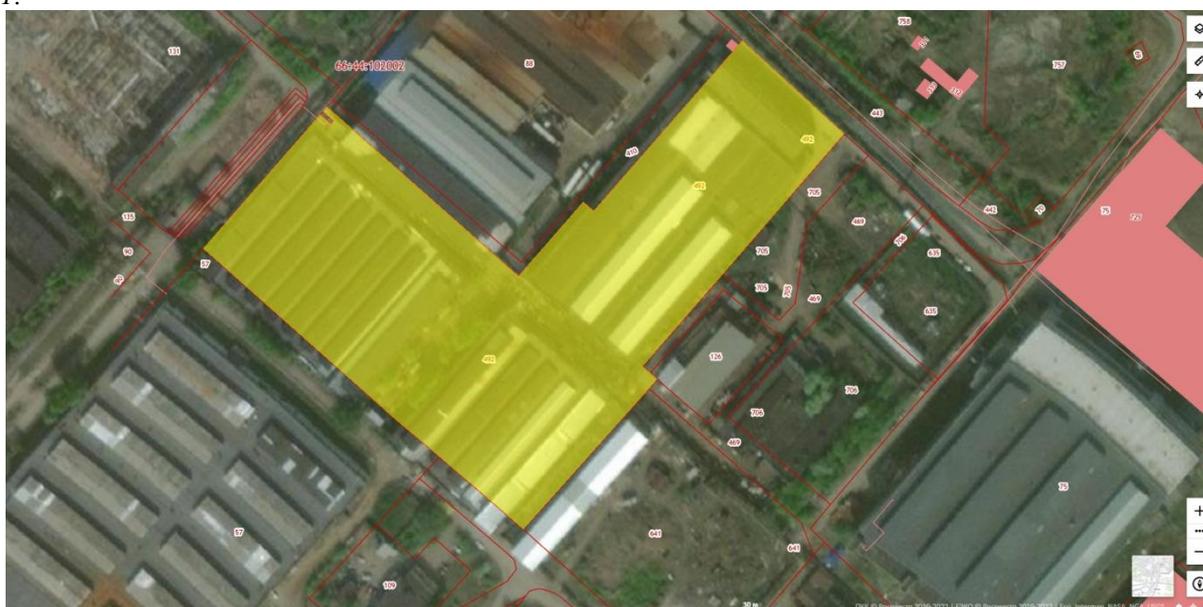
Наименование объекта оценки	Здание производственного корпуса №7	Здание производственного корпуса №3	Здание производственного корпуса №3
Точный адрес	Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100	Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100	Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100
Кадастровый номер	66:44:0102002:315	66:44:0102002:525	66:44:0102002:307
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Класс качества	С	С	С
Физические характеристики			
Общая площадь, м ²	9 319,7	11 800,4	6 170,7
Описание конструкций			
Группа капитальности	I	I	I
Этажность здания	1	1,4	1,2
Год постройки	1947	1973	1947
Фундамент	Ж/бетонный	Ж/бетонный	Ж/бетонный
Стены	Кирпичные	Из прочих материалов	
Перекрытия	Ж/бетонные плиты	Ж/бетонные плиты	Ж/бетонные плиты
Крыша	Мягкая кровля	Мягкая кровля	Мягкая кровля
Полы	Бетонные	Бетонные	Бетонные
Проемы оконные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
Проемы дверные	Металлические	Металлические	Металлические
Внутренняя отделка	Простая	Простая	Простая
Прочие работы	Прочие	Прочие	Прочие
Санитарно и электротехнические работы			
Отопление	Есть	Есть	Есть
Водопровод	Есть	Есть	Есть
Канализация	Есть	Есть	Есть
Электроосвещение	Есть	Есть	Есть
Вентиляция	Естественная	Естественная	Естественная

Сведения об износе и устареваниях	
Физическое состояние здания	Общее физическое состояние объектов оценки – удовлетворительное
Функциональные характеристики	Не выявлено
Экономические внешние факторы	Не выявлено

* Класс качества С – это капитальные производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей

Таблица количественных и качественных характеристик земельного участка

Наименование объекта оценки	Земельный участок
Точный адрес	Свердловская область, город Ирбит, улица Советская, № 100/41
Общая площадь, кв.м.	30 770,0
Кадастровый номер	66:44:0102002:492
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование по документу	Производственная база
Рельеф участка	Ровный, спокойный
Форма участка	Многоугольная
Наличие инженерно-технических сетей	Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение
Сведения об износе и устареваниях	
Земельный участок не подлежит износу	

Конфигурация земельного участка¹⁵
Рис. №1.

Дополнительная информация

Степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра. Причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения, связанные с непроведением осмотра	Осмотр не производился, фото предоставлено Заказчиком
Имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничения (обременения), а также экологическое загрязнение объекта оценки	Оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра

¹⁵ Источник информации: публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/>

Информация о текущем использовании объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Текущее использование
1	Здание производственного корпуса №7, назначение – нежилое, общая площадь: 9 319,7 кв.м., кадастровый номер: 66:44:0102002:315, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, этажность: 1	Производственное
2	Здание производственного корпуса №3, назначение – нежилое, общая площадь: 11 800,4 кв.м., кадастровый номер: 66:44:0102002:525, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, этажность: 1,4	Производственное
3	Здание производственного корпуса №8, назначение – нежилое, общая площадь: 6 170,7 кв.м., кадастровый номер: 66:44:0102002:307, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, этажность: 1,2	Производственное
Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование по документу: производственная база, общая площадь: 30 770,0 кв.м., кадастровый номер: 66:44:0102002:492, адрес: Свердловская область, город Ирбит, улица Советская, № 100/41		Производственная база

Описание местоположения объекта оценки

Адрес	Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100
Местоположение в пределах города	Окраина
Плотность застройки	Низкая
Парковка	Есть, организованная
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Подъезд к объекту оценки	Отсутствует подъезд непосредственно к земельному участку
Характеристика подъездных путей	Дорога с твердым покрытием
Описание прилегающей территории (характер застройки)	Производственно – складские здания и сооружения
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	Доступ ограничен, территория охраняемая
Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	Территория огороженная

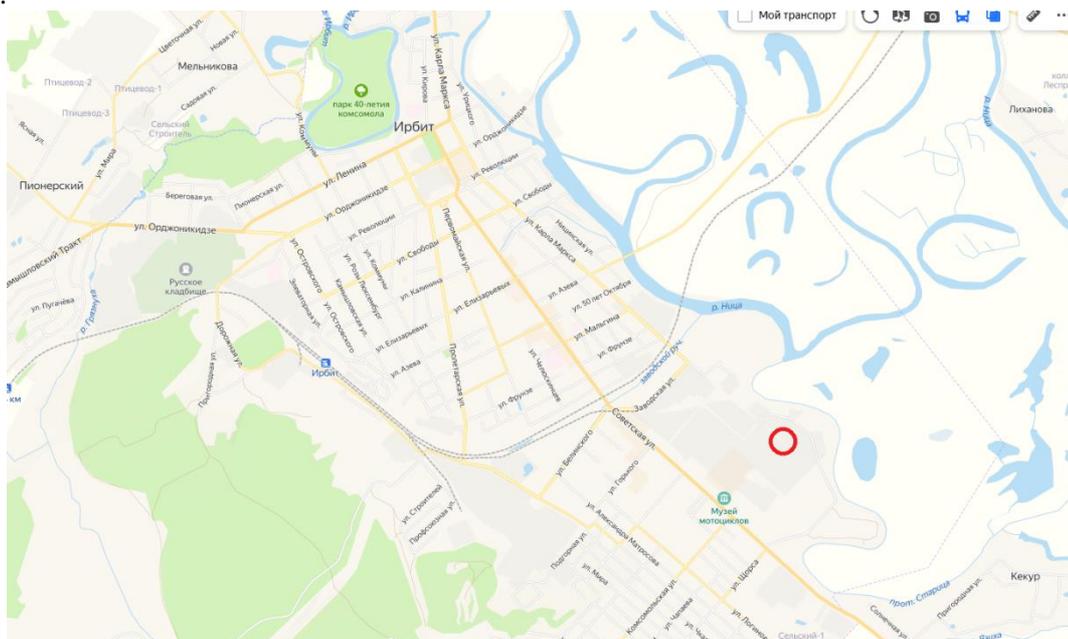
Схема расположения объекта оценки¹⁶

Рис. №2.



¹⁶ Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. №3.



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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 (офисная недвижимость; торговая недвижимость; производственно-складские объекты; универсальная недвижимость; гостиничная недвижимость).

Источник

<https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/klassifikatsiya>

информации:

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 церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией¹⁷.

¹⁷ Источник информации: Сегментация рынков недвижимости
<http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm>

Классификация земельного участка

При решении различных задач, возникающих в ходе анализа рынка земельных участков, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. Наиболее важные факторы, оказывающие влияние на стоимость земельных участков – это их категория и разрешенное использование.

Категория земель первым делом отражается на обороноспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли–продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ, выделяется 7 категорий земельных участков. В рамках каждой категории также можно выделить несколько групп разрешенного использования земельных участков. Классификация земельных участков представлена в Таблице.

Таблица классификации земельных участков

№ п/п	Категория земель	Разрешенное использование		
1.	Земли сельскохозяйственного назначения Ст.77 ЗК	сельскохозяйственные угодья		
		земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами под зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.		
2.	Земли населенных пунктов Ст.87 ЗК	1) жилая зона	для застройки жилыми зданиями	
			под объекты культурно-бытового и иного назначения	
			индивидуальная жилая застройка	
			малоэтажная смешанная жилая застройка	
			среднеэтажная смешанная жилая застройка	
			многоэтажная жилая застройка	
		2) общественно-деловая	под иные виды застройки согласно градостроительным регламентам.	
			для застройки административными зданиями	
			объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения	
		3) производственная	иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам	
			для застройки промышленными объектами	
			коммунально-складскими объектами	
		4) зона инженерных и транспортных инфраструктур	иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам	
			для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры	
		5) рекреационная	под объекты иного назначения согласно градостроительным регламентам	
			участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма	
		6) зона сельскохозяйственного использования	участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма	
			пашни	
			участки под многолетними насаждениями	
				участки под зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения

№ п/п	Категория земель	Разрешенное использование
		7) зона специального назначения
		8) зона военных объектов
		9) иные территориальные зоны
3.	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения Ст.85 ЗК	1) земли промышленности 2) земли энергетики 3) земли транспорта 4) земли связи, радиовещания, телевидения, информатики 5) земли для обеспечения космической деятельности 6) земли обороны и безопасности 7) земли иного специального назначения
4.	Земли особо охраняемых территорий и объектов Ст.94 ЗК	1) особо охраняемых природных территорий 2) природоохранного назначения 3) рекреационного назначения 4) историко-культурного назначения 5) особо ценные земли
5.	Земли лесного фонда Ст.101 ЗК	Лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубki, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие)
6.	Земли водного фонда Ст.102 ЗК	1) земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах 2) земли, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах
7.	Земли запаса Ст.103. ЗК	1) К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со статьей 80 настоящего Кодекса. 2). Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию, за исключением случаев, если земли запаса включены в границы охотничьих угодий, случаев выполнения работ, связанных с пользованием недрами на таких землях, и иных предусмотренных федеральными законами случаев.

Вывод:

№ п/п	Объект оценки	Сегмент	Субрынок				
1	Здание производственного корпуса №7, кадастровый номер: 66:44:0102002:315	Коммерческая недвижимость	Производственно-складской объект				
2	Здание производственного корпуса №3, кадастровый номер: 66:44:0102002:525	Коммерческая недвижимость	Производственно-складской объект				
3	Здание производственного корпуса №8, кадастровый номер: 66:44:0102002:307	Коммерческая недвижимость	Производственно-складской объект				
	Земельный участок, кадастровый номер: 66:44:0102002:492	Земли населенных пунктов	Под индустриальную застройку <table border="1" data-bbox="810 1843 1476 2152"> <tr> <td rowspan="3">Производственная зона</td> <td>для застройки промышленными объектами</td> </tr> <tr> <td>коммунально-складскими объектами</td> </tr> <tr> <td>иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам</td> </tr> </table>	Производственная зона	для застройки промышленными объектами	коммунально-складскими объектами	иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам
Производственная зона	для застройки промышленными объектами						
	коммунально-складскими объектами						
	иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам						

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектом недвижимости из сегментов рынка

Анализ рынка цен предложений к продаже и аренде объектов производственно – складского назначения

В открытых источниках информации и архивах на дату оценки данные о реальных сделках продажи и аренды объектов **производственно – складского назначения**, отсутствуют. Таким образом, оценщик не имеет возможности произвести анализ о реальных сделках продажи и аренды **на дату оценки 06.06.2022г.**

Оцениваемые объекты расположены в г. Ирбит, в ходе проведения анализа рынка, было выявлено недостаточно аналогичных объектов предложенных к продаже и аренде в месте расположения объекта оценки.

В соответствии с п.п.б) п. 11 ФСО № 7 если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Для поиска информации о ценах предложений на продажу и аренду, Оценщик использовал информацию из открытых источников, а именно были проанализированы интернет-сайты: <https://www.domofond.ru/>, <https://ekb.cian.ru>.

Некоторые объявления на разных сайтах повторяются, поэтому дубли – исключены.

Анализ рынка цен предложений к продаже объектов производственно – складского назначения

Для целей первичного анализа производилась выборка объектов по ценообразующим факторам объекту оценки:

1. По назначению: производственно -складской объект;
2. По местоположению (адрес): вся Свердловская область, кроме г. Екатеринбург;
3. По типу объекта: отдельно стоящее здание с земельным участком;
4. По передаваемым правам на здание и земельный участок: собственность на здание, собственность и аренда на земельный участок;
5. По площади земельного участка: от 1000 кв.м. и идентифицированной на публичной кадастровой карте;
6. По площади здания: от 1000 кв.м.

***Базы производственные из анализа исключены.**

Таблица анализа рынка цен предложений к продаже

№ п/п	Назначение	Местоположение (Адрес)	Тип объекта	Передаваемые права на здание	Передаваемые права на земельный участок	Общая площадь земельного участка, кв.м., идентифицируемая на публичной кадастровой карте	Общая площадь здания, кв.м.	Цена за объект, руб.	Цена за 1 кв.м., руб.	Контакты/Источник информации
1	Производственно - складской объект	Свердловская область, Горноуральский городской округ, село Николо-Павловское, улица Николаева, 4	Отдельно стоящее здание с земельным участком	Собственность	Собственность	8 521,00	2 985,00	6 500 000,00	2 177,55	8-958-479-58-42, https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhunikolo_pavlovskoe-3503515653
2	Производственно - складской объект	Свердловская область, Ирбит, ул. Пролетарская, 79	Отдельно стоящее здание с земельным участком	Собственность	Долгосрочная аренда на 50 лет	291 427,00	4 576,00	11 500 000,00	2 513,11	8-901-249-38-25, https://ekb.cian.ru/sale/commercial/266077457/
3	Производственно - складской объект	Свердловская область, Ирбит, Советская улица, 100/31	Отдельно стоящее здание с земельным участком	Собственность	Собственность	5 711,00	3 331,00	10 350 000,00	3 107,18	8-958-49-163-19, https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhirbit-3572312306
4	Производственно - складской объект	Свердловская область, Полевской, п. Зюзельский	Отдельно стоящее здание с земельным участком	Собственность	Долгосрочная аренда	39 037,00	1 742,00	5 450 000,00	3 128,59	8 958 703-25-81, https://ekb.cian.ru/sale/commercial/259381600/
Среднее значение									2 731,61	
Минимальное									2 177,55	
Максимальное									3 128,59	
Медиана									3 117,89	

Анализ рынка цен предложений к аренде объектов производственно – складского назначения

Для целей первичного анализа производилась выборка объектов по ценообразующим факторам объекту оценки:

1. По назначению: производственно - складской объект;
2. По местоположению (адрес): вся Свердловская область, кроме г. Екатеринбург;
3. По типу объекта: отдельно стоящее здание;
4. По передаваемым правам на здание: аренда;
5. По площади здания: от 1000 кв.м.

*Базы производственные из анализа исключены.

Таблица анализа рынка цен предложений к аренде

№ п/п	Назначение	Местоположение (Адрес)	Тип объекта	Передаваемые права на здание	Общая площадь здания, кв.м.	Цена аренды за объект, руб. в месяц	Цена аренды за 1 кв.м., руб. в месяц	Контакты/ Источник информации
1	Производственно - складской объект	Свердловская область, Асбест, Промышленная ул., 1А	Отдельно стоящее здание	Аренда	1 000,00	50 000,00	50,00	8 958 718-64-52, 8 958 718-73-05, https://ekb.cian.ru/rent/commercial/252009100/
2	Производственно - складской объект	Свердловская область, Полевской городской округ, Зюзельский поселок	Отдельно стоящее здание	Аренда	1 742,00	120 000,00	68,89	8 958 703-25-81, https://ekb.cian.ru/rent/commercial/259381610/
3	Производственно - складской объект	Свердловская область, Невьянск, ул. Строителей, 21/2	Отдельно стоящее здание	Аренда	3 600,00	349 200,00	97,00	8 958 718-84-73, https://ekb.cian.ru/rent/commercial/234078646/
4	Производственно - складской объект	Свердловская область, Невьянск, ул. Вайнера, 84	Отдельно стоящее здание	Аренда	1 200,00	168 000,00	140,00	8 958 718-84-73, https://ekb.cian.ru/rent/commercial/234050079/
Среднее значение							88,97	
Минимальное							50,00	
Максимальное							140,00	
Медиана							82,95	

Анализ рынка цен предложений к продаже земельных участков

В открытых источниках информации и архивах на дату оценки данные о ценах сделок объектов недвижимого имущества, в частности земельных участков, отсутствуют. Таким образом, оценщик не имеет возможности произвести анализ о реальных сделках купли-продажи земельных участков на дату оценки 06.06.2022г. были выявлены только предложения к продаже на дату оценки.

Оцениваемый земельный участок расположен в г. Ирбит. В ходе проведения анализа рынка, земельные участки под индустриальную застройку в месте расположения объекта оценки не обнаружены.

В соответствии с п.п.б) п. 11 ФСО № 7 если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Для поиска информации о ценах предложений на продажу земельных участков под индустриальную застройку, Оценщик использовал информацию из открытых источников, а именно были проанализированы интернет-сайты: <https://www.avito.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://ekaterinburg.n1.ru/>, <https://sverdlovsk.move.ru/>.

Необходимо отметить, что в данных источниках информации, земельные участки под индустриальную застройку отнесены в раздел земельные участки «Промназначения».

Некоторые объявления на разных сайтах повторяются, поэтому дубли – исключены.

Для целей первичного анализа производилась выборка объектов по ценообразующим факторам объекту оценки:

1. Участок должен быть свободен от застроек
- 2 Местоположение – Свердловская область, за исключением г. Екатеринбурга и городов - спутников;
3. По площади: разной площадью;
4. **Идентифицированные объекты по сайтам Росреестра, публичной кадастровой карты. Сопоставимые по Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ) муниципальных образований Свердловской области, как основной и вспомогательный вид разрешенного использования. В соответствии с п. 10 ФСО №7 «для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта...».**

Выборка предложений к продаже земельных участков под индустриальную застройку в населенных пунктах Свердловской области

№ п/п	Застроенность участка	Местоположение (Адрес)	Кадастровый номер	Площадь кв.м согласно Публичной кадастровой карте	Цена за объект, руб.	Цена за 1 кв.м / руб.	Источник информации
1	Свободный	Свердловская область, г. Полевской, территория Западный Промышленный район 4/4	66:59:0102029:188	10 012,00	1 200 000,00	119,86	8-958-479-77-80, https://www.domofond.ru/uchasto-kzemli-na-prodazhu-polevskoy-2704416940
2	Свободный	обл. Свердловская, г. Дегтярск, ул. Калинина, дом 1и	66:40:0101026:1034	1 358,00	460 000,00	338,73	8-958-491-68-82, https://www.avito.ru/degtyarsk/zemelnye-uchastki/uchastok-14-sot-promnaznacheniya-1846124934
3	Свободный	Свердловская область, г. Ревда, ул. Обогатителей	66:21:0101003:151	22 000,00	3 500 000,00	159,09	8-982-700-91-79, https://www.avito.ru/sverdlovskaya-oblast-revda/zemelnye-uchastki/uchastok-22-ga-promnaznacheniya-2220072108
Среднее значение						205,89	
Минимальное						119,86	
Максимальное						338,73	

Минимальное, максимальное и среднее значение, медиана были определены с использованием ресурса Microsoft Excel.

Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Ценообразующие факторы

Стоимость недвижимости определяется исходя из целого ряда факторов. Учитываются характеристики физических, экономических, социальных, политических, административных, юридических факторов, и только после этого производится оценка объектов.

Физические факторы

К физическим ценообразующим фактором относят:

характеристики местоположения объекта - климатические условия, ресурсы, почва, грунты, топография; удаленность от жилых территорий, административного центра, транспортная развязка, и т.д.;

характеристики земельного участка - его размер и форма, площадь, общий вид, благоустроенность объекта и т.д.;

характеристики зданий и сооружений - общее количество, год постройки, качество, планировка, архитектурный стиль и т.д.

Экономические (социально-экономические) факторы

Недвижимость также оценивается с учетом экономических факторов. Они делятся на:

общие - состояние мировой экономики, финансовая ситуация в стране, области, городе и т.д.;

факторы спроса - занятость население, обеспеченность и уровень заработной платы жителей, процентные ставки, стоимость проведения купли-продажи;

факторы предложения - общая площадь выставленной на продажу земли, количество продаваемых объектов, финансирование, налогообложение.

Экономические факторы (объективные факторы) можно также разделить на два вида: макроэкономические, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости и т.д.);

микроэкономические, характеризующие объективные параметры конкретных сделок (все условия договора - предмет, сроки действия, права и обязанности сторон, расторжения договора и т.д.).

Политические, административные, юридические факторы

Эти три группы ценообразующих факторов связаны между собой и влияют на стоимость недвижимости посредством изменений в налоговой и финансовой политике, правовых и строительных нормах и правилах, характере предоставления льгот, показателях ставок арендной платы, уровне осуществления контроля землепользования, услугах муниципальных служб (дороги, транспорт, охрана здоровья, учебные заведения).

Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии. Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность.

Экологические факторы

Под экологическими факторами при оценке недвижимости понимается совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, не являющихся средствами труда, предметами потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность объекта недвижимости. К экологическим факторам относятся, в частности: наличие зеленых насаждений, загазованность воздуха, обилие промышленных предприятий в окружении, наличие вредных выбросов, избыточный шум.

Фактор соответствия объекта принципу наиболее эффективного использования.

Использование объекта может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Стоимость оценивается при наиболее эффективном использовании объекта оценки.

Факторы для объекта оценки, существенно влияющие на его стоимость:

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе (ФСО № 7)» VII. Е., выявлены следующие ценообразующие факторы (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;

Другие факторы, влияющие на стоимость для данного сегмента рынка оценщиком выявлены на основании Справочника Оценщика недвижимости - 2020г. «Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2020г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» полная версия, стр.72, таб.7.

Таблица 7. Ценообразующие факторы.
Производственно-складская недвижимость

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,19
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,08
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
6	Материал стен	0,06
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
8	Доступная электрическая мощность	0,04
9	Наличие железнодорожной ветки	0,04
10	Этаж расположения	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
13	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
14	Рабочая высота потолка	0,04
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,03

Основные ценообразующие факторы для земельных участков под индустриальную застройку, оказывающие влияние на стоимость коммерческой (производственно-складской) недвижимости, по данным «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки ч. 1» (под ред. Лейфера Л. А., Крайниковой Т.В.), Нижний Новгород, стр. 72 приведены на рисунке ниже.

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

Подходы к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

1. Затратный подход – отказ

Подход к оценке недвижимости с точки зрения затрат (издержек) основан на предположении о том, что издержки на строительство здания плюс издержки на отвод земельного участка и его подготовку к строительству являются приемлемым ориентиром при определении стоимости недвижимого имущества. При этом подходе стоимость существующего объекта определяется путем сравнения со стоимостью строительства аналогичного объекта недвижимости.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию. Оценка по затратному подходу может производиться на основе одного из двух видов стоимости воссоздания: стоимости замещения или восстановительной стоимости. В первом случае речь идет о текущих расходах на воссоздание в первоначальном виде улучшений с функциональными свойствами, аналогичными оцениваемому объекту, но с применением современных строительных материалов и технологий. Во втором случае воссоздаются улучшения, являющиеся точной копией оцениваемого объекта, с использованием аналогичных материалов, конструкций и т.д., но по текущим ценам.

Процедура оценки при применении затратного подхода к определению стоимости включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет стоимости приобретения свободного от застройки земельного участка.
2. Расчет суммы затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.
3. Определение величины накопленного износа объекта.
4. Уменьшение суммы затрат на создание объекта на величину износа для получения стоимости объекта оценки.
5. Добавление к рассчитанной стоимости объекта стоимости земельного участка.

Согласно ФСО №7 п.24 (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.

В данном отчете затратный подход не применяется, это связано с тем, что недостаточно данных для расчета в затратном подходе Заказчиком не предоставлен Технический паспорт на здания.

2. Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Таким образом, агрегированными¹⁸: условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

1. Имеется адекватное число аналогов, по которым известна цена сделки/предложения. При этом рынок аналогичных объектов характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.
2. По аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности объекта.
3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между аналогами и оцениваемым имуществом.

¹⁸Агрегирование — маркетинговая стратегия, направленная на расширение базы потребителей; сосредотачивает внимание на универсальных потребностях населения и предполагает, что все потребители на конкретном рынке похожи друг на друга и испытывают одинаковые потребности.

Для получения ценового измерителя Оценщику необходимо проанализировать состояние рынка и сделать вывод о возможности реализации сравнительного подхода – существует ли достоверная и необходимая (с точки зрения достаточности) информация о рыночных ценах на аналогичные объекты.

Оценщик проанализировал состояние рынка и сделал вывод о возможности реализации сравнительного подхода, т.к. существует достоверная и необходимая (с точки зрения достаточности) информация о рыночных ценах на аналогичные объекты.

В данном случае применяется метод сравнения по объектам–аналогам на основании цен предложений.

2.1. Метод сравнения на основании цен предложений

На основании задания на оценку стоимость зданий должна быть без учета стоимости прав на земельный участок, по этому в данном расчете стоимость зданий очищается от стоимости прав на земельный участок и процедура оценки рыночной стоимости объектов недвижимости методом сравнения на основании цен предложений будет включать в себя следующие шаги:

1. Расчет рыночной стоимости земельного участка под объектами оценки;

2. Расчет рыночной стоимости зданий с учетом стоимости прав на земельный участок и очищение итоговой стоимости за 1 кв.м. зданий от стоимости прав на земельный участок.

Выбор единиц сравнения

Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Единицы сравнения используются оценщиком как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Выбор единицы сравнения производится с учетом сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки. Различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения:

- цена за 1 м² общей площади
- цена за 1 м³ строительного объема
- цена за 1 м² чистой площади, подлежащей сдаче в аренду

Критерием выбора единицы сравнения является адекватность рассматриваемых аналогичных объектов недвижимости оцениваемому объекту.

Объект недвижимости в целом может быть единицей сравнения лишь при стандартных размерах сопоставимых объектов при условии совпадения их количественных и качественных характеристик. При использовании данной единицы сравнения следует быть осторожным из-за ошибок, которые могут быть вызваны различиями в стоимости строительства, конструктивных решениях и иных условий. В связи с тем, что количественные и качественные характеристики, в том числе и площадь объектов, не совпадают, оценщик счел необходимым и целесообразным не применять указанную единицу сравнения в настоящей работе.

Для некоторых видов недвижимости наиболее важным измерителем является тот, который показывает объем. При оценке таких объектов целесообразно в качестве единицы сравнения применять цену за 1 м³ здания или сооружения. В связи с тем, что Оцениваемые объекты к указанной группе объектов не относятся, то указанная единица сравнения не применяется.

Как правило, объекты недвижимости продаются с указанием общей площади и цены за 1 м².

Общая стоимость определяется произведением величины рыночной стоимости за 1 м² и площади.

Наиболее распространенной единицей сравнения для российских условий в настоящее время является цена 1 м².

При продаже зданий/помещений участник сделки ориентируется на цену 1 м² общей площади для сопоставления цены продажи данного объекта с аналогичными, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 м² общей площади объекта.

В результате детального изучения всех предложений, оценщик принял решение исключить объекты по критериям отбора, т.е. в качестве аналогов оставить только наиболее сопоставимые объекты.

Определение элементов сравнения

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

Элементами сравнения в данном отчете выступают:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
3. Условия продажи
4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)
5. Условия рынка (скидки к ценам предложений)
6. Местоположение
7. Физические характеристики объекта
8. Функциональное использование
9. Экономические характеристики (коммуникации).

Согласно п.п. в, п.22 ФСО №7 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.

Расчет рыночной стоимости земельного участка под объектами оценки

(Метод сравнения продаж)

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
- транспортная доступность.

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

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

Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым по парным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;

- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.¹⁹

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

Критерии отбора объектов аналогов:

1. Передаваемые права: собственность;
2. По местоположению: Свердловская область, за исключением г. Екатеринбурга и городов - спутников;
3. Наличие железнодорожной ветки на земельном участке: есть /нет;
4. Рельеф, конфигурация: Участок пригоден для строительства;
5. Наличие свободного подъезда: затрудненный подъезд/ свободный подъезд;
6. Категория земель: земли населенных пунктов;
7. Разрешенное использование: под индустриальную застройку;
8. По площади: разной площадью;
9. По наличию коммуникаций: объекты с доступными коммуникациями;
10. Наличие капитальных строений: земельный участок свободный от капитальных строений.

Анализ рынка выявил 3 предложения к продаже земельных участков. В результате детального изучения всех предложений, оценщик принял решение принять в качестве аналогов все объекты.

¹⁹ Грязнова А.Г., Федотова М.А., Агуреев Н.В., Белых Л.П. и др. Учебник «Оценка недвижимости», М., 2004г.

Объекты–аналоги для земельного участка

Элемент сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения руб. за участок	1 200 000	460 000	3 500 000
Общая площадь, м ²	10 012,00	1 358,00	22 000,00
Цена предложения, руб./м²	119,86	338,73	159,09
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	22.02.2022	14.02.2022	10.02.2022
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения (торг уместен)	Цена предложения (торг уместен)	Цена предложения (торг уместен)
Местоположение	Свердловская область, г. Полевской, Западный промышленный район, дом 4/4	обл. Свердловская, г. Дегтярск, ул. Калинина, дом 1и	Свердловская область, г. Ревда, ул. Обогатителей
Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	Нет	Нет	Нет
Рельеф, конфигурация	Участок пригоден для строительства	Участок пригоден для строительства	Участок пригоден для строительства
Наличие свободного подъезда	Затрудненный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд
Категория земли	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Разрешенное использование/назначение	Под индустриальную застройку	Под индустриальную застройку	Под индустриальную застройку
Общая площадь, м ²	10 012	1 358	22 008
Наличие коммуникаций	Доступны	Доступны	Доступны
Наличие капитальных строений	Свободный	Свободный	Свободный
Источник информации	8-958-479-77-80, https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-polevskoy-2704416940	8-958-491-68-82, https://www.avito.ru/degyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promn_mnaznacheniya_1846124934	8-982-700-91-79, https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_revda/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_promn_oznacheniya_2220072108

**Дополнительные сведения, не указанные в Скриншотах объявлений, взяты из интервью с контактным лицом по телефону указанному в объявлении*

Учитывая, что каждый объект недвижимости является уникальным, а также, что ценовая информация имеется в весьма ограниченном количестве объектов, то подобранные объекты-аналоги неизбежно будут отличаться от объекта оценки, поэтому основной смысл сравнительного подхода – ответить на вопрос: «Сколько бы стоил объект-аналог, если бы обладал точно такими же характеристиками, как объект оценки?»

Ответ на этот вопрос осуществляется путем корректировки цен объектов-аналогов на имеющиеся различия с объектом оценки.

Корректировки, называемые также поправками, бывают положительными и отрицательными, абсолютными и относительными.

Знак поправки определяется в зависимости от соотношения характеристик объекта-аналога и объекта оценки. Если объект-аналог лучше объекта оценки, то вносится отрицательная поправка, если же объект-аналог хуже – то положительная.

Выявленные отличия сравниваемых объектов, требующие введения корректировок:

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок. Элементами сравнения в данном отчете выступают:

1. Состав передаваемых прав, ограничения (обременения) этих прав;
2. Финансовые условия;

3. Условия продажи
4. Дата предложения
5. Снижение цены в процессе торгов
6. Местоположение
7. Наличие железнодорожной ветки на земельном участке
8. Рельеф, конфигурация
9. Наличие свободного подъезда
10. Категория земли
11. Разрешенное использование/назначение
12. Общая площадь, м²
13. Наличие коммуникаций
14. Наличие капитальных строений

Обоснование корректировок

1. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для объекта равна нулю, так, как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект подразумевают полное право собственности на объект недвижимости (владение, распоряжение и пользование).

2. Корректировка на финансовые условия.

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

3. Корректировка на условия продажи.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

4. Корректировка на дату оценки/Дата предложения.

Корректировки нет, поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка к аналогам не применялась.

5. Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ при использовании цен предложения требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

Объекты-аналоги представлены на дату оценки на открытом рынке в форме публичной оферты, в связи с этим, для расчета данной поправки использован экспертный метод.

В данном случае применяем среднее значение корректировки ко всем объектам-аналогам в размере (-) **19,9%** или **коэф. 0,801**, т.к. рынок земли в оцениваемом местоположении не развит. Корректировка применяется на основании Справочника Оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2020г., под редакцией Лейфера Л.А., п. 13.2.1. Коллективное мнение оценщиков, стр. 248, Таблица 117.

Справочник оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь, 2020 г.

13.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.3.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 117

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2%	23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0%	20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0%	22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1%	22,2%

6. Корректировка на местоположение

1. Местоположение на основании средней заработной платы в населенном пункте

Определяющую роль в вопросе обеспечения спроса на недвижимость, в конечном счете, играют доходы платежеспособного населения. Поэтому непосредственным фактором в системе ценообразования на рынке недвижимости, влияющим на объем спроса и, как следствие этого, на цену недвижимости, является величина реальных располагаемых доходов граждан или, иными словами, потребительских доходов.

Данная корректировка учитывает влияние на стоимость объекта недвижимости его расположение.

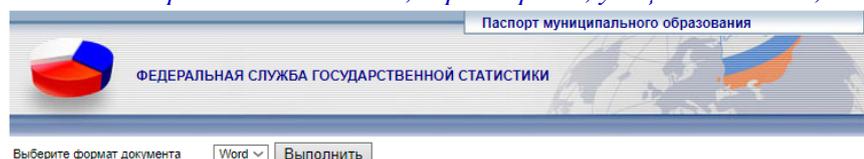
Корректировка на местоположение применяется на основании средней заработной платы в населенном пункте.

Корректировка применяется к объектам –аналогам на основании Справочника Оценщика недвижимости - 2020г. Земельные участки. Часть 1. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2020г., под редакцией Лейфера Л.А., стр.133, Таблица 50.

Средняя заработная плата принята на основании Федеральной службы государственной статистики, <https://www.gks.ru/>, за январь-декабрь 2021г.

Для объекта оценки

Свердловская область, город Ирбит, улица Советская, № 100/41

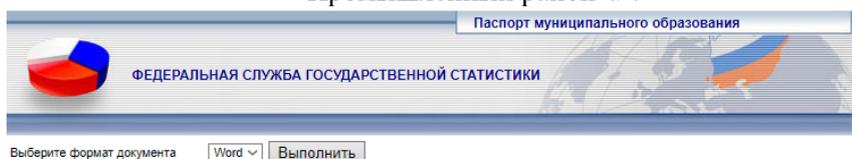


БД ПМО Свердловской области
ПОКАЗАТЕЛИ,
ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ СОСТОЯНИЕ ЭКОНОМИКИ И
СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
 Городские округа Свердловской области
 Городской округ, городской округ с внутригородским делением
 Ирбитское муниципальное образование
 за 2021 год

Показатели	Занятость и заработная плата	
	Ед. измерения	2021
Среднемесячная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) (с 2017 года)		
Всего по обследуемым видам экономической деятельности		
январь-март	рубль	33741.5
январь-июнь	рубль	36585.1
январь-сентябрь	рубль	36620
январь-декабрь	рубль	38233

https://www.gks.ru/scripts/db_inet2/passport/table.aspx?opt=657110002021

Для объекта - аналога №1. Свердловская область, г. Полевской, территория Западный
Промышленный район 4/4



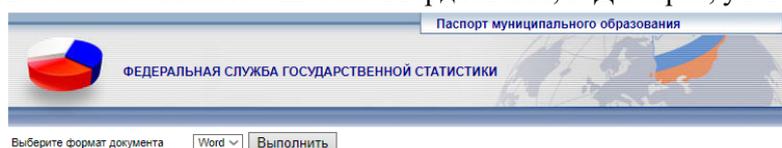
БД ПМО Свердловской области
ПОКАЗАТЕЛИ,
ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ СОСТОЯНИЕ ЭКОНОМИКИ И
СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
Городские округа Свердловской области
Городской округ, городской округ с внутригородским делением
Полевской городской округ
за 2021 год

Занятость и заработная плата

Показатели	Ед. измерения	2021
Среднемесячная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) (с 2017 года)		
Всего по обследуемым видам экономической деятельности		
январь-март	рубль	46968.1
январь-июнь	рубль	48597.2
январь-сентябрь	рубль	47183.2
январь-декабрь	рубль	47512.4

https://www.gks.ru/scripts/db_inet2/passport/table.aspx?opt=657540002021

Для объекта - аналога №2. обл. Свердловская, г. Дегтярск, ул. Калинина, дом 1и



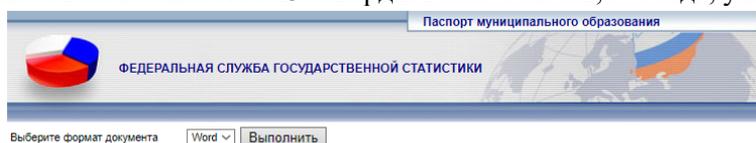
БД ПМО Свердловской области
ПОКАЗАТЕЛИ,
ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ СОСТОЯНИЕ ЭКОНОМИКИ И
СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
Городские округа Свердловской области
Городской округ, городской округ с внутригородским делением
городской округ Дегтярск
за 2021 год

Занятость и заработная плата

Показатели	Ед. измерения	2021
Среднемесячная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) (с 2017 года)		
Всего по обследуемым видам экономической деятельности		
январь-март	рубль	34350.5
январь-июнь	рубль	37082.8
январь-сентябрь	рубль	35481.8
январь-декабрь	рубль	36486.9

https://www.gks.ru/scripts/db_inet2/passport/table.aspx?opt=657360002021

Для объекта - аналога №3. Свердловская область, г. Ревда, ул. Обогаителей



БД ПМО Свердловской области
ПОКАЗАТЕЛИ,
ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ СОСТОЯНИЕ ЭКОНОМИКИ И
СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
Городские округа Свердловской области
Городской округ, городской округ с внутригородским делением
городской округ Ревда
за 2021 год

Занятость и заработная плата

Показатели	Ед. измерения	2021
Среднемесячная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) (с 2017 года)		
Всего по обследуемым видам экономической деятельности		
январь-март	рубль	46305.9
январь-июнь	рубль	47178.9
январь-сентябрь	рубль	47956.2
январь-декабрь	рубль	50464.5

https://www.gks.ru/scripts/db_inet2/passport/table.aspx?opt=657190002021

**Корректирующие коэффициенты для удельной цены при
различной средней заработной плате в городах расположения
объекта оценки и объекта аналога. Территориальная зона:
Область. Райцентр с развитой промышленностью. Типовой
объект 5**

Таблица 50

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта аналога															
	Ср. зарплата, тыс. руб. в месяц	20-23	23-26	26-29	29-32	32-35	35-38	38-41	41-44	44-47	47-50	50-53	53-56	56-59	59-62	62-65
20-23	1,00	0,84	0,72	0,63	0,56	0,51	0,46	0,42	0,39	0,36	0,34	0,32	0,30	0,28	0,27	0,26
23-26	1,19	1,00	0,86	0,75	0,67	0,61	0,55	0,51	0,47	0,43	0,41	0,38	0,36	0,34	0,32	0,31
26-29	1,39	1,16	1,00	0,88	0,78	0,70	0,64	0,59	0,54	0,51	0,47	0,44	0,42	0,39	0,37	0,36
29-32	1,58	1,32	1,14	1,00	0,89	0,80	0,73	0,67	0,62	0,58	0,54	0,50	0,48	0,45	0,43	0,40
32-35	1,78	1,49	1,28	1,12	1,00	0,90	0,82	0,75	0,70	0,65	0,60	0,57	0,53	0,50	0,48	0,45
35-38	1,97	1,65	1,42	1,25	1,11	1,00	0,91	0,84	0,77	0,72	0,67	0,63	0,59	0,56	0,53	0,50
38-41	2,16	1,81	1,56	1,37	1,22	1,10	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74	0,69	0,65	0,61	0,58	0,55
41-44	2,36	1,97	1,70	1,49	1,33	1,20	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,75	0,71	0,67	0,63	0,60
44-47	2,55	2,14	1,84	1,61	1,44	1,30	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,81	0,77	0,72	0,69	0,65
47-50	2,74	2,30	1,98	1,74	1,55	1,39	1,27	1,16	1,08	1,00	0,93	0,88	0,83	0,78	0,74	0,70
50-53	2,94	2,46	2,12	1,86	1,66	1,49	1,36	1,25	1,15	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75
53-56	3,13	2,62	2,26	1,98	1,76	1,59	1,45	1,33	1,23	1,14	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80
56-59	3,33	2,79	2,40	2,10	1,87	1,69	1,54	1,41	1,30	1,21	1,13	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85
59-62	3,52	2,95	2,54	2,23	1,98	1,79	1,63	1,49	1,38	1,28	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90
62-65	3,71	3,11	2,68	2,35	2,09	1,89	1,72	1,58	1,46	1,35	1,26	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95
65-68	3,91	3,27	2,82	2,47	2,20	1,98	1,81	1,66	1,53	1,42	1,33	1,25	1,17	1,11	1,05	1,00

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	<i>Свердловская область, город Ирбит, улица Советская, № 100/41</i>	Свердловская область, г. Полевской, территория Западный Промышленный район 4/4	Свердловская обл. Дегтярск, ул. Калинина, дом 1и	Свердловская область, г. Ревда, ул. Обогатителей
Средняя заработная плата в мес.	38233	47512.4	36486.9	50464.5
Корректировка, коэф.	-	0,79	1,10	0,74

2. Местоположение на основании статуса населенного пункта

Данная корректировка учитывает влияние на стоимость объекта недвижимости его расположения. Близость, либо наоборот отдаленность объекта от деловых центров очень существенно влияет на стоимость недвижимости.

Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2020г., под редакцией Лейфера Л.А., стр.47,48, Таблица 6.

Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

Таблица 6

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	<i>Свердловская область, город Ирбит, улица Советская, № 100/41</i>	Свердловская область, г. Полевской, территория Западный Промышленный район 4/4	обл. Свердловская, г. Дегтярск, ул. Калинина, дом 1и	Свердловская область, г. Ревда, ул. Обогаителей
Типовая зона	III	III	III	III
Поправочный коэф.	-	1,00	1,00	1,00

3. Местоположение по расположению от обл.центра

Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2020г., под редакцией Лейфера Л.А., стр.160, Таблица 59.

Корректирующие коэффициенты на расстояние от облцентра для цен земельных участков, расположенных в регионах городов-миллионников

Таблица 59

Данные для корректировки цен земельных участков в регионах городов-миллионников в зависимости от расстояния до облцентра									
Расстояние, км	аналог								
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100	
объект оценки	<10	1,00	1,28	1,44	1,56	1,65	1,76	1,90	1,97
	10-20	0,78	1,00	1,12	1,21	1,28	1,37	1,48	1,54
	20-30	0,69	0,89	1,00	1,08	1,14	1,22	1,32	1,37
	30-40	0,64	0,83	0,93	1,00	1,06	1,13	1,22	1,27
	40-50	0,61	0,78	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16	1,20
	50-70	0,57	0,73	0,82	0,88	0,94	1,00	1,08	1,12
	70-100	0,53	0,67	0,76	0,82	0,87	0,92	1,00	1,04
>100	0,51	0,65	0,73	0,79	0,83	0,89	0,96	1,00	

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	<i>Свердловская область, город Ирбит, улица Советская, № 100/41</i>	Свердловская область, г. Полевской, территория Западный Промышленный район 4/4	обл. Свердловская, г. Дегтярск, ул. Калинина, дом 1и	Свердловская область, г. Ревда, ул. Обогаителей
Расположение на расстоянии от обл.центра	204 км	61 км	64 км	44 км
Поправочный коэф.		0,89	0,89	0,83

7. Корректировка на наличие железнодорожной ветки на земельном участке

Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объектов недвижимости. В данном случае корректировка не применяется, т.к. все объекты – аналоги без ж/д ветки, как и объект оценки.

8. Корректировка на рельеф, конфигурацию

Корректировка вносится, если имеются существенные различия по рельефу и конфигурации, которые способны повлиять на стоимость земельного участка. В данном случае корректировка не применяется, т.к. оценщиком не выявлены существенные различия по рельефу и конфигурации, способным повлиять на рыночную стоимость объекта оценки.

9. Корректировка на наличие свободного подъезда к участку

Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе наличие разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на стоимость земельных участков.

Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2020г., под редакцией Лейфера Л.А., стр.216, Таблица 96.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 96.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1.20	1.18	1.22

Сопоставление объекта оценки и аналогов на наличие свободного подъезда к участку

Объект оценки	<p align="center">Земельный участок с КН 66:44:0102002:492</p>  <p align="center">Отсутствует подъезд непосредственно к земельному участку</p>
---------------	---

Объект-аналог №1	 <p>Имеется доступ только через земельный участок с КН: 66:59:0102029:186</p>
Объект-аналог №2	 <p>Имеется подъезд к земельному участку</p>
Объект-аналог №3	 <p>Имеется подъезд к земельному участку</p>

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие свободного подъезда	Затрудненный подъезд	Затрудненный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд
Корректировка, коэф.	-	1,00	1/1,20=0,83	1/1,20=0,83

10.Корректировка на категорию земли

В данном случае корректировка не применяется, т.к. все объекты –аналоги имеют категорию земель – земли населенных пунктов, как и объект оценки.

11.Корректировка на разрешенное использование/назначение

В данном случае корректировка не применяется, т.к. все объекты –аналоги имеют разрешенное использование/назначение – под индустриальную застройку, как и объект оценки.

12.Корректировка на площадь

Одним из факторов, влияющих на стоимость земельных участков, является его площадь.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект оценки и объект аналог.

Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2020г., под редакцией Лейфера Л.А., стр.97, Таблица 32.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	30 770,00	10 012,00	1 358,00	22 000,00
Поправочный коэф.	-	0,93	0,53	0,93

13.Корректировка на наличие коммуникаций

В данном случае корректировка не применяется, т.к. все объекты –аналоги с доступными коммуникациями, как и объект оценки.

14.Корректировка на наличие капитальных строений

В данном случае корректировка не применяется, т.к. все объекты –аналоги свободны от капитальных строений, а объект оценки оценивается как свободный.

Веса аналогов.

После того как будут проставлены корректировки и рассчитана скорректированная стоимость для каждого аналога, следует рассчитать удельный весовой коэффициент по формуле:

$$K_i = \frac{(\sum_{j=1}^n a_j) - a_i}{(n - 1) \sum_{j=1}^n a_j}$$

Где:

K_i – удельный весовой коэффициент i -го аналога;

n – общее количество аналогов;

$\sum a_j$ – общая сумма корректировок;

a_i – сумма корректировок i -го аналога.

Расчетная таблица весовых коэффициентов для объекта оценки

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
сумма корр.	58,90	104,90	86,90
общая сумма	250,70	250,70	250,70
	191,80	145,80	163,80
кол-во аналогов	3	3	3
	501,40	501,40	501,40
вес аналога	0,3825	0,2908	0,3267

Теперь необходимо найти средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. общей площади. Для этого скорректированную стоимость каждого аналога необходимо умножить на соответствующий весовой коэффициент, а полученные значения сложить. Итоговое значение стоимости будет равна средневзвешенному значению стоимости 1 кв.м. общей площади, умноженному на общую площадь.

Источник информации: <http://www.kmvinvest.ru/content/36-invest/47-kakocenitkvartiri>

Таблица расчета рыночной стоимости прав на земельный участок

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование	<i>Земельный участок</i>	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения руб. за участок	-	1 200 000	460 000	3 500 000
Общая площадь, м ²	<i>30 770,00</i>	10 012,00	1 358,00	22 000,00
Цена предложения, руб./м²	-	119,86	338,73	159,09
1.Передаваемые имущественные права	<i>Право собственности</i>	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		119,86	338,73	159,09
2.Финансовые условия	<i>Рыночные</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		119,86	338,73	159,09
3.Условия продажи	<i>Типичные</i>	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		119,86	338,73	159,09
4.Условия рынка (изменение цен во времени, изменение ценового законодательства)	<i>06.06.2022г.</i>	22.02.2022	14.02.2022	10.02.2022
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		119,86	338,73	159,09
5.Условия рынка (скидки к ценам предложений)	<i>Рыночная стоимость</i>	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)
Корректировка, коэф.		0,801	0,801	0,801
Скорректированная цена, руб.		96,01	271,32	127,43
6.Местоположение	<i>Свердловская область, город Ирбит, улица Советская, № 100/41</i>	Свердловская область, г. Полевской, территория Западный Промышленный район 4/4	обл. Свердловская, г. Дегтярск, ул. Калинина, дом 1и	Свердловская область, г. Ревда, ул. Обогаителей
1.Местоположение на основании средней заработной платы в	<i>38233</i>	47512.4	36486.9	50464.5

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
населенном пункте				
Корректировка, коэф.		0,79	1,10	0,74
Скорректированная цена, руб.		75,85	298,45	94,30
2.Местоположение на основании статуса населенного пункта	<i>III</i>	III	III	III
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		75,85	298,45	94,30
3.Местоположение по расположению от обл.центра	<i>204 км</i>	61 км	64 км	44 км
Корректировка, коэф.		0,89	0,89	0,83
Скорректированная цена, руб.		67,51	265,62	78,27
7.Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	<i>Нет</i>	Нет	Нет	Нет
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		67,51	265,62	78,27
8.Рельеф, конфигурация	<i>Участок пригоден для строительства</i>	Участок пригоден для строительства	Участок пригоден для строительства	Участок пригоден для строительства
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		67,51	265,62	78,27
9.Наличие свободного подъезда	<i>Затрудненный подъезд</i>	Затрудненный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд
Корректировка, коэф.		1,00	0,83	0,83
Скорректированная цена, руб.		67,51	220,46	64,96
10. Категория земли	<i>ЗНП</i>	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		67,51	220,46	64,96
11.Разрешенное использование/назначение	<i>Производственная база</i>	Под индустриальную застройку	Под индустриальную застройку	Под индустриальную застройку
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		67,51	220,46	64,96
12.Общая площадь, м2	<i>30 770,00</i>	10 012,00	1 358,00	22 000,00
Корректировка, коэф.		0,93	0,53	0,93
Скорректированная цена, руб.		62,78	116,84	60,41
13.Наличие коммуникаций	<i>Есть</i>	Доступны	Доступны	Доступны
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		62,78	116,84	60,41
14.Наличие капитальных строений	<i>Оценивается как свободный</i>	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		62,78	116,84	60,41
Весовые коэффициенты	<i>1,0000</i>	0,3825	0,2908	0,3267
Стоимость после весового коэффициента		24,01	33,98	19,74
Итоговая стоимость, руб. за 1 кв.м.	<i>77,73</i>			
Итоговая стоимость, руб. за земельный участок	<i>2 391 752,10</i>			

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 06.06.2022г., определенная с применением сравнительного подхода (метод сравнения продаж), составила:

2 391 752,10

Два миллиона триста девяносто одна тысяча семьсот пятьдесят два рубля десять копеек

Расчет рыночной стоимости зданий с учетом стоимости прав на земельный участок и очищение итоговой стоимости за 1 кв.м. зданий от стоимости прав на земельный участок

Критерии отбора аналогов для объекта оценки №1, №2 и №3

Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов:

1. По назначению: производственно -складское здание;
2. По виду права на здание: собственность;
3. По виду права на земельный участок: собственность, аренда;
4. По местоположению: вся Свердловская область, кроме г. Екатеринбург;
5. По площади: от 1000 кв.м.;
6. По физическому состоянию здания: удовлетворительное;
7. По наличие отопления: с отоплением, без отопления;
8. По материалу стен: капитальные;
9. Доля административно – бытовых помещений в общей площади: есть / нет;
10. Наличие железнодорожной ветки: с ж/д веткой и без ж/д ветки;
11. Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание): отдельно стоящее здание;
12. Наличие грузоподъемных механизмов: с учетом грузоподъемных механизмов и без учета грузоподъемных механизмов;
13. Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы): с ограниченным доступом и со свободным доступом;
14. Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории): с ограждением без ограждения.

Из приведенного анализа рынка в п. 8.4. «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектом недвижимости из сегментов рынка» в качестве аналогов приняты все объекты.

Ниже в таблице представлены объекты-аналоги.

Объекты-аналоги, предложенные к продаже для объекта оценки №1, №2 и №3

Элемент сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наименование	Производственно - складской объект	Производственно - складской объект	Производственно - складской объект	Производственно - складской объект
Цена за объект, руб. с учетом стоимости прав на земельный участок	6 500 000	11 500 000	10 350 000	5 450 000
Площадь здания, м ²	2 985,00	4 576,00	3 331,00	1 742,00
Цена за 1 кв.м., руб. с учетом стоимости прав на земельный участок	2 177,55	2 513,11	3 107,18	3 128,59
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Собственность	Долгосрочная аренда на 50 лет	Собственность	Долгосрочная аренда
Передаваемые имущественные права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия аренды	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	2022г.	2022г.	2022г.	2022г.
Скидки к ценам предложений	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)
Местоположение	Свердловская область, Горноуральский городской округ, село Николо-Павловское, улица Николаева, 4	Свердловская область, Ирбит, ул. Пролетарская, 79	Свердловская область, Ирбит, Советская улица, 100/31	Свердловская область, Полевской, п. Зюзельский
Общая площадь, кв.м.	2 985,00	4 576,00	3 331,00	1 742,00
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное – экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительное – экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительное – экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительное – экспертно (на основании фото в объявлении)
Наличие отопления	Есть	Есть	Нет	Есть
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Доля административно-бытовых помещений в общей площади	Есть	Нет	Нет	Есть
Наличие железнодорожной ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Наличие грузоподъемных механизмов	Есть	Есть	Нет	Есть
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	Доступ ограничен	Доступ ограничен	Доступ ограничен	Доступ ограничен
Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	Ограждение есть	Ограждение есть	Ограждение есть	Ограждение есть
Источник информации	8-958-479-58-42, https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nikolo_pavlovskoe-3503515653	8-901-249-38-25, https://ekb.cian.ru/sale/commercial/266077457/	8-958-49-163-19, https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-irbit-3572312306	8 958 703-25-81, https://ekb.cian.ru/sale/commercial/259381600/

Учитывая, что каждый объект недвижимости является уникальным, а также, что ценовая информация имеется в весьма ограниченном количестве объектов, то подобранные объекты-аналоги неизбежно будут отличаться от объекта оценки, поэтому основной смысл сравнительного подхода – ответить на вопрос: «Сколько бы стоил объект-аналог, если бы обладал точно такими же характеристиками, как объект оценки?»

Ответ на этот вопрос осуществляется путем корректировки цен объектов-аналогов на имеющиеся различия с объектом оценки.

Корректировки, называемые также поправками, бывают положительными и отрицательными, абсолютными и относительными.

Знак поправки определяется в зависимости от соотношения характеристик объекта-аналога и объекта оценки. Если объект-аналог лучше объекта оценки, то вносится отрицательная поправка, если же объект-аналог хуже – то положительная.

Выявленные отличия сравниваемых объектов, требующие введения корректировок:

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок. Элементами сравнения в данном отчете выступают:

1. Состав передаваемых прав, ограничения (обременения) этих прав;
2. Финансовые условия;
3. Условия аренды;
4. Дата оценки/Дата предложения;
5. Снижение стоимости в процессе торгов;
6. Местоположение;
7. Площадь;
8. Физическое состояние зданий;
9. Наличие отопления;
10. Материал стен;
11. Доля административно – бытовых помещений в общей площади;
12. Наличие железнодорожной ветки;
13. Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание);
14. Наличие грузоподъемных механизмов;
15. Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы);
16. Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории).

Обоснование корректировок для объекта оценки №1, №2 и №3

1. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Корректировка на передаваемые имущественные права на здания для аналогов не применяется поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при продаже предполагается переход от продавца к покупателю полного права собственности.

Применяется корректировка к правам земельных участков под объектами -аналогами №2,4, т.к. они находятся в аренде, а у объекта оценки земельный участок находится в собственности.

(см. приложение).

Корректировка применяется на основании «Справочника оценщика недвижимости -2020» Земельные участки часть -2, Нижний Новгород 2020 (Лейфер Л. А.), стр.73, Таблица 14.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 14

цены земельных участков под индустриальную застройку	аналог		
	собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
собственность	1,00	1,18	1,30
долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Передаваемые права на здание	<i>Право собственности</i>	Право собственности	Долгосрочная аренда на 50 лет	Право собственности	Долгосрочная аренда
Корректировка, коэф.	-	1,00	1,18	1,00	1,18
Передаваемые права на земельный участок	<i>Право собственности</i>	Право собственности	Долгосрочная аренда на 50 лет	Право собственности	Долгосрочная аренда
Корректировка, коэф.		1,00	1,18	1,00	1,18

2.Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (применяется для объектов, приобретаемых с привлечением кредитных средств, льготным налогообложением и др.), поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

3.Корректировка на условия продажи.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

4.Корректировка на дату оценки/Дата предложения.

Корректировки нет, поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка к аналогам не применялась.

5.Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений)

По мнению оценщиков, объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая "поправка на сделку", зависит от ряда причин, например наличия аналогов или стабильности рынка.

Корректировка применяется ко всем объектам –аналогам на основании Справочника Оценщика недвижимости - 2020г. «Производственно –складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2020г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.347, таб. 211.

13.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 211

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Пять предложенных объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1%	18,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,7%	15,6%	17,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	16,6%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,4%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	15,6%	17,6%

Применяем среднее значение скидки на торг, как для универсальных производственно-складских объектов (-)17,4% или **коэф. 0,847**, при не активном рынке.

6.Корректировка на местоположение

1. Местоположение на основании средней заработной платы в населенном пункте

Определяющую роль в вопросе обеспечения спроса на недвижимость, в конечном счете, играют доходы платежеспособного населения. Поэтому непосредственным фактором в системе ценообразования на рынке недвижимости, влияющим на объем спроса и, как следствие этого, на цену недвижимости, является величина реальных располагаемых доходов граждан или, иными словами, потребительских доходов.

Данная корректировка учитывает влияние на стоимость объекта недвижимости его расположение.

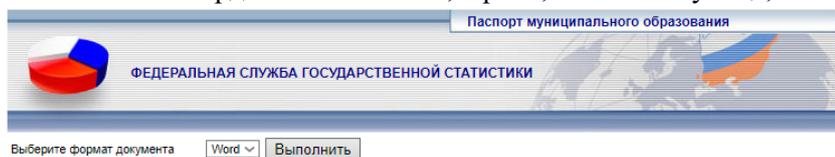
Корректировка на местоположение применяется на основании средней заработной платы в населенном пункте.

Корректировка применяется к объектам –аналогам на основании Справочника Оценщика недвижимости - 2020г. «Производственно –складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2020г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.129, таб. 37.

Средняя заработная плата принята на основании Федеральной службы государственной статистики, <https://www.gks.ru/>, за январь–декабрь 2021г. и интернет сайт: <https://www.trud.com/gornouralskij/salary/2378395.html>

Для объекта оценки Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100
и для объекта - аналога №2 и №3

Свердловская область, Ирбит, ул. Пролетарская, 79,
Свердловская область, Ирбит, Советская улица, 100/31



БД ПМО Свердловской области
ПОКАЗАТЕЛИ,
ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ СОСТОЯНИЕ ЭКОНОМИКИ И
СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
Городские округа Свердловской области
Городской округ, городской округ с внутригородским делением
Ирбитское муниципальное образование
за 2021 год

Занятость и заработная плата

Показатели	Ед. измерения	2021
Среднемесячная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) (с 2017 года)		
Всего по обследуемым видам экономической деятельности		
январь-март	рубли	33741.5
январь-июнь	рубли	36585.1
январь-сентябрь	рубли	36620
январь-декабрь	рубли	38233

https://www.gks.ru/scripts/db_inet2/passport/table.aspx?opt=657110002021

Для объекта - аналога №1. Свердловская область, Горноуральский городской округ, село
Николо-Павловское, улица Николаева, 4

Статистика зарплат в Горноуральский

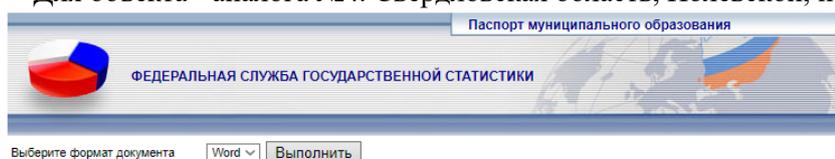
31 567 Р

Средняя зарплата в месяц

Уровень средней заработной платы в за последние 12
месяцев

<https://www.trud.com/gornouralskij/salary/2378395.html>

Для объекта - аналога №4. Свердловская область, Полевской, п. Зюзельский



БД ПМО Свердловской области
ПОКАЗАТЕЛИ,
ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ СОСТОЯНИЕ ЭКОНОМИКИ И
СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
Городские округа Свердловской области
Городской округ, городской округ с внутригородским делением
Полевской городской округ
за 2021 год

Занятость и заработная плата

Показатели	Ед. измерения	2021
Среднемесячная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) (с 2017 года)		
Всего по обследуемым видам экономической деятельности		
январь-март	рубли	46968.1
январь-июнь	рубли	48597.2
январь-сентябрь	рубли	47183.2
январь-декабрь	рубли	47512.4

https://www.gks.ru/scripts/db_inet2/passport/table.aspx?opt=657540002021

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах
расположения объекта оценки и объекта аналога.

3. Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 37

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта аналога														
	Ср. зарплата, тыс. руб. в месяц	16-18	18-20	20-22	22-24	24-26	26-28	28-30	30-32	32-34	34-36	36-38	38-40	40-42	42-44
16-18	1,00	0,91	0,84	0,79	0,73	0,69	0,65	0,62	0,59	0,56	0,54	0,52	0,50	0,48	0,46
18-20	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,76	0,71	0,68	0,65	0,62	0,59	0,57	0,55	0,53	0,51
20-22	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,77	0,73	0,70	0,67	0,64	0,61	0,59	0,57	0,55
22-24	1,27	1,16	1,08	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,72	0,69	0,66	0,63	0,61	0,59
24-26	1,36	1,24	1,15	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,77	0,73	0,71	0,68	0,65	0,63
26-28	1,45	1,32	1,22	1,14	1,06	1,00	0,95	0,90	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67
28-30	1,53	1,40	1,29	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83	0,79	0,76	0,73	0,71
30-32	1,61	1,47	1,36	1,27	1,18	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,75
32-34	1,69	1,55	1,43	1,33	1,24	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,88	0,84	0,81	0,79
34-36	1,77	1,62	1,50	1,39	1,30	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82
36-38	1,85	1,69	1,56	1,45	1,36	1,28	1,21	1,15	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86
38-40	1,93	1,76	1,63	1,51	1,42	1,33	1,26	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,89
40-42	2,01	1,83	1,69	1,58	1,47	1,39	1,31	1,24	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93
42-44	2,08	1,90	1,76	1,63	1,53	1,44	1,36	1,29	1,23	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97
44-46	2,16	1,97	1,82	1,69	1,59	1,49	1,41	1,34	1,27	1,22	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	<i>Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100</i>	Свердловская область, Горноуральский городской округ, село Николо-Павловское, улица Николаева, 4	Свердловская область, Ирбит, ул. Пролетарская, 79	Свердловская область, Ирбит, Советская улица, 100/31	Свердловская область, Полевской, п. Зюзельский
Средняя заработная плата в мес.	38233	31567	38233	38233	47512,4
Корректировка, коэф.	-	1,20	1,00	1,00	0,89

2. Местоположение на основании статуса населенного пункта

Корректировка применяется к объектам –аналогам на основании Справочника Оценщика недвижимости - 2020г. «Производственно –складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2020г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.49, 81, таб. 5, 10.

Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

Таблица 5

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Матрицы коэффициентов

Таблица 10

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,36	1,61	1,98
	II	0,83	1,00	1,13	1,34	1,64
	III	0,74	0,89	1,00	1,19	1,46
	IV	0,62	0,75	0,84	1,00	1,23
	V	0,51	0,61	0,69	0,82	1,00

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100	Свердловская область, Горноуральский городской округ, село Николаево, улица Николаева, 4	Свердловская область, Ирбит, ул. Пролетарская, 79	Свердловская область, Ирбит, Советская улица, 100/31	Свердловская область, Полевской, п. Зюзельский
Типовая зона	III	V	III	III	V
Корректировка, коэф.	-	1,46	1,00	1,00	1,46

7.Корректировка на площадь

Данная корректировка введена вследствие того, что большие по величине объекты сдаются на рынке за меньшую стоимость в расчете за 1 кв.м.

Корректировка определяется на основании Справочника Оценщика недвижимости - 2020г. «Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2020г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.193, таб. 76.

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах с различной численностью

Для объекта оценки №1 и №3.

Таблица 76

Площадь, кв.м		усредненные данные по России						
		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

Показатель	Объекты оценки №1 и №3	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м.	9 319,7/ 6 170,7	2 985,00	4 576,00	3 331,00	1 742,00
Корректировка, коэф.	-	0,89	0,89	0,89	0,89

Для объекта оценки №2.

Таблица 76

Площадь, кв.м		усредненные данные по России						
		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
Объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

Показатель	Объект оценки №2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м.	11 800,4	2 985,00	4 576,00	3 331,00	1 742,00
Корректировка, коэф.	-	0,82	0,82	0,82	0,82

8. Корректировка на физическое состояние здания

Корректировка не применяется к объектам –аналогам, т.к. они все находятся в удовлетворительном состоянии, как и объект оценки.

9. Корректировка на наличие отопления

Корректировка определяется на основании Справочника Оценщика недвижимости - 2020г. «Производственно –складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2020г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.209, таб. 94.

Таблица 94

цены		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,34
	отопление отсутствует	0,75	1,00

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Нет	Есть
Корректировка, коэф.	-	1,00	1,00	1,34	1,00

10. Корректировка на материал стен

Корректировка не применяется к объектам –аналогам, т.к. материал стен объектов капитальные, как и у объекта оценки.

11. Корректировка на долю административно – бытовых помещений в общей площади

Корректировка определяется на основании Справочника Оценщика недвижимости - 2020г. «Производственно –складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2020г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.302, таб. 182.

Матрицы коэффициентов

Таблица 182

Цены (арендные ставки) производственно-складских объектов	аналог			
	ПС часть	АО часть	бытовая часть	
объект оценки	ПС часть	1,00	0,68	0,82
	АО часть	1,47	1,00	1,20
	бытовая часть	1,22	0,83	1,00

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Доля административно-бытовых помещений в общей площади	Нет	Есть	Нет	Нет	Есть
Корректировка, коэф.	-	0,68	1,00	1,00	0,68

12. Корректировка на наличие железнодорожной ветки

Корректировка не применяется к объектам –аналогам, т.к. у них отсутствует вблизи железнодорожная ветка, как и у объекта оценки.

13. Корректировка на тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)

Корректировка не применяется к объектам –аналогам, т.к. они все отдельно стоящее здания, как и объект оценки.

14. Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Корректировка определяется на основании Справочника Оценщика недвижимости - 2020г. «Производственно –складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2020г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.221, таб. 110.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,91

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие грузоподъемных механизмов	Есть	Есть	Есть	Нет	Есть
Корректировка, коэф.	-	1,00	1,00	1/0,89=1,12	1,00

15. Корректировка на ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)

Корректировка не применяется к объектам –аналогам, т.к. у них у всех доступ ограничен имеется охрана, как и у объекта оценки.

16. Корректировка на расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории).

Корректировка не применяется к объектам –аналогам, т.к. у них у всех имеется огороженные территории, как и у объекта оценки.

Веса аналогов.

После того как будут проставлены корректировки и рассчитана скорректированная стоимость для каждого аналога, следует рассчитать удельный весовой коэффициент по формуле:

$$K_i = \frac{(\sum_{j=1}^n a_j) - a_i}{(n - 1) \sum_{j=1}^n a_j}$$

Где:

K_i – удельный весовой коэффициент i -го аналога;

n – общее количество аналогов;

$\sum a_j$ – общая сумма корректировок;

a_i – сумма корректировок i -го аналога.

Расчетная таблица весовых коэффициентов для объекта оценки №1.

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
сумма корр.	126,40	46,40	74,40	135,40
общая сумма	382,60	382,60	382,60	382,60
	256,20	336,20	308,20	247,20
кол-во аналогов	4	4	4	4
	1 147,80	1 147,80	1 147,80	1 147,80
вес аналога	0,223	0,293	0,269	0,215

Расчетная таблица весовых коэффициентов для объекта оценки №2.

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
сумма корр.	133,40	53,40	81,40	142,40
общая сумма	410,60	410,60	410,60	410,60
	277,20	357,20	329,20	268,20
кол-во аналогов	4	4	4	4
	1 231,80	1 231,80	1 231,80	1 231,80
вес аналога	0,225	0,290	0,267	0,218

Расчетная таблица весовых коэффициентов для объекта оценки №3.

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
сумма корр.	126,40	46,40	74,40	135,40
общая сумма	382,60	382,60	382,60	382,60
	256,20	336,20	308,20	247,20
кол-во аналогов	4	4	4	4
	1 147,80	1 147,80	1 147,80	1 147,80
вес аналога	0,223	0,293	0,269	0,215

Теперь необходимо найти средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. общей площади. Для этого скорректированную стоимость каждого аналога необходимо умножить на соответствующий весовой коэффициент, а полученные значения сложить. Итоговое значение стоимости будет равно средневзвешенному значению стоимости 1 кв.м. общей площади, умноженному на общую площадь.

Источник информации: <http://www.kminvest.ru/content/36-invest/47-kakocenitkvartiri>

Таблица расчета методом сравнения продаж для объекта оценки №1.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наименование	<i>Здание производственного корпуса №7</i>	Производственно - складской объект	Производственно - складской объект	Производственно - складской объект	Производственно - складской объект
Цена за объект, руб. с учетом стоимости прав на земельный участок	-	6 500 000	11 500 000	10 350 000	5 450 000
Площадь здания, м ²	9 319,70	2 985,00	4 576,00	3 331,00	1 742,00
Цена за 1 кв.м., руб. с учетом стоимости прав на земельный участок	-	2 177,55	2 513,11	3 107,18	3 128,59
1.1.Передаваемые имущественные права на земельный участок	<i>Право собственности</i>	Право собственности	Долгосрочная аренда на 50 лет	Право собственности	Долгосрочная аренда
Корректировка, коэф.		1,00	1,18	1,00	1,18
Скорректированная цена за 1 кв.м. земельного участка, руб.		2 177,55	2 965,47	3 107,18	3 691,74
1.2. Передаваемые имущественные права на здание	<i>Право собственности</i>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 177,55	2 965,47	3 107,18	3 691,74
2.Финансовые условия	<i>Рыночные</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 177,55	2 965,47	3 107,18	3 691,74
3.Условия продажи	<i>Типичные</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 177,55	2 965,47	3 107,18	3 691,74
4.Условия рынка (изменение цен во времени, изменение ценового законодательства)	<i>06.06.2022г.</i>	2022г.	2022г.	2022г.	2022г.
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 177,55	2 965,47	3 107,18	3 691,74
5.Условия рынка (скидки к ценам предложений)	<i>Рыночная стоимость</i>	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)
Корректировка, коэф.		0,826	0,826	0,826	0,826
Скорректированная цена, руб.		1 798,66	2 449,48	2 566,53	3 049,38
6.Местоположение	<i>Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100</i>	Свердловская область, Горноуральский городской округ, село Никола- Павловское, улица Николаева, 4	Свердловская область, Ирбит, ул. Пролетарская, 79	Свердловская область, Ирбит, Советская улица, 100/31	Свердловская область, Полевской, п. Зюзельский
1.Местоположение на основании средней зарботной платы в населенном пункте	38233	31567	38233	38233	47512.4
Корректировка, коэф.		1,20	1,00	1,00	0,89
Скорректированная цена, руб.		2 158,39	2 449,48	2 566,53	2 713,95
2.Местоположение на основании статуса населенного пункта	<i>III</i>	V	III	III	V
Корректировка, коэф.		1,46	1,00	1,00	1,46
Скорректированная цена, руб.		3 151,25	2 449,48	2 566,53	3 962,37
7.Общая площадь, кв.м.	9 319,7	2 985,00	4 576,00	3 331,00	1 742,00
Корректировка, коэф.		0,89	0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена, руб.		2 804,61	2 180,04	2 284,21	3 526,51
8.Физическое состояние зданий	<i>Удовлетворительное – экспертно</i>	Удовлетворительно е – экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительно е – экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительно е – экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительно е – экспертно (на основании фото в объявлении)
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, руб.		2 804,61	2 180,04	2 284,21	3 526,51
9.Наличие отопления	<i>Есть</i>	Есть	Есть	Нет	Есть
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,34	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 804,61	2 180,04	3 060,84	3 526,51
10. Материал стен	<i>Капитальные</i>	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 804,61	2 180,04	3 060,84	3 526,51
11.Доля административно-бытовых помещений в общей площади	<i>Нет</i>	Есть	Нет	Нет	Есть
Корректировка, коэф.		0,68	1,00	1,00	0,68
Скорректированная цена, руб.		1 907,13	2 180,04	3 060,84	2 398,03
12.Наличие железнодорожной ветки	<i>Нет</i>	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 907,13	2 180,04	3 060,84	2 398,03
13.Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	<i>Отдельно стоящее здание</i>	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 907,13	2 180,04	3 060,84	2 398,03
14.Наличие грузоподъемных механизмов	<i>Есть</i>	Есть	Есть	Нет	Есть
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,12	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 907,13	2 180,04	3 428,14	2 398,03
15.Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	<i>Доступ ограничен</i>	Доступ ограничен	Доступ ограничен	Доступ ограничен	Доступ ограничен
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 907,13	2 180,04	3 428,14	2 398,03
16.Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	<i>Ограждение есть</i>	Ограждение есть	Ограждение есть	Ограждение есть	Ограждение есть
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 907,13	2 180,04	3 428,14	2 398,03
Весовые коэффициенты	1,000	0,223	0,293	0,269	0,215
Стоимость после весового коэффициента		425,29	638,75	922,17	515,58
Итоговая стоимость, руб. за 1 кв.м. с учетом стоимости прав на земельный участок	<i>2 501,79</i>				
Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	<i>77,73</i>				
Итоговая стоимость, руб. за 1 кв.м. без учета стоимости прав на земельный участок	2 424,06				
Итоговая стоимость, руб. за объект без учета стоимости прав на земельный участок	22 591 511,98				

Таблица расчета методом сравнения продаж для объекта оценки №2.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наименование	<i>Здание производственного корпуса №3</i>	Производственно - складской объект	Производственно - складской объект	Производственно - складской объект	Производственно - складской объект
Цена за объект, руб. с учетом стоимости прав на земельный участок	-	6 500 000	11 500 000	10 350 000	5 450 000
Площадь здания, м ²	<i>11 800,4</i>	2 985,00	4 576,00	3 331,00	1 742,00
Цена за 1 кв.м., руб. с учетом стоимости прав на земельный участок	-	2 177,55	2 513,11	3 107,18	3 128,59
1.1. Передаваемые имущественные права на земельный участок	<i>Право собственности</i>	Право собственности	Долгосрочная аренда на 50 лет	Право собственности	Долгосрочная аренда
Корректировка, коэф.		1,00	1,18	1,00	1,18
Скорректированная цена за 1 кв.м. земельного участка, руб.		2 177,55	2 965,47	3 107,18	3 691,74
1.2. Передаваемые имущественные права на здание	<i>Право собственности</i>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 177,55	2 965,47	3 107,18	3 691,74
2. Финансовые условия	<i>Рыночные</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 177,55	2 965,47	3 107,18	3 691,74
3. Условия продажи	<i>Типичные</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 177,55	2 965,47	3 107,18	3 691,74
4. Условия рынка (изменение цен во времени, изменение ценового законодательства)	<i>06.06.2022г.</i>	2022г.	2022г.	2022г.	2022г.
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 177,55	2 965,47	3 107,18	3 691,74
5. Условия рынка (скидки к ценам предложений)	<i>Рыночная стоимость</i>	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)
Корректировка, коэф.		0,826	0,826	0,826	0,826
Скорректированная цена, руб.		1 798,66	2 449,48	2 566,53	3 049,38
6. Местоположение	<i>Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100</i>	Свердловская область, Горноуральский городской округ, село Николо-Павловское, улица Николаева, 4	Свердловская область, Ирбит, ул. Пролетарская, 79	Свердловская область, Ирбит, Советская улица, 100/31	Свердловская область, Полевской, п. Зюзельский
1. Местоположение на основании средней заработной платы в населенном пункте	<i>38233</i>	31567	38233	38233	47512.4
Корректировка, коэф.		1,20	1,00	1,00	0,89
Скорректированная цена, руб.		2 158,39	2 449,48	2 566,53	2 713,95
2. Местоположение на основании статуса населенного пункта	<i>III</i>	V	III	III	V
Корректировка, коэф.		1,46	1,00	1,00	1,46
Скорректированная цена, руб.		3 151,25	2 449,48	2 566,53	3 962,37
7. Общая площадь, кв.м.	<i>11 800,4</i>	2 985,00	4 576,00	3 331,00	1 742,00
Корректировка, коэф.		0,82	0,82	0,82	0,82
Скорректированная цена, руб.		2 584,03	2 008,57	2 104,55	3 249,14
8. Физическое состояние зданий	<i>Удовлетворительное – экспертно</i>	Удовлетворительно – экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительно – экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительно – экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительно – экспертно (на основании фото в объявлении)
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена, руб.		2 584,03	2 008,57	2 104,55	3 249,14
9.Наличие отопления	<i>Есть</i>	Есть	Есть	Нет	Есть
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,34	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 584,03	2 008,57	2 820,10	3 249,14
10. Материал стен	<i>Капитальные</i>	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 584,03	2 008,57	2 820,10	3 249,14
11.Доля административно-бытовых помещений в общей площади	<i>Нет</i>	Есть	Нет	Нет	Есть
Корректировка, коэф.		0,68	1,00	1,00	0,68
Скорректированная цена, руб.		1 757,14	2 008,57	2 820,10	2 209,42
12.Наличие железнодорожной ветки	<i>Нет</i>	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 757,14	2 008,57	2 820,10	2 209,42
13.Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	<i>Отдельно стоящее здание</i>	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 757,14	2 008,57	2 820,10	2 209,42
14.Наличие грузоподъемных механизмов	<i>Есть</i>	Есть	Есть	Нет	Есть
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,12	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 757,14	2 008,57	3 158,51	2 209,42
15.Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	<i>Доступ ограничен</i>	Доступ ограничен	Доступ ограничен	Доступ ограничен	Доступ ограничен
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 757,14	2 008,57	3 158,51	2 209,42
16.Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	<i>Ограждение есть</i>	1	1	1	1
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 757,14	2 008,57	3 158,51	2 209,42
Весовые коэффициенты	1,000	0,225	0,290	0,267	0,218
Стоимость после весового коэффициента		395,36	582,49	843,32	481,65
Итоговая стоимость, руб. за 1 кв.м. с учетом стоимости прав на земельный участок	<i>2 302,82</i>				
Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	<i>77,73</i>				
Итоговая стоимость, руб. за 1 кв.м. без учета стоимости прав на земельный участок	2 225,09				
Итоговая стоимость, руб. за объект без учета стоимости прав на земельный участок	26 256 952,04				

Таблица расчета методом сравнения продаж для объекта оценки №3.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наименование	<i>Здание производственного корпуса №7</i>	Производственно - складской объект	Производственно - складской объект	Производственно - складской объект	Производственно - складской объект
Цена за объект, руб. с учетом стоимости прав на земельный участок	-	6 500 000	11 500 000	10 350 000	5 450 000
Площадь здания, м ²	<i>6 170,7</i>	2 985,00	4 576,00	3 331,00	1 742,00
Цена за 1 кв.м., руб. с учетом стоимости прав на земельный участок	-	2 177,55	2 513,11	3 107,18	3 128,59
1.1.Передаваемые имущественные права на земельный участок	<i>Право собственности</i>	Право собственности	Долгосрочная аренда на 50 лет	Право собственности	Долгосрочная аренда
Корректировка, коэф.		1,00	1,18	1,00	1,18
Скорректированная цена за 1 кв.м. земельного участка, руб.		2 177,55	2 965,47	3 107,18	3 691,74
1.2. Передаваемые имущественные права на здание	<i>Право собственности</i>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 177,55	2 965,47	3 107,18	3 691,74
2.Финансовые условия	<i>Рыночные</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 177,55	2 965,47	3 107,18	3 691,74
3.Условия продажи	<i>Типичные</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 177,55	2 965,47	3 107,18	3 691,74
4.Условия рынка (изменение цен во времени, изменение ценового законодательства)	<i>06.06.2022г.</i>	2022г.	2022г.	2022г.	2022г.
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 177,55	2 965,47	3 107,18	3 691,74
5.Условия рынка (скидки к ценам предложений)	<i>Рыночная стоимость</i>	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)
Корректировка, коэф.		0,826	0,826	0,826	0,826
Скорректированная цена, руб.		1 798,66	2 449,48	2 566,53	3 049,38
6.Местоположение	<i>Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100</i>	Свердловская область, Горноуральский городской округ, село Никола-Павловское, улица Николаева, 4	Свердловская область, Ирбит, ул. Пролетарская, 79	Свердловская область, Ирбит, Советская улица, 100/31	Свердловская область, Полевской, п. Зюзельский
1.Местоположение на основании средней заработной платы в населенном пункте	<i>38233</i>	31567	38233	38233	47512.4
Корректировка, коэф.		1,20	1,00	1,00	0,89
Скорректированная цена, руб.		2 158,39	2 449,48	2 566,53	2 713,95
2.Местоположение на основании статуса населенного пункта	<i>III</i>	V	III	III	V
Корректировка, коэф.		1,46	1,00	1,00	1,46
Скорректированная цена, руб.		3 151,25	2 449,48	2 566,53	3 962,37
7.Общая площадь, кв.м.	<i>6 170,7</i>	2 985,00	4 576,00	3 331,00	1 742,00
Корректировка, коэф.		0,89	0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена, руб.		2 804,61	2 180,04	2 284,21	3 526,51
8.Физическое состояние зданий	<i>Удовлетворительное – экспертно</i>	Удовлетворительно – экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительно – экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительно – экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительно – экспертно (на основании фото в объявлении)
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, руб.		2 804,61	2 180,04	2 284,21	3 526,51
9.Наличие отопления	<i>Есть</i>	Есть	Есть	Нет	Есть
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,34	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 804,61	2 180,04	3 060,84	3 526,51
10. Материал стен	<i>Капитальные</i>	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 804,61	2 180,04	3 060,84	3 526,51
11.Доля административно-бытовых помещений в общей площади	<i>Нет</i>	Есть	Нет	Нет	Есть
Корректировка, коэф.		0,68	1,00	1,00	0,68
Скорректированная цена, руб.		1 907,13	2 180,04	3 060,84	2 398,03
12.Наличие железнодорожной ветки	<i>Нет</i>	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 907,13	2 180,04	3 060,84	2 398,03
13.Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	<i>Отдельно стоящее здание</i>	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 907,13	2 180,04	3 060,84	2 398,03
14.Наличие грузоподъемных механизмов	<i>Есть</i>	Есть	Есть	Нет	Есть
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,12	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 907,13	2 180,04	3 428,14	2 398,03
15.Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	<i>Доступ ограничен</i>	Доступ ограничен	Доступ ограничен	Доступ ограничен	Доступ ограничен
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 907,13	2 180,04	3 428,14	2 398,03
16.Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	<i>Ограждение есть</i>	Ограждение есть	Ограждение есть	Ограждение есть	Ограждение есть
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 907,13	2 180,04	3 428,14	2 398,03
Весовые коэффициенты	1,000	0,223	0,293	0,269	0,215
Стоимость после весового коэффициента		425,29	638,75	922,17	515,58
Итоговая стоимость, руб. за 1 кв.м. с учетом стоимости прав на земельный участок	<i>2 501,79</i>				
Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	<i>77,73</i>				
Итоговая стоимость, руб. за 1 кв.м. без учета стоимости прав на земельный участок	2 424,06				
Итоговая стоимость, руб. за объект без учета стоимости прав на земельный участок	14 958 147,04				

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода

На основании выполненных расчетов рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 06.06.2022г., определенная в сравнительном подходе, составила:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, определенная в сравнительном подходе, руб.
1	Здание производственного корпуса №7, назначение – нежилое, общая площадь: 9 319,7 кв.м., кадастровый номер: 66:44:0102002:315, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, этажность: 1	22 591 511,98

22 591 511,98

Двадцать два миллиона пятьсот девяносто одна тысяча пятьсот одиннадцать рублей девяносто восемь копеек

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, определенная в сравнительном подходе, руб.
2	Здание производственного корпуса №3, назначение – нежилое, общая площадь: 11 800,4 кв.м., кадастровый номер: 66:44:0102002:525, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, этажность: 1,4	26 256 952,04

26 256 952,04

Двадцать шесть миллионов двести пятьдесят шесть тысяч девятьсот пятьдесят два рубля четыре копейки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, определенная в сравнительном подходе, руб.
3	Здание производственного корпуса №8, назначение – нежилое, общая площадь: 6 170,7 кв.м., кадастровый номер: 66:44:0102002:307, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, этажность: 1,2	14 958 147,04

14 958 147,04

Четырнадцать миллионов девятьсот пятьдесят восемь тысяч сто сорок семь рублей четыре копейки

3. Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Методика определения стоимости объекта доходным подходом

Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, учитывая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено либо применением метода дисконтирования денежных потоков, либо с помощью метода прямой капитализации.

Преимущества методов оценки, используемых в рамках доходного подхода следующие:

- * только доходный подход ориентирован на будущее, то есть учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.д.;

- * учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая ставка дохода или коэффициент капитализации дохода вычисляется с использованием реальных рыночных данных;

- * доходный подход обеспечивает измерение экономического устаревания.

Недостатки доходных методов состоят в трудностях, связанных с прогнозированием будущих событий.

Для того чтобы в итоге получить очищенный доход относительно того интереса, который требуется оценить, составляется реконструированный отчет о доходах и расходах. Для этого, помимо определения величины рыночной стоимости, оценщику необходимо проанализировать всю доступную документацию по объекту оценки и по возможности по сопоставимым объектам.

Метод дисконтирования денежных потоков (МДДП) подразумевает:

- * составление прогноза функционирования объекта в будущем, на протяжении установленного периода владения;

- * оценку будущей (реверсионной) стоимости в конце периода владения;

- * пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость с использованием процесса дисконтирования по ставке отдачи, определенной инвесторами. Для применения метода ДДП существенным является выбор соответствующей ставки дисконта.

Метод прямой капитализации (МПК), используя общий коэффициент капитализации, пересчитывает стабилизированный доход или денежный поток за один год в стоимость путем деления этого дохода на соответствующий коэффициент капитализации. Другими словами в методе прямой капитализации для оценки рыночной стоимости чистый доход первого года от использования актива делится на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа данных о коэффициентах капитализации доходов активов, аналогичных оцениваемому активу. При этом нет необходимости оценивать тенденцию изменения дохода во времени, а при оценке коэффициента капитализации предполагается, что учёт тенденций всех составляющих оцениваемого актива заложен в рыночных данных. Необходимо отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, используемых наиболее эффективным образом и не требующих на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

В оценочной практике получил широкое распространение расчет методом дисконтирования на основе денежных потоков, возникающих от предоставления объекта оценки недвижимости в аренду. Основой для проведения расчетов данным методом, являются две основные величины: ставка арендной платы и коэффициент дисконтирования (капитализации).

В отношении ставки дисконта и коэффициента капитализации следует отметить следующее. Как известно, при определенных обстоятельствах, значения этих двух величин равны, в ином случае (отсутствия равенства) - это соизмеримые величины. Для того, чтобы вести суждения о размере этих ставок и коэффициентов, в независимости от приемов и методов, к которым прибегает оценщик, обязательным является оценка уровня (диапазона) в котором находятся искомые значения. В практике оценки недвижимости, для этой цели принято производить анализ сделок о покупке недвижимости при известных арендных отношениях. Результатом данных исследований является получение коэффициента капитализации - коэффициента связывающего доход от объекта с его текущей стоимостью.

В настоящем Отчете Оценщик считает оправданным применение метода прямой капитализации, поскольку здание находится в удовлетворительном состоянии, пригодном для эксплуатации (не требующее значительных капитальных вложений в ремонт или реконструкцию), фактическое использование здания соответствует его наиболее эффективному использованию, что полностью удовлетворяет требованиям п/п «в» п. 23 ФСО № 7.

3.1. Метод капитализации

Метод прямой капитализации дает достаточно точную оценку текущей стоимости объекта в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения).

Метод прямой капитализации основан на преобразовании типичного чистого операционного дохода оценки первого года эксплуатации объекта, в его стоимость. Для расчета необходимо наличие коэффициента капитализации.

Процедура включает следующие шаги:

1. Расчет потенциального валового дохода (ПВД) от всех источников в ближайший год.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S * C_m * 12 \text{ месяцев, где:}$$

S - площадь, сдаваемая в аренду, м²;

C_m - арендная ставка за 1 м².

2. Определение возможных потери от вакансий (простоя) помещений и потерь при сборе арендной платы для определения эффективного валового дохода (ЭВД).

Эффективный валовой доход (ЭВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ЭВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

3. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД).

Чистый операционный доход (ЧОД) - действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$\text{ЧОД} = \text{ЭВД} - \text{ОР}$$

Операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

4. Обоснование величины ставки капитализации

Коэффициент капитализации R рассчитывается по формуле:²⁰

$$r = \text{ЧОД} / \text{РСд}$$

5. Определение текущей стоимости недвижимости.

Из формулы расчета коэффициента капитализации можно получить формулу расчета стоимости объекта оценки:

$$\text{РСд} = \text{ЧОД} / r^{21}$$

3.1.1. Расчет потенциального валового дохода

Доходы от эксплуатации недвижимого имущества могут быть представлены как денежные потоки от сдачи объектов недвижимости в аренду.

В рамках доходного подхода, действительный валовый доход представлен как денежные потоки от сдачи объекта недвижимости в аренду.

Для определения ставки аренды объекта оценки в рамках доходного подхода использовался метод количественных корректировок. При наличии достаточного количества объектов предложенных в аренду, данный метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

Выбор единиц сравнения

Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Единицы сравнения используются оценщиком как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Выбор единицы сравнения производится с учетом сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки. Различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения:

- цена за 1 м² общей площади
- цена за 1 м³ строительного объема
- цена за 1 м² чистой площади, подлежащей сдаче в аренду

Критерием выбора единицы сравнения является адекватность рассматриваемых аналогичных объектов недвижимости оцениваемому объекту.

Объект недвижимости в целом может быть единицей сравнения лишь при стандартных размерах сопоставимых объектов при условии совпадения их количественных и качественных характеристик. При использовании данной единицы сравнения следует быть осторожным из-за ошибок, которые могут быть вызваны различиями в стоимости строительства, конструктивных решениях и иных условий. В связи с тем, что количественные и качественные характеристики, в том числе и площадь объектов, не совпадают, оценщик счел необходимым и целесообразным не применять указанную единицу сравнения в настоящей работе.

Для некоторых видов недвижимости наиболее важным измерителем является тот, который показывает объем. При оценке таких объектов целесообразно в качестве единицы сравнения применять цену за 1 м³ здания или сооружения. В связи с тем, что Оцениваемые объекты к указанной группе объектов не относятся, то указанная единица сравнения не применяется.

Как правило, объекты недвижимости продаются с указанием общей площади и цены за 1 м².

Общая стоимость определяется произведением величины рыночной стоимости за 1 м² и площади.

Наиболее распространенной единицей сравнения для российских условий в настоящее время является цена 1 м².

²⁰ Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости (с.237)/ СПбГТУ, СПб, 1997; Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости (с.156) –СПб: Питер, 2001; Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости (с.677). Пер. с англ. – М.: Дело, 1997

²¹ Симионова Н.Е., Шеина С.Г. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. М.-Ростов-на-Дону, 2006г.

При продаже или аренде зданий/помещений участник сделки ориентируется на цену 1 м² общей площади для сопоставления цены продажи данного объекта с аналогичными, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 м² общей площади объекта.

Критерии отбора аналогов для объекта оценки №1, №2 и №3

Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов:

1. По назначению: производственно -складское здание;
2. По виду права: аренда;
3. По местоположению: вся Свердловская область, кроме г. Екатеринбург;
4. По площади: от 1000 кв.м.;
5. По физическому состоянию здания: удовлетворительное;
6. По наличие отопления: с отоплением, без отопления;
7. По материалу стен: капитальные;
8. Доля административно – бытовых помещений в общей площади: есть / нет;
9. Наличие железнодорожной ветки: с ж/д веткой и без ж/д ветки;
10. Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание): отдельно стоящее здание;
11. Наличие грузоподъемных механизмов: с учетом грузоподъемных механизмов и без учета грузоподъемных механизмов;
12. Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы): с ограниченным доступом и со свободным доступом;
13. Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории): с ограждением без ограждения.

Из приведенного анализа рынка в п. 8.4. «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектом недвижимости из сегментов рынка» в качестве аналогов приняты все объекты.

Ниже в таблице представлены объекты-аналоги.

Объекты-аналоги, предложенные к аренде для объекта оценки №1, №2 и №3

Элемент сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наименование	Производственно - складской объект	Производственно - складской объект	Производственно - складской объект	Производственно - складской объект
Цена аренды за объект в месяц, руб.	50 000	120 000	349 200	168 000
Площадь, м ²	1 000,00	1 742,00	3 600,00	1 200,00
Цена аренды за 1 кв.м. в месяц, руб.	50,00	68,89	97,00	140,00
Передаваемые имущественные права на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия аренды	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	2022г.	2022г.	2022г.	2022г.
Скидки к ценам предложений	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)
Местоположение (адрес)	Свердловская область, Асбест, Промышленная ул., 1А	Свердловская область, Полевской городской округ, Зюзельский поселок	Свердловская область, Невьянск, ул. Строителей, 21/2	Свердловская область, Невьянск, ул. Вайнера, 84
Общая площадь, кв.м.	1 000,00	1 742,00	3 600,00	1 200,00
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное –экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительное –экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительное –экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительное –экспертно (на основании фото в объявлении)
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Доля административно-бытовых помещений в общей площади	Есть	Есть	Нет	Нет
Наличие железнодорожной ветки	Есть	Нет	Нет	Нет
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Наличие грузоподъемных механизмов	Есть	Есть	Есть	Есть
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	Доступ ограничен	Доступ ограничен	Доступ ограничен	Доступ ограничен
Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	Ограждение есть	Ограждение есть	Ограждение есть	Ограждение есть
Источник информации	8 958 718-64-52, 8 958 718-73-05, https://ekb.cian.ru/rent/commercial/252009100/	8 958 703-25-81, https://ekb.cian.ru/rent/commercial/259381610/	8 958 718-84-73, https://ekb.cian.ru/rent/commercial/234078646/	8 958 718-84-73, https://ekb.cian.ru/rent/commercial/234050079/

Учитывая, что каждый объект недвижимости является уникальным, а также, что ценовая информация имеется в весьма ограниченном количестве объектов, то подобранные объекты-аналоги неизбежно будут отличаться от объекта оценки, поэтому основной смысл сравнительного подхода – ответить на вопрос: «Сколько бы стоил объект-аналог, если бы обладал точно такими же характеристиками, как объект оценки?»

Ответ на этот вопрос осуществляется путем корректировки цен объектов-аналогов на имеющиеся различия с объектом оценки.

Корректировки, называемые также поправками, бывают положительными и отрицательными, абсолютными и относительными.

Знак поправки определяется в зависимости от соотношения характеристик объекта-аналога и объекта оценки. Если объект-аналог лучше объекта оценки, то вносится отрицательная поправка, если же объект-аналог хуже – то положительная.

Выявленные отличия сравниваемых объектов, требующие введения корректировок:

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок. Элементами сравнения в данном отчете выступают:

1. Состав передаваемых прав, ограничения (обременения) этих прав;
2. Финансовые условия;
3. Условия аренды;
4. Дата оценки/Дата предложения;
5. Снижение стоимости в процессе торгов;
6. Местоположение;
7. Площадь;
8. Физическое состояние зданий;
9. Наличие отопления;
10. Материал стен;
11. Доля административно – бытовых помещений в общей площади;
12. Наличие железнодорожной ветки;
13. Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание);
14. Наличие грузоподъемных механизмов;
15. Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы);
16. Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории).

Обоснование корректировок для объекта оценки №1, №2 и №3

1. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
Корректировка не применяется для аналогов, т.к. все объекты передаются в аренду.

2. Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (применяется для объектов, приобретаемых с привлечением кредитных средств, льготным налогообложением и др.), поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

3. Корректировка на условия аренды

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках аренды, между арендодателем и арендатором не было никаких особых отношений. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

4. Корректировка на условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)

Введением данной поправки регулируется различие в уровне цен в различные временные периоды. В данном случае корректировка не требуется, т.к. все аналоги в отчете представлены в одном временном периоде с датой оценки и были актуальны.

5.Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений)

По мнению оценщиков, объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая "поправка на сделку", зависит от ряда причин, например наличия аналогов или стабильности рынка.

Корректировка применяется ко всем объектам –аналогам на основании Справочника Оценщика недвижимости - 2020г. «Производственно –складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2020г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.348, таб. 211.

Таблица 211 (продолжение)

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	13,8%	16,7%
2. Специализированные высококласные складские объекты	14,9%	13,4%	16,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,4%	15,0%	17,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,5%	17,5%	21,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	13,9%	16,4%

Применяем среднее значение скидки на торг, как для универсальных производственно-складских объектов (-)15,3% или **коэф. 0,847**, при не активном рынке.

6.Корректировка на местоположение

1. Местоположение на основании средней заработной платы в населенном пункте

Определяющую роль в вопросе обеспечения спроса на недвижимость, в конечном счете, играют доходы платежеспособного населения. Поэтому непосредственным фактором в системе ценообразования на рынке недвижимости, влияющим на объем спроса и, как следствие этого, на цену недвижимости, является величина реальных располагаемых доходов граждан или, иными словами, потребительских доходов.

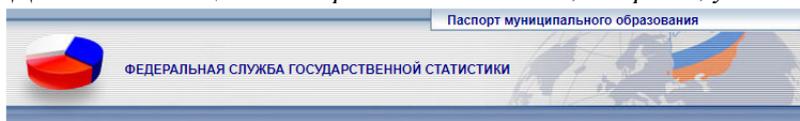
Данная корректировка учитывает влияние на стоимость объекта недвижимости его расположение.

Корректировка на местоположение применяется на основании средней заработной платы в населенном пункте.

Корректировка применяется к объектам –аналогам на основании Справочника Оценщика недвижимости - 2020г. «Производственно –складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2020г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.130, таб. 38.

Средняя заработная плата принята на основании Федеральной службы государственной статистики, <https://www.gks.ru/>, за январь-декабрь 2021г.

Для объекта оценки Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100



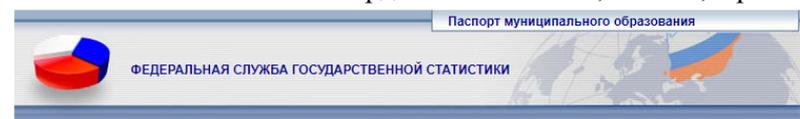
Выберите формат документа

БД ПМО Свердловской области
ПОКАЗАТЕЛИ,
 ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ СОСТОЯНИЕ ЭКОНОМИКИ И
 СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
 Городские округа Свердловской области
 Городской округ, городской округ с внутригородским делением
 Ирбитское муниципальное образование
 за 2021 год

Показатели	Занятость и заработная плата	
	Ед. измерения	2021
Среднемесячная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) (с 2017 года)		
Всего по обследуемым видам экономической деятельности		
январь-март	рубль	33741.5
январь-июнь	рубль	36585.1
январь-сентябрь	рубль	36620
январь-декабрь	рубль	38233

https://www.gks.ru/scripts/db_inet2/passport/table.aspx?opt=657110002021

Для объекта - аналога №1. Свердловская область, Асбест, Промышленная ул., 1А



Выберите формат документа

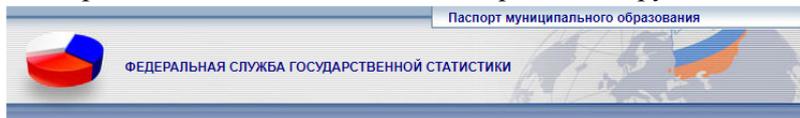
БД ПМО Свердловской области
ПОКАЗАТЕЛИ,
 ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ СОСТОЯНИЕ ЭКОНОМИКИ И
 СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
 Городские округа Свердловской области
 Городской округ, городской округ с внутригородским делением
 Асбестовский городской округ
 за 2021 год

Показатели	Занятость и заработная плата	
	Ед. измерения	2021
Среднемесячная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) (с 2017 года)		
Всего по обследуемым видам экономической деятельности		
январь-март	рубль	36702.3
январь-июнь	рубль	39152.7
январь-сентябрь	рубль	39070.4
январь-декабрь	рубль	40008.8

https://www.gks.ru/scripts/db_inet2/passport/table.aspx?opt=657300002021

Для объекта - аналога №2.

Свердловская область, Полевской городской округ, Зюзельский поселок



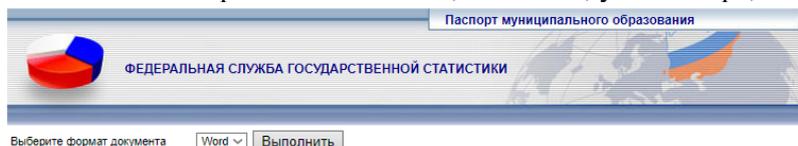
Выберите формат документа

БД ПМО Свердловской области
ПОКАЗАТЕЛИ,
 ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ СОСТОЯНИЕ ЭКОНОМИКИ И
 СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
 Городские округа Свердловской области
 Городской округ, городской округ с внутригородским делением
 Полевской городской округ
 за 2021 год

Показатели	Занятость и заработная плата	
	Ед. измерения	2021
Среднемесячная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) (с 2017 года)		
Всего по обследуемым видам экономической деятельности		
январь-март	рубль	46968.1
январь-июнь	рубль	48597.2
январь-сентябрь	рубль	47183.2
январь-декабрь	рубль	47512.4

https://www.gks.ru/scripts/db_inet2/passport/table.aspx?opt=657540002021

Для объекта - аналога №3. и №4.
Свердловская область, Невьянск, ул. Строителей, 21/2
Свердловская область, Невьянск, ул. Вайнера, 84



БД ПМО Свердловской области
ПОКАЗАТЕЛИ,
ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ СОСТОЯНИЕ ЭКОНОМИКИ И
СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
Городские округа Свердловской области
Городской округ, городской округ с внутригородским делением
Невьянский городской округ
за 2021 год

Показатели	Занятость и заработная плата	
	Ед. измерения	2021
Среднемесячная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) (с 2017 года)		
Всего по обследуемым видам экономической деятельности		
январь-март	рубль	38593.6
январь-июнь	рубль	42759
январь-сентябрь	рубль	44533.9
январь-декабрь	рубль	47752.4

https://www.gks.ru/scripts/db_inet2/passport/table.aspx?opt=657140002021

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта аналога.

3. Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 38

Город расположения объекта оценки	Ср. зарплата, тыс. руб. в месяц	Город расположения объекта аналога															
		16-18	18-20	20-22	22-24	24-26	26-28	28-30	30-32	32-34	34-36	36-38	38-40	40-42	42-44	44-46	
16-18	1,00	0,93	0,87	0,83	0,78	0,75	0,71	0,69	0,66	0,64	0,61	0,60	0,58	0,56	0,55		
18-20	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,77	0,74	0,71	0,68	0,66	0,64	0,62	0,60	0,58		
20-22	1,14	1,07	1,00	0,94	0,90	0,85	0,82	0,78	0,75	0,73	0,70	0,68	0,66	0,64	0,62		
22-24	1,21	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74	0,72	0,70	0,68	0,66		
24-26	1,28	1,19	1,12	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,81	0,78	0,76	0,74	0,71	0,70		
26-28	1,34	1,25	1,17	1,11	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	0,80	0,77	0,75	0,73		
28-30	1,40	1,30	1,22	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	0,83	0,81	0,78	0,76		
30-32	1,46	1,36	1,28	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	0,84	0,82	0,79		
32-34	1,52	1,41	1,33	1,25	1,19	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	0,85	0,83		
34-36	1,57	1,46	1,37	1,30	1,23	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,86		
36-38	1,63	1,52	1,42	1,34	1,28	1,22	1,16	1,12	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,89		
38-40	1,68	1,57	1,47	1,39	1,32	1,26	1,20	1,15	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92		
40-42	1,73	1,61	1,52	1,43	1,36	1,29	1,24	1,19	1,14	1,10	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94		
42-44	1,78	1,66	1,56	1,47	1,40	1,33	1,28	1,22	1,18	1,14	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97		
44-46	1,83	1,71	1,60	1,52	1,44	1,37	1,31	1,26	1,21	1,17	1,13	1,09	1,06	1,03	1,00		

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100	Свердловская область, Асбест, Промышленная ул., 1А	Свердловская область, Полевской городской округ, Зюзельский поселок	Свердловская область, Невьянск, ул. Строителей, 21/2	Свердловская область, Невьянск, ул. Вайнера, 84
Средняя заработная плата в мес.	38233	40008.8	47512.4	47752.4	47752.4
Корректировка, коэф.	-	0,97	0,92	0,92	0,92

2. Местоположение на основании статуса населенного пункта

Корректировка применяется к объектам –аналогам на основании Справочника Оценщика недвижимости - 2020г. «Производственно –складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2020г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.49, 81, таб. 5, 11.

Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

Таблица 5

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Таблица 11

ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,21	1,35	1,61	1,97
	II	0,83	1,00	1,12	1,33	1,62
	III	0,74	0,89	1,00	1,19	1,45
	IV	0,62	0,75	0,84	1,00	1,22
	V	0,51	0,62	0,69	0,82	1,00

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100	Свердловская область, Асбест, Промышленная ул., 1А	Свердловская область, Полевской городской округ, Зюзельский поселок	Свердловская область, Невьянск, ул. Строителей, 21/2	Свердловская область, Невьянск, ул. Вайнера, 84
Типовая зона	III	III	V	III	III
Корректировка, коэф.	-	1,00	1,45	1,00	1,00

7.Корректировка на площадь

Данная корректировка введена вследствие того, что большие по величине объекты сдаются на рынке за меньшую стоимость в расчете за 1 кв.м.

Корректировка определяется на основании Справочника Оценщика недвижимости - 2020г. «Производственно –складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2020г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.193, таб. 76.

Матрицы коэффициентов
Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для цен и арендных ставок
для объектов производственно-складского назначения,
расположенных в городах с различной численностью
 Для объекта оценки №1.

Таблица 76

Площадь, кв.м		усредненные данные по России						
		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

Показатель	Объекты оценки №1, №3	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м.	9 319,7/ 6 170,7	1 000,00	1 742,00	3 600,00	1 200,00
Корректировка, коэф.	-	0,89	0,89	0,89	0,89

Для объекта оценки №2.

Таблица 76

Площадь, кв.м		усредненные данные по России						
		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

Показатель	Объект оценки №2.	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м.	11 800,40	1 000,00	1 742,00	3 600,00	1 200,00
Корректировка, коэф.	-	0,82	0,82	0,82	0,82

8. Корректировка на физическое состояние здания

Корректировка не применяется к объектам –аналогам, т.к. они все находятся в удовлетворительном состоянии, как и объект оценки.

9.Корректировка на наличие отопления

Корректировка не применяется к объектам –аналогам, т.к. отопление имеется у всех объектов, как и у объекта оценки.

10. Корректировка на материал стен

Корректировка не применяется к объектам –аналогам, т.к. материал стен объектов капитальные, как и у объекта оценки.

11. Корректировка на долю административно – бытовых помещений в общей площади

Корректировка определяется на основании Справочника Оценщика недвижимости - 2020г. «Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2020г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.302, таб. 182.

Матрицы коэффициентов

Таблица 182

Цены (арендные ставки) производственно- складских объектов	аналог		
	ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	1,00	0,68	0,82
АО часть	1,47	1,00	1,20
бытовая часть	1,22	0,83	1,00

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Доля административно-бытовых помещений в общей площади	Нет	Есть	Есть	Нет	Нет
Корректировка, коэф.	-	0,68	0,68	1,00	1,00

12. Корректировка на наличие железнодорожной ветки

Корректировка определяется на основании Справочника Оценщика недвижимости - 2020г. «Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2020г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.157, таб. 58.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 58

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие железнодорожной ветки	Нет	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка, коэф.	-	1/1,15=0,87	1,00	1,00	1,00

13. Корректировка на тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)

Корректировка не применяется к объектам –аналогам, т.к. они все отдельно стоящее здания, как и объект оценки.

14. Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Корректировка не применяется к объектам –аналогам, т.к. у них у всех есть грузоподъемные механизмы, как и у объекта оценки.

15. Корректировка на ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)

Корректировка не применяется к объектам –аналогам, т.к. у них у всех доступ ограничен имеется охрана, как и у объекта оценки.

16. Корректировка на расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории).

Корректировка не применяется к объектам –аналогам, т.к. у них у всех имеется огороженные территории, как и у объекта оценки.

Вес аналогов.

После того как будут проставлены корректировки и рассчитана скорректированная стоимость для каждого аналога, следует рассчитать удельный весовой коэффициент по формуле:

$$K_i = \frac{(\sum_{j=1}^n a_j) - a_i}{(n - 1) \sum_{j=1}^n a_j}$$

Где:

K_i – удельный весовой коэффициент i -го аналога;

n – общее количество аналогов;

$\sum a_j$ – общая сумма корректировок;

a_i – сумма корректировок i -го аналога.

Расчетная таблица весовых коэффициентов для объекта оценки №1.

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
сумма корр.	74,30	111,30	34,30	34,30
общая сумма	254,20	254,20	254,20	254,20
	179,90	142,90	219,90	219,90
кол-во аналогов	4	4	4	4
	762,60	762,60	762,60	762,60
вес аналога	0,235903	0,187385	0,288356	0,288356

Расчетная таблица весовых коэффициентов для объекта оценки №2.

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
сумма корр.	81,30	118,30	41,30	41,30
общая сумма	282,20	282,20	282,20	282,20
	200,90	163,90	240,90	240,90
кол-во аналогов	4	4	4	4
	846,60	846,60	846,60	846,60
вес аналога	0,237302	0,193598	0,284550	0,284550

Расчетная таблица весовых коэффициентов для объекта оценки №3.

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
сумма корр.	74,30	111,30	34,30	34,30
общая сумма	254,20	254,20	254,20	254,20
	179,90	142,90	219,90	219,90
кол-во аналогов	4	4	4	4
	762,60	762,60	762,60	762,60
вес аналога	0,235903	0,187385	0,288356	0,288356

Теперь необходимо найти средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. общей площади. Для этого скорректированную стоимость каждого аналога необходимо умножить на соответствующий весовой коэффициент, а полученные значения сложить. Итоговое значение стоимости будет равна средневзвешенному значению стоимости 1 кв.м. общей площади, умноженному на общую площадь.

Источник информации: <http://www.kmvinvest.ru/content/36-invest/47-kakocenitkvartiri>

Таблица расчета арендной платы в год для объекта оценки №1.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наименование	<i>Здание производственного корпуса №7</i>	Производственно - складской объект	Производственно - складской объект	Производственно - складской объект	Производственно - складской объект
Цена аренды за объект в месяц, руб.	-	50 000	120 000	349 200	168 000
Площадь, м ²	9 319,70	1 000,00	1 742,00	3 600,00	1 200,00
Цена аренды за 1 кв.м. в месяц, руб.	-	50,00	68,89	97,00	140,00
1. Передаваемые имущественные права на объект	<i>Аренда</i>	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		50,00	68,89	97,00	140,00
2. Финансовые условия	<i>Рыночные</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		50,00	68,89	97,00	140,00
3. Условия аренды	<i>Типичные</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		50,00	68,89	97,00	140,00
4. Условия рынка (изменение цен во времени, изменение ценового законодательства)	<i>06.06.2022г.</i>	2022г.	2022г.	2022г.	2022г.
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		50,00	68,89	97,00	140,00
5. Условия рынка (скидки к ценам предложений)	<i>Рыночная стоимость</i>	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)
Корректировка, коэф.		0,847	0,847	0,847	0,847
Скорректированная цена, руб.		42,35	58,35	82,16	118,58
6. Местоположение (адрес)	<i>Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100</i>	Свердловская область, Асбест, Промышленная ул., 1А	Свердловская область, Полевской городской округ, Зюзельский поселок	Свердловская область, Невьянск, ул. Строителей, 21/2	Свердловская область, Невьянск, ул. Вайнера, 84
1. Местоположение на основании средней заработной платы в населенном пункте	38233	40008.8	47512.4	47752.4	47752.4
Корректировка, коэф.		0,97	0,92	0,92	0,92
Скорректированная цена, руб.		41,08	53,68	75,59	109,09
2. Местоположение на основании статуса населенного пункта	<i>III</i>	III	V	III	III
Корректировка, коэф.		1,00	1,45	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		41,08	77,84	75,59	109,09
7. Общая площадь, кв.м.	9 319,7	1 000,00	1 742,00	3 600,00	1 200,00
Корректировка, коэф.		0,89	0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена, руб.		36,56	69,28	67,28	97,09
8. Физическое состояние здания	<i>Удовлетворительное – экспертно</i>	Удовлетворительное – экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительное – экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительное – экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительное – экспертно (на основании фото в объявлении)
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, руб.		36,56	69,28	67,28	97,09
9. Наличие отопления	<i>Есть</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		36,56	69,28	67,28	97,09
10. Материал стен	<i>Капитальные</i>	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		36,56	69,28	67,28	97,09
11. Доля административно-бытовых помещений в общей площади	<i>Нет</i>	Есть	Есть	Нет	Нет
Корректировка, коэф.		0,68	0,68	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		24,86	47,11	67,28	97,09
12. Наличие железнодорожной ветки	<i>Нет</i>	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка, коэф.		0,87	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		21,63	47,11	67,28	97,09
13. Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	<i>Отдельно стоящее здание</i>	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		21,63	47,11	67,28	97,09
14. Наличие грузоподъемных механизмов	<i>Есть</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		21,63	47,11	67,28	97,09
15. Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	<i>Доступ ограничен</i>	Доступ ограничен	Доступ ограничен	Доступ ограничен	Доступ ограничен
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		21,63	47,11	67,28	97,09
16. Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	<i>Ограждение есть</i>	Ограждение есть	Ограждение есть	Ограждение есть	Ограждение есть
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		21,63	47,11	67,28	97,09
Весовые коэффициенты	1,000000	0,235903	0,187385	0,288356	0,288356
Стоимость после весового коэффициента		5,10	8,83	19,40	28,00
Итоговая стоимость аренды, руб. за 1 кв.м. в месяц	61,33				
Итоговая стоимость аренды, руб. за 1 кв.м. в год	735,96				

Таблица расчета арендной платы в год для объекта оценки №2.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наименование	<i>Здание производственного корпуса №3</i>	Производственно-складской объект	Производственно-складской объект	Производственно-складской объект	Производственно-складской объект
Цена аренды за объект в месяц, руб.	-	50 000	120 000	349 200	168 000
Площадь, м ²	<i>11 800,40</i>	1 000,00	1 742,00	3 600,00	1 200,00
Цена аренды за 1 кв.м. в месяц, руб.	-	50,00	68,89	97,00	140,00
1. Передаваемые имущественные права на объект	<i>Аренда</i>	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		50,00	68,89	97,00	140,00
2. Финансовые условия	<i>Рыночные</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		50,00	68,89	97,00	140,00
3. Условия аренды	<i>Типичные</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		50,00	68,89	97,00	140,00
4. Условия рынка (изменение цен во времени, изменение ценового законодательства)	<i>06.06.2022г.</i>	2022г.	2022г.	2022г.	2022г.
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		50,00	68,89	97,00	140,00
5. Условия рынка (скидки к ценам предложений)	<i>Рыночная стоимость</i>	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)
Корректировка, коэф.		0,847	0,847	0,847	0,847
Скорректированная цена, руб.		42,35	58,35	82,16	118,58
6. Местоположение (адрес)	<i>Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100</i>	Свердловская область, Асбест, Промышленная ул., 1А	Свердловская область, Полевской городской округ, Зюзельский поселок	Свердловская область, Невьянск, ул. Строителей, 21/2	Свердловская область, Невьянск, ул. Вайнера, 84
1. Местоположение на основании средней заработной платы в населенном пункте	<i>38233</i>	40008.8	47512.4	47752.4	47752.4
Корректировка, коэф.		0,97	0,92	0,92	0,92
Скорректированная цена, руб.		41,08	53,68	75,59	109,09
2. Местоположение на основании статуса населенного пункта	<i>III</i>	III	V	III	III
Корректировка, коэф.		1,00	1,45	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		41,08	77,84	75,59	109,09
7. Общая площадь, кв.м.	<i>11 800,40</i>	1 000,00	1 742,00	3 600,00	1 200,00
Корректировка, коэф.		0,82	0,82	0,82	0,82
Скорректированная цена, руб.		33,69	63,83	61,98	89,45
8. Физическое состояние здания	<i>Удовлетворительное – экспертно</i>	Удовлетворительное – экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительное – экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительное – экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительное – экспертно (на основании фото в объявлении)

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		33,69	63,83	61,98	89,45
9. Наличие отопления	<i>Есть</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		33,69	63,83	61,98	89,45
10. Материал стен	<i>Капитальные</i>	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		33,69	63,83	61,98	89,45
11. Доля административно-бытовых помещений в общей площади	<i>Нет</i>	Есть	Есть	Нет	Нет
Корректировка, коэф.		0,68	0,68	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		22,91	43,40	61,98	89,45
12. Наличие железнодорожной ветки	<i>Нет</i>	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка, коэф.		0,87	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		19,93	43,40	61,98	89,45
13. Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	<i>Отдельно стоящее здание</i>	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		19,93	43,40	61,98	89,45
14. Наличие грузоподъемных механизмов	<i>Есть</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		19,93	43,40	61,98	89,45
15. Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	<i>Доступ ограничен</i>	Доступ ограничен	Доступ ограничен	Доступ ограничен	Доступ ограничен
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		19,93	43,40	61,98	89,45
16. Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	<i>Ограждение есть</i>	Ограждение есть	Ограждение есть	Ограждение есть	Ограждение есть
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		19,93	43,40	61,98	89,45
Весовые коэффициенты	1,000000	0,237302	0,193598	0,284550	0,284550
Стоимость после весового коэффициента		4,73	8,40	17,64	25,45
Итоговая стоимость аренды, руб. за 1 кв.м. в месяц	56,22				
Итоговая стоимость аренды, руб. за 1 кв.м. в год	674,64				

Таблица расчета арендной платы в год для объекта оценки №3.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наименование	<i>Здание производственного корпуса №8</i>	Производственно - складской объект	Производственно - складской объект	Производственно - складской объект	Производственно - складской объект
Цена аренды за объект в месяц, руб.	-	50 000	120 000	349 200	168 000
Площадь, м ²	<i>6 170,7</i>	1 000,00	1 742,00	3 600,00	1 200,00
Цена аренды за 1 кв.м. в месяц, руб.	-	50,00	68,89	97,00	140,00
1. Передаваемые имущественные права на объект	<i>Аренда</i>	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		50,00	68,89	97,00	140,00
2. Финансовые условия	<i>Рыночные</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		50,00	68,89	97,00	140,00
3. Условия аренды	<i>Типичные</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		50,00	68,89	97,00	140,00
4. Условия рынка (изменение цен во времени, изменение ценового законодательства)	<i>06.06.2022г.</i>	2022г.	2022г.	2022г.	2022г.
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		50,00	68,89	97,00	140,00
5. Условия рынка (скидки к ценам предложений)	<i>Рыночная стоимость</i>	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)	Цена предложения (Торг возможен)
Корректировка, коэф.		0,847	0,847	0,847	0,847
Скорректированная цена, руб.		42,35	58,35	82,16	118,58
6. Местоположение (адрес)	<i>Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100</i>	Свердловская область, Асбест, Промышленная ул., 1А	Свердловская область, Полевской городской округ, Зюзельский поселок	Свердловская область, Невьянск, ул. Строителей, 21/2	Свердловская область, Невьянск, ул. Вайнера, 84
1. Местоположение на основании средней заработной платы в населенном пункте	<i>38233</i>	40008.8	47512.4	47752.4	47752.4
Корректировка, коэф.		0,97	0,92	0,92	0,92
Скорректированная цена, руб.		41,08	53,68	75,59	109,09
2. Местоположение на основании статуса населенного пункта	<i>III</i>	III	V	III	III
Корректировка, коэф.		1,00	1,45	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		41,08	77,84	75,59	109,09
7. Общая площадь, кв.м.	<i>6 170,7</i>	1 000,00	1 742,00	3 600,00	1 200,00
Корректировка, коэф.		0,89	0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена, руб.		36,56	69,28	67,28	97,09
8. Физическое состояние здания	<i>Удовлетворительное – экспертно</i>	Удовлетворительное – экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительное – экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительное – экспертно (на основании фото в объявлении)	Удовлетворительное – экспертно (на основании фото в объявлении)
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, руб.		36,56	69,28	67,28	97,09
9. Наличие отопления	<i>Есть</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		36,56	69,28	67,28	97,09
10. Материал стен	<i>Капитальные</i>	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		36,56	69,28	67,28	97,09
11. Доля административно-бытовых помещений в общей площади	<i>Нет</i>	Есть	Есть	Нет	Нет
Корректировка, коэф.		0,68	0,68	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		24,86	47,11	67,28	97,09
12. Наличие железнодорожной ветки	<i>Нет</i>	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка, коэф.		0,87	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		21,63	47,11	67,28	97,09
13. Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	<i>Отдельно стоящее здание</i>	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		21,63	47,11	67,28	97,09
14. Наличие грузоподъемных механизмов	<i>Есть</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		21,63	47,11	67,28	97,09
15. Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	<i>Доступ ограничен</i>	Доступ ограничен	Доступ ограничен	Доступ ограничен	Доступ ограничен
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		21,63	47,11	67,28	97,09
16. Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	<i>Ограждение есть</i>	Ограждение есть	Ограждение есть	Ограждение есть	Ограждение есть
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		21,63	47,11	67,28	97,09
Весовые коэффициенты	1,000000	0,235903	0,187385	0,288356	0,288356
Стоимость после весового коэффициента		5,10	8,83	19,40	28,00
Итоговая стоимость аренды, руб. за 1 кв.м. в месяц	61,33				
Итоговая стоимость аренды, руб. за 1 кв.м. в год	735,96				

3.1.2. Определение возможных потери от вакансий (простоя) помещений (зданий) и потерь при сборе арендной платы для определения эффективного валового дохода (ЭВД)

Вакансии и неплатежи (процент недозагрузки при сдаче в аренду)

Неплатежи в настоящий период стремятся к нулю и случаются, главным образом, в период окончаний договоров аренды и потому, по данному признаку могут рассматриваться в т.ч. как вакансии.

Различают два вида вакансий:

1. Вакансии, связанные с поиском новых арендаторов. Такие вакансии преобладают на рынке с превышением предложения над спросом. В результате значительную часть времени помещение никто не арендует, а собственник проводит длительный поиск арендатора. С другой стороны арендаторы начинают свой поиск с анализа минимальных ставок аренды и ищут среди подходящих помещений самые недорогие.

2. Вакансии, связанные с неполным использованием площадей.

В данном случае процент недозагрузки при сдаче в аренду определяем в размере **22,2% среднее значение**, как для универсальных производственно- складских объектов при не активном рынке, на основании Справочника Оценщика недвижимости - 2020г. «Производственно –складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2020г. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», стр.43, таб. 9.

2.2. Процент недозагрузки на неактивном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 9

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	22,2%	20,9%	23,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	20,1%	19,0%	21,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,8%	20,6%	23,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	25,9%	24,3%	27,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,4%	19,1%	21,6%

Операционные расходы

В состав операционных расходов входят расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, исключая обслуживание долга и подоходные налоги.²²

Они подразделяются на постоянные расходы, величина которых не зависит от степени загруженности пользователями (налоги на имущество, страховые взносы), и переменные - зависящие от степени загрузки помещения (оплата электроэнергии, воды и др.).

В данном случае процент операционных расходов определяем на основании интернет сайта СтатРиелт на 01.01.2022г., в размере **24% среднее значение**, как для производственных помещений и зданий.

²² Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости (с.447). Пер. с англ. – М.: Дело, 1997.

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 17.01.2022 г.\)](#)



- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей)..

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на [Statielt](#), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,21	0,39	0,29
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,17	0,41	0,28
3	Складские помещения и здания	0,18	0,34	0,25
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,38	0,24

* Примечание:

Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет особые конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2700-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-01-2022-goda>

* Операционные расходы приняты с интернет-сайта СтатРиелт, т.к. Оценщик не располагает актуальными данными из справочника Лейфера по операционным расходам для коммерческой недвижимости. Последнее издание справочника по состоянию на 2019г.



3.1.3. Расчет ЧОД

$$\text{ЧОД} = \text{ЭВД} - \text{ОР}^{23}$$

Где:

ЭВД – эффективный валовый доход, руб.;

ОР – операционные расходы, руб.

Таблица расчета чистого операционного дохода

Наименование объекта оценки	Здание производственного корпуса №7	Здание производственного корпуса №3	Здание производственного корпуса №8
Площадь сдаваемая в аренду, кв.м.	9 319,70	11 800,40	6 170,70
Ставка арендной платы, руб./кв.м. в год.	735,96	674,64	735,96
Показатель	Руб.	Руб.	Руб.
Потенциальный валовой доход (ПВД)	6 858 926,41	7 961 021,86	4 541 388,37
Рыночная рента, руб.	6 858 926,41	7 961 021,86	4 541 388,37
Потери из-за вакансий и неплатежей (недозагрузка)	22,2	22,2	22,2
Эффективный валовой доход (ЭВД)	5 336 244,75	6 193 675,01	3 533 200,15
Операционные расходы (ОЕ), руб.	1 646 142,34	1 910 645,25	1 089 933,21
Переменные расходы, руб.	1 646 142,34	1 910 645,25	1 089 933,21
Расходы на управление, % от ПВД (операционные расходы)	24,00	24,00	24,00
Чистый операционный доход (ЧОД)	3 690 102,41	4 283 029,76	2 443 266,94

Когда известна ставка арендной платы, можно оценить предполагаемый чистый операционный доход (ЧОД) на ближайший год.

3.1.4. Обоснование величины ставки капитализации

Ставка капитализации, определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

В данном отчете ставка капитализации определялась на основании интернет сайта СтатРиелт на 01.01.2022г., в размере **22%** среднее значение, как для производственных помещений и зданий.

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определяются на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итого расчетов StatRielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А, А+), в отличном или очень хорошем тек состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тек состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,22

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
2. В интервале между низким и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

²³Симионова Н.Е., Шеина С.Г. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. М.-Ростов-на-Дону, 2006г.

*1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2699-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2022-goda>

3.1.5. Определение текущей стоимости недвижимости

Расчет доходного ориентира стоимости объекта РСд на основе Чистого эксплуатационного (операционного) дохода (ЧОД = Ставка - Затраты) и ставки капитализации r производится по классической формуле доходного анализа:

$$РСд = ЧОД/r$$

Таблица расчета рыночной стоимости доходным подходом

Наименование объекта оценки	Чистый операционный доход	Ставка капитализации	Стоимость недвижимости, определенная методом капитализации, руб.
Здание производственного корпуса №7	3 690 102,41	22,00%	16 773 192,77
Здание производственного корпуса №3	4 283 029,76	22,00%	19 468 317,09
Здание производственного корпуса №8	2 443 266,94	22,00%	11 105 758,82

3.2. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода

На основании выполненных расчетов рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 06.06.2022г., определенная в доходном подходе, составила:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, определенная в доходном подходе, руб.
1	Здание производственного корпуса №7, назначение – нежилое, общая площадь: 9 319,7 кв.м., кадастровый номер: 66:44:0102002:315, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, этажность: 1	16 773 192,77

16 773 192,77

Шестнадцать миллионов семьсот семьдесят три тысячи сто девяносто два рубля семьдесят семь копеек

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, определенная в доходном подходе, руб.
2	Здание производственного корпуса №3, назначение – нежилое, общая площадь: 11 800,4 кв.м., кадастровый номер: 66:44:0102002:525, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, этажность: 1,4	19 468 317,09

19 468 317,09

Деятнадцать миллионов четыреста шестьдесят восемь тысяч триста семнадцать рублей девять копеек

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, определенная в доходном подходе, руб.
3	Здание производственного корпуса №8, назначение – нежилое, общая площадь: 6 170,7 кв.м., кадастровый номер: 66:44:0102002:307, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, этажность: 1,2	11 105 758,82

11 105 758,82

Одиннадцать миллионов сто пять тысяч семьсот пятьдесят восемь рублей восемьдесят две копейки

4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласно ФСО № 1 п. V Требования к проведению оценки п.п.25 в случае использования нескольких подходов к оценке, а так же 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 методом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений.

Пытаясь применить различные подходы к оценке стоимости объекта, мы пришли к следующим результатам:

№ п/п	Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Здание производственного корпуса №7, назначение – нежилое, общая площадь: 9 319,7 кв.м., кадастровый номер: 66:44:0102002:315, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, этажность: 1	<i>Не применялся</i>	22 591 511,98	16 773 192,77
2	Здание производственного корпуса №3, назначение – нежилое, общая площадь: 11 800,4 кв.м., кадастровый номер: 66:44:0102002:525, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, этажность: 1,4	<i>Не применялся</i>	26 256 952,04	19 468 317,09
3	Здание производственного корпуса №8, назначение – нежилое, общая площадь: 6 170,7 кв.м., кадастровый номер: 66:44:0102002:307, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, этажность: 1,2	<i>Не применялся</i>	14 958 147,04	11 105 758,82

Для обобщения результатов в тех случаях, когда для оценки объекта было использовано более одного подхода, необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные Оценщиком ориентиры, сформируют обоснованную итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиком метода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной перед оценщиком задачи настоящей оценки.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре обобщения опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе “СЕРЕАН” 15 – 19 октября 2002 г.²⁴

Для расчета весов результатов использованных методов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки сделаем следующие простые вычисления:

²⁴ Источник информации: http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;
- округлим расчетные веса подходов с точностью до 1% в целях использования данных весов для обобщения результатов.

Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.

- на основе округленных весов рассчитаем обобщенную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях обобщения результатов оценки.

Таблица расчета весовых коэффициентов

Согласование весовых коэффициентов			
Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	4	4
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	4	4
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	4	4
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	4	4
Итого сумма баллов для данного подхода	0	16	16
Подход применялся?	Нет	Да	Да
Сумма баллов	32		
Вес подхода, %	0,00%	50,00%	50,00%
Вес подхода округленно до 1%	0%	50%	50%

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке для объекта оценки №1.

Оценочные подходы	Результаты оценки по различным подходам, руб.	Итоговый вес подхода	Взвешенный результат
Затратный подход	Не применялся	0%	-
Сравнительный подход	22 591 511,98	50%	11 295 755,99
Доходный подход	16 773 192,77	50%	8 386 596,39
Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС			19 682 352,38
Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без НДС			16 401 960,32
Итоговая величина рыночной стоимости, руб., без НДС округленно			16 402 000

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке для объекта оценки №2.

Оценочные подходы	Результаты оценки по различным подходам, руб.	Итоговый вес подхода	Взвешенный результат
Затратный подход	Не применялся	0%	-
Сравнительный подход	26 256 952,04	50%	13 128 476,02
Доходный подход	19 468 317,09	50%	9 734 158,55
Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС			22 862 634,57
Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без НДС			19 052 195,48
Итоговая величина рыночной стоимости, руб., без НДС округленно			19 052 000

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке
для объекта оценки №3.**

Оценочные подходы	Результаты оценки по различным подходам, руб.	Итоговый вес подхода	Взвешенный результат
Затратный подход	Не применялся	0%	-
Сравнительный подход	14 958 147,04	50%	7 479 073,52
Доходный подход	11 105 758,82	50%	5 552 879,41
Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС			13 031 952,93
Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без НДС			10 859 960,78
Итоговая величина рыночной стоимости, руб., без НДС округленно			10 860 000

**Итоговая стоимость принимается с округлением на основании Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.*

5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб., без НДС, округленно
1	Здание производственного корпуса №7, назначение – нежилое, общая площадь: 9 319,7 кв.м., кадастровый номер: 66:44:0102002:315, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, этажность: 1	16 402 000

16 402 000

Шестнадцать миллионов четыреста две тысячи рублей, без учета НДС, без учета стоимости прав на земельный участок

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб., без НДС, округленно
2	Здание производственного корпуса №3, назначение – нежилое, общая площадь: 11 800,4 кв.м., кадастровый номер: 66:44:0102002:525, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, этажность: 1,4	19 052 000

19 052 000

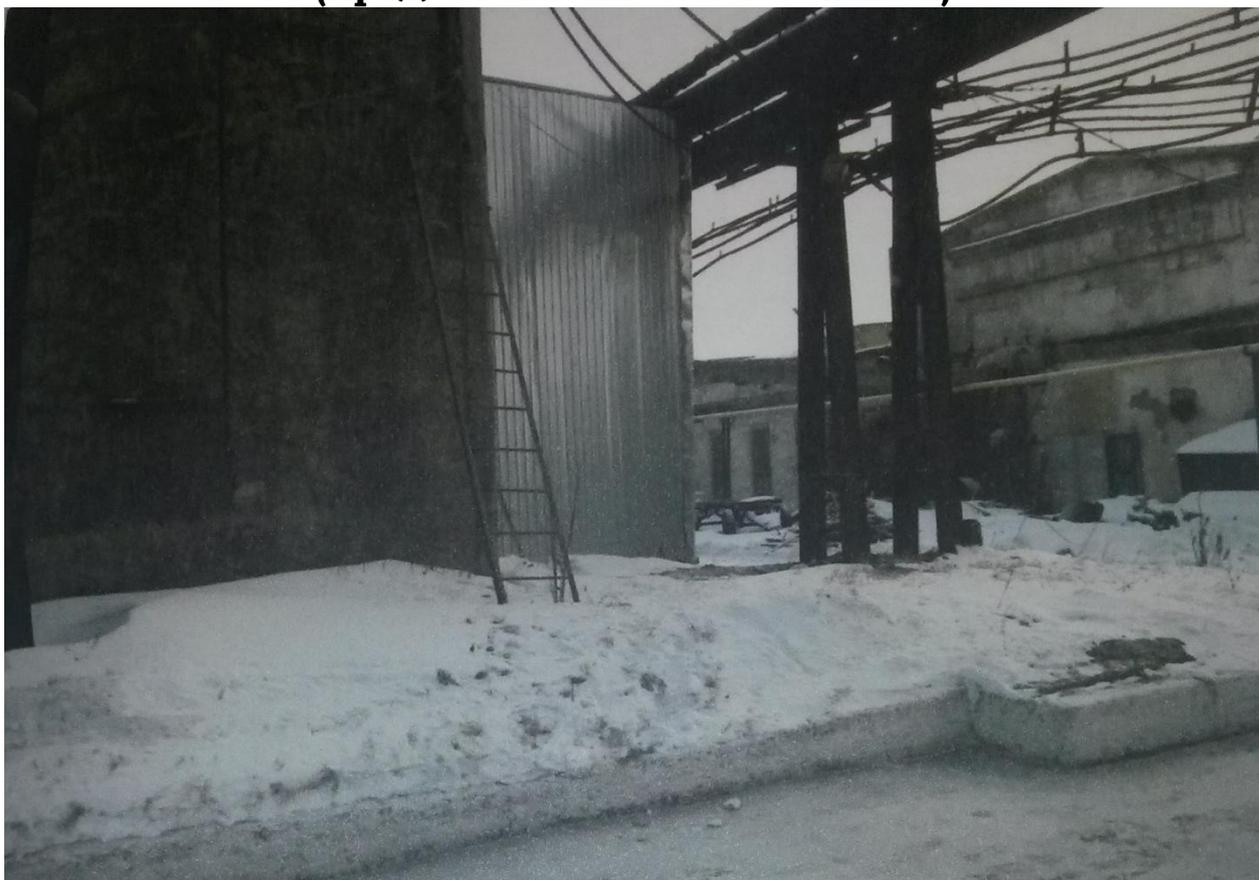
Деятнадцать миллионов пятьдесят две тысячи рублей, без учета НДС, без учета стоимости прав на земельный участок

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб., без НДС, округленно
3	Здание производственного корпуса №8, назначение – нежилое, общая площадь: 6 170,7 кв.м., кадастровый номер: 66:44:0102002:307, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, этажность: 1,2	10 860 000

10 860 000

Десять миллионов восемьсот шестьдесят тысяч рублей, без учета НДС, без учета стоимости прав на земельный участок

Фото (предоставленное Заказчиком)



Скриншоты источников информации

Объекты для анализа рынка и объекты –аналоги предложенные к продаже для расчета в сравнительном подходе

Объект для анализа рынка №1.

Объект -аналог №1.

Domofond.ru
Продажа Аренда Каталог новостроек Еще ▾ Дать объявление ★ Войти ▾

Домофонд > Продажа коммерческой недвижимости > Свердловская область > Николо-Павловское > Производство > Номер в каталоге: 3503515653
< К результатам поиска Следующее >

6 500 000 ₽

Производство, 2985 м²

Свердловская область, Горноуральский городской округ, село Николо-Павловское, улица Николаева, 4, Николо-Павловское, Свердловская область

★ В избранное

🏠 Получать похожие объявления

Анжелика

Размещает объявления: 1 год 1 мес.
Всего за 3 месяца: 1

8 958 479-58-42

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления

w
o
f
t
G



9 из 16
🔍

⏪





⏩

Связаться с владельцем

8 958 479-58-42

Производство, 2985 м²

Продается здание СТО площадью 2985 м2, АБК 400 м2.

Есть тельфер 3тн на половину здания. 21 пост под грузовые автомобили, 8 смотровых ям.

Много подсобных помещений.

Площадь может быть использована под склад, производство, автосервис и т.п.

Земля -85 соток. - назначение станция СТО.

Находится недалеко от Свердловского шоссе.

На все вопросы более подробно отвечу в сообщениях или по телефону.

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Номер в каталоге: 3503515653

Класс здания:

Площадь: 2985 м²

Цена: 6 500 000 Р

Цена за м²: 2 178 Р

Тип объекта: Производство

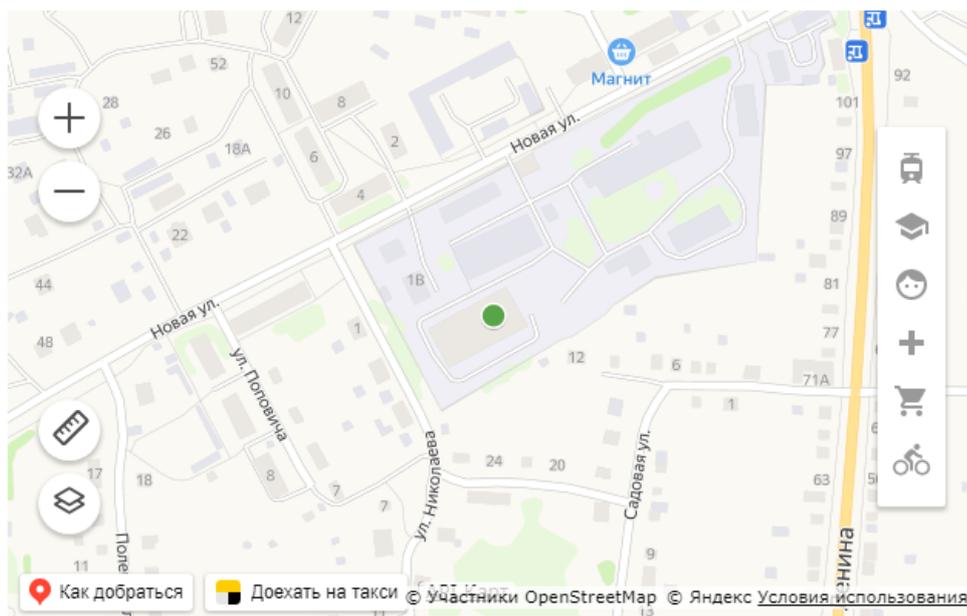
Дата публикации объявления: 19/5/2021

Дата обновления объявления: 3/3/2022

Расположение

Свердловская область, Горноуральский городской округ, село Николо-Павловское, улица Николаева, 4, Николо-Павловское, Свердловская область

● Это предложение ● Похожие предложения



https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nikolo_pavlovskoe-3503515653

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	66:19:3101001:251
Кадастровый квартал:	66:19:3101001
Адрес:	обл. Свердловская, р-н Пригородный, с. Николо-Павловское, ул. Николаева, дом 4
Площадь учтенная:	8 521 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для эксплуатации здания техобслуживания автомобилей
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	6 616 897,34 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	27.11.2020
дата применения:	01.01.2021

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/57.792127053745354,60.050604338846384/19/@2y1wvgu43?text=обл.%20Свердловская,%20р-н%20Пригородный,%20с.%20Николо-Павловское,%20ул.%20Николаева,%20дом%204&type=1&opened=66%3A19%3A3101001%3A251>

Объект для анализа рынка №2. Объект -аналог №2.

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Ипотека | Сервисы | БРУСНИКА

Недвижимость в Екатеринбурге > Коммерческая > Продажа помещений под производство в Свердловской области > Ирбит > Пролетарская улица

вчера, 16:16 | 100 просмотров, 0 за сегодня | **Платное**

Производство, 4 576 м²

Свердловская область, Ирбит, Пролетарская ул., 79 [На карте](#)

[В избранное](#) | [←](#) | [↻](#) | [📄](#) | [🔗](#) | [⚠️](#)



11 фото



11 500 000 ₽ [▼](#)
2 514 ₽ за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС

+7 901 249-38-25

 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ЭТАЖИ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Ирбит 
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Мельников Дмитрий

4 576 м² **1 из 1** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Продается производственное помещение на территории Стекольного завода, площадь 4576. В данном здании, есть действующий кран, электричество, стоят железные ворота, есть подвальное помещение, сауна. Здание требует ремонта и привести его в порядок. На первое время возможно использовать под собственное производство, под большой оптовый склад, место под парковку машин. Находится на территории стекольного завода, круглосуточная охрана. Так же возможно под аренду, с дальнейшим выкупом. . Номер в базе: 6742335.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



Условия сделки

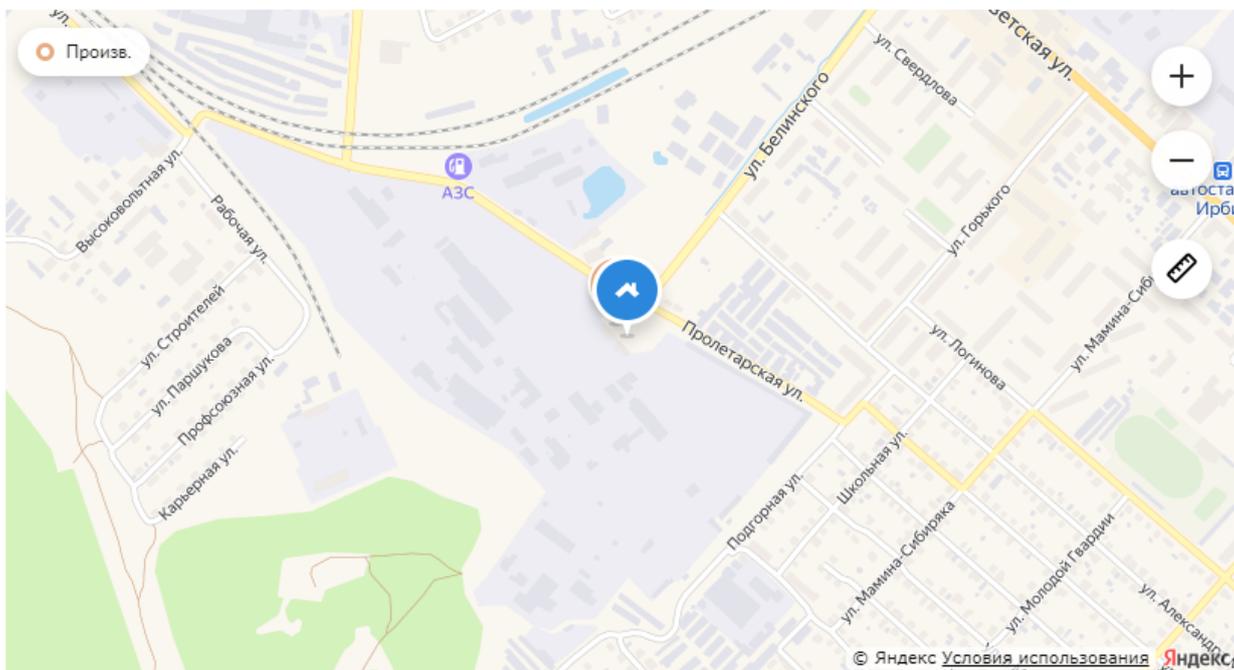
Цена	11 500 000 ₽	Налог	НДС включен: 1 916 666 ₽
Ставка	2 514 ₽ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)



Свердловская область, Ирбит, Пролетарская ул., 79

 Похожие рядом
  Инфраструктура
  360° Панорама



<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/266077457/>

Информация		Услуги
Тип:	Объект недвижимости	
Вид:	Земельный участок	
Кадастровый номер:	66:44:0102006:2	
Кадастровый квартал:	66:44:0102006	
Адрес:	обл. Свердловская, г. Ирбит, ул. Пролетарская, дом 79	
Площадь участка:	291 427 кв. м	
Статус:	Ранее учтенный	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование:	под производственной базой	
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований	
Кадастровая стоимость:	62 852 061,09 руб.	
дата определения:	26.05.2020	
дата утверждения:	-	
дата внесения сведений:	24.02.2021	
дата применения:	01.01.2021	

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/57.66232856318455.63.06400021936662/16/@2y1wvqu43?text=обл.%20Свердловская,%20г.%20Ирбит,%20ул.%20Пролетарская,%20дом%2079&type=1&opened=66%3A44%3A102006%3A2>

Объект для анализа рынка №3. Объект -аналог №3.

Домофонд > Продажа коммерческой недвижимости > Свердловская область > Ирбит > Производство > Номер в каталоге: 3572312306

[← К результатам поиска](#)

10 350 000 ₽

Производство, 3331.3 м²

Свердловская область, Ирбит, Советская улица, 100/31,
Ирбит, Свердловская область

 В избранное

 Получать похожие объявления

Регион Бизнес Недвижимость

Размещает объявления: 8 лет 8 мес.

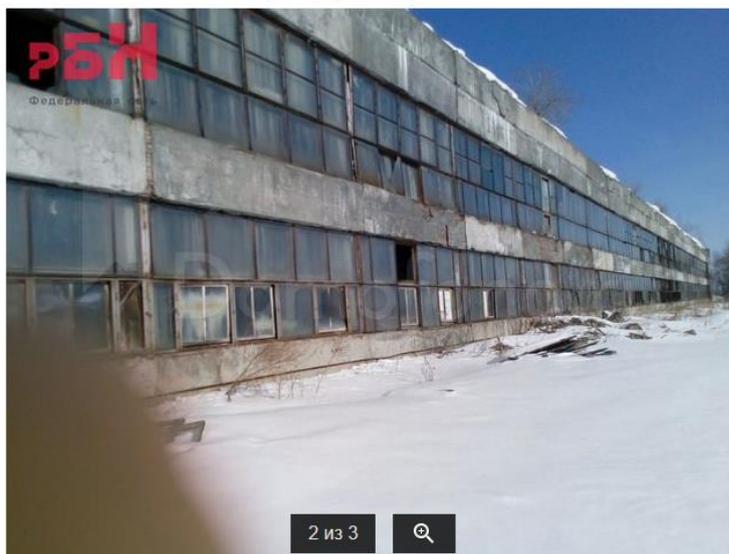
Всего за 3 месяца: 786

[+79584916319](tel:+79584916319)

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

 [Написать владельцу объявления](#)



2 из 3



[Связаться с владельцем](#)

[+79584916319](tel:+79584916319)

Производство, 3331.3 м²

ПРЕДЛАГАЕТСЯ к ПРОДАЖЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЕ ПОМЕЩЕНИЕ общей площадью 3331,0 кв.м.

Без комиссии для покупателей

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ПРЕИМУЩЕСТВА ЗДАНИЯ:

- расположено в г. Ирбите на ул. Советской - оживленной улице с развитой инфраструктурой, у выезда на Ирбитский тракт;
- рядом находятся крупнейшие промышленные предприятия;
- общая площадь помещения – 3331,3 кв.м;
- высота потолков: 11,55 м;
- земельный участок 5711 кв.м в собственности;
- по Ирбитскому тракту 97 км до трассы Тюмень-Екатеринбург;
- в радиусе 100 км расположены: Туринск, Туринская Слобода, Артемовский, Камышлов, Талица, Алапаевск, Байкалово и др.;
- помещение требует ремонта и монтажа новых инженерных коммуникаций.

Здание подходит для организации регионального логистического центра, производственной и складской деятельности, возможно использование вместе с административным зданием (продается отдельно).

Более подробную информацию уточняйте у наших специалистов.

"Регион Бизнес Недвижимость"

Коммерческая недвижимость

Без комиссии для покупателей

Арт. 48102915

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Номер в каталоге: 3572312306

Класс здания:

Площадь: 3331.3 м²

Цена: 10 350 000 Р

Цена за м²: 3 107 Р

Тип объекта: Производство

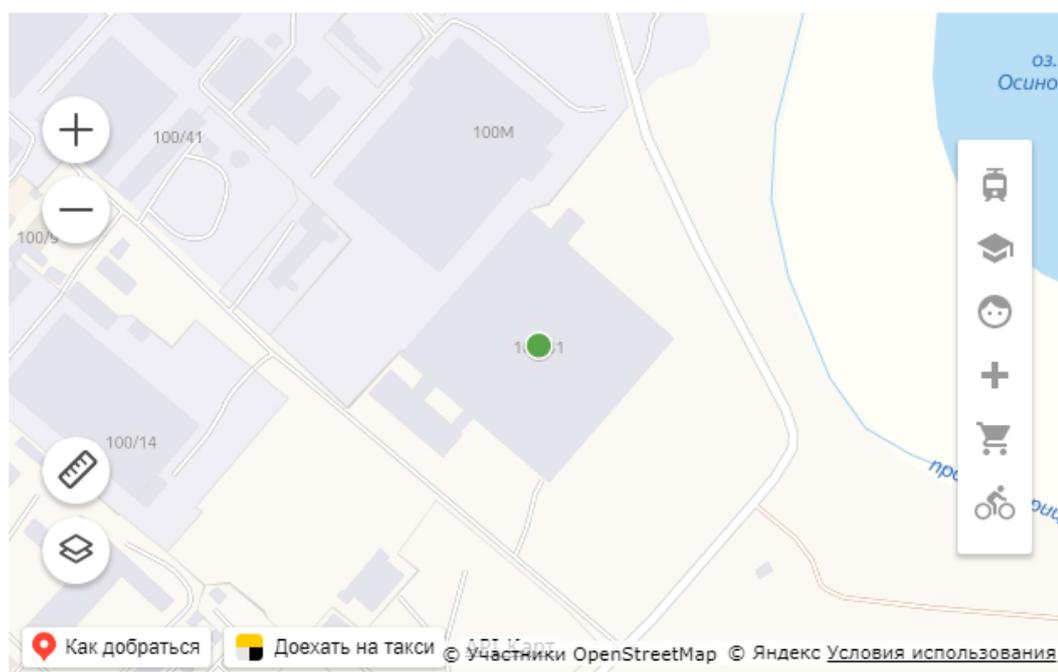
Дата публикации объявления: 4/6/2021

Дата обновления объявления: 28/2/2022

Расположение

Свердловская область, Ирбит, Советская улица, 100/31, Ирбит, Свердловская область

● Это предложение
 ● Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-irbit-3572312306>

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	66:44:0102002:55
Кадастровый номер:	66:44:0102002
Адрес:	Свердловская обл., г. Ирбит, ул. Советская, № 100/31
Площадь уточненная:	5 711 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Производственная база
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 336 374 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	07.12.2020
дата применения:	01.01.2021

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/57.663347664026645,63.098700925939674/18/@2y1wvqu43?text=Свердловская%20обл.,%20г.%20Ирбит,%20ул.%20Советская,%20№%20100%2F31&type=1&opened=66%3A44%3A102002%3A55>

Объект для анализа рынка №4. Объект -аналог №4.



[Аренда](#) [Продажа](#) [Новостройки](#) [Коммерческая](#) [Ипотека](#) [Сервисы](#) [БРУСНИКА](#)

[+](#) Разместить объявление 

Недвижимость в Екатеринбурге > Коммерческая > Продажа помещений под производство в Свердловской области > Полевской > улица Ленина

вчера, 22:20 260 просмотров, 0 за сегодня ₽ Платное

Производство, 1 742 м²

Свердловская область, Полевской, ул. Ленина, 34 На карте

♥ В избранное
←
📄
📌
🔗
⚠️



📷 6 фото







1 742 м²
Площадь

1 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

5 450 000 ₽ ↑ ↓

3 129 ₽ за м²

✉ Следить за изменением цены

✓ Включены НДС

+7 958 703-25-81

✔ СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Century 21 Eva Home 
 ✓ Документы проверены


 РИЕЛТОР
Алексей Лебедев

Продам или сдам в аренду производственный цех с АБК общей площадью 1742 кв.м., расположенный в 5 км от г. Полевской в п. Зюзельский.

Подведена новая линия электропередачи, сделан капитальный ремонт ТП, лимит по электрической мощности до 1 МВт. В цехе есть грузовой лифт и кранбалка грузоподъемностью 5 тн.

Готовы рассмотреть оплату в рассрочку, обмен на другую недвижимость, строительную технику или стройматериалы.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



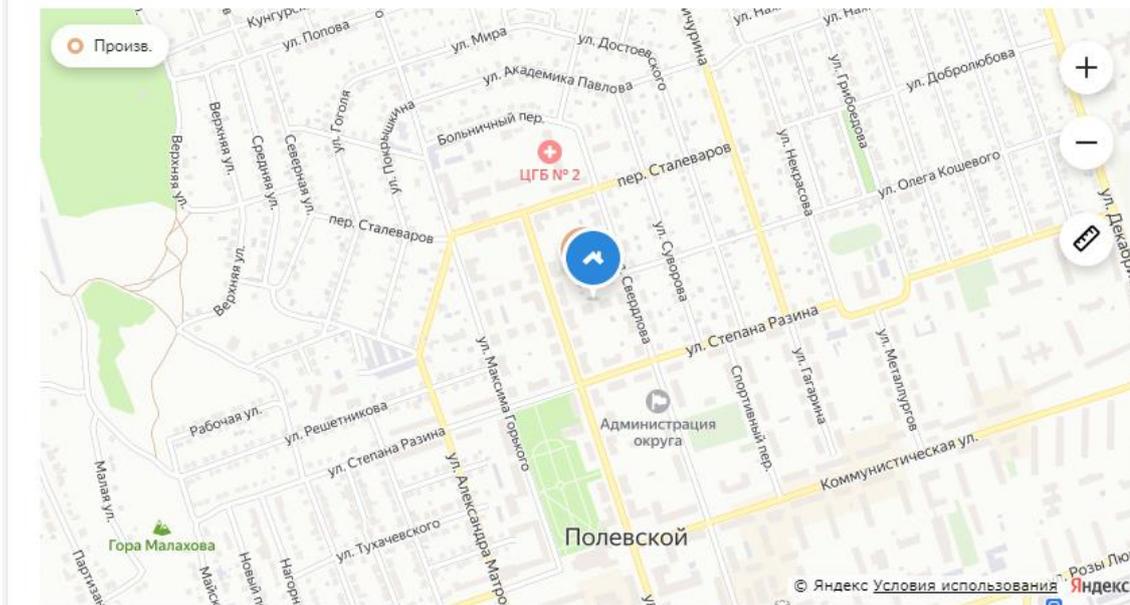
Условия сделки

Цена	5 450 000 ₽	Налог	НДС включен: 908 333 ₽
Ставка	3 129 ₽ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)



Свердловская область, Полевской, ул. Ленина, 34

 Похожие рядом
  Инфраструктура
  360° Панорама
Общая площадь 1 742 м²**О доме**

Год постройки	1948	Этажность	2
Материалы стен	Блочный	Подъездов	1
Аварийный	Нет	Квартир	8

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/259381600/>

Участки Свердловская область, г. Пол

← Вернуться к списку

Земельный участок 66:59:0000000:2747
 Свердловская область, г. Полевской, поселок Зюзельский, промышленная площадка № 1 для лесопереработки
 План ЗУ → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	66:59:0000000:2747
Кадастровый квартал:	66:59:0000000
Адрес:	Свердловская область, г. Полевской, поселок Зюзельский, промышленная площадка № 1
Площадь уточненная:	39 037 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для лесопереработки
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	10 237 062,88 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	27.11.2020
дата применения:	01.01.2021

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.486645465044425.60.14764172930131/17/@2y1wvqu43?text=Свердловская%20область,%20г.%20Полевской,%20поселок%20Зюзельский.%20промышленная%20площадка%20№%201&type=1&opened=66%3A59%3A0%3A2747>

Объекты для анализа рынка и объекты –аналоги земельных участков предложенные к продаже для расчета в сравнительном подходе

Объект для анализа рынка №1.

Объект -аналог №1.

Домофонд > Продажа участков > Свердловская область > Полевской > Номер в каталоге: 2704416940 [< К результатам поиска](#) [Следующее >](#)

1 200 000 ₽ Земли промназначения, 100 соток
Свердловская область, Полевской, территория Западный
Промышленный Район, 4/4, Полевской, Свердловская область

 В избранное
 Получать похожие объявления

Агентство недвижимости Восточное
Размещает объявления: 7 лет
Всего за 3 месяца: 16

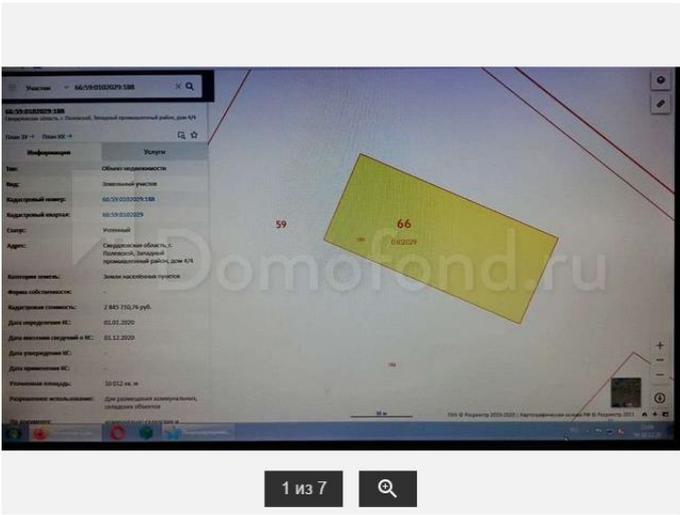
[+79584797780](tel:+79584797780)

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

[Написать владельцу объявления](#)



1 из 7 



[Связаться с владельцем](#) [+79584797780](tel:+79584797780)

Земли промназначения, 100 соток

Продается земельный участок 1га. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: коммунально-складские и производственные предприятия 1V, V-го классов санитарной опасности различного профиля. Электричество 20м от границы участка 6 ,газ 26м от границы участка, подъездные пути асфальт. Документы готовы к продаже.

 Создать заметку  Распечатать  Получать похожие  Пожаловаться

 [Образцы документов для сделки](#) 

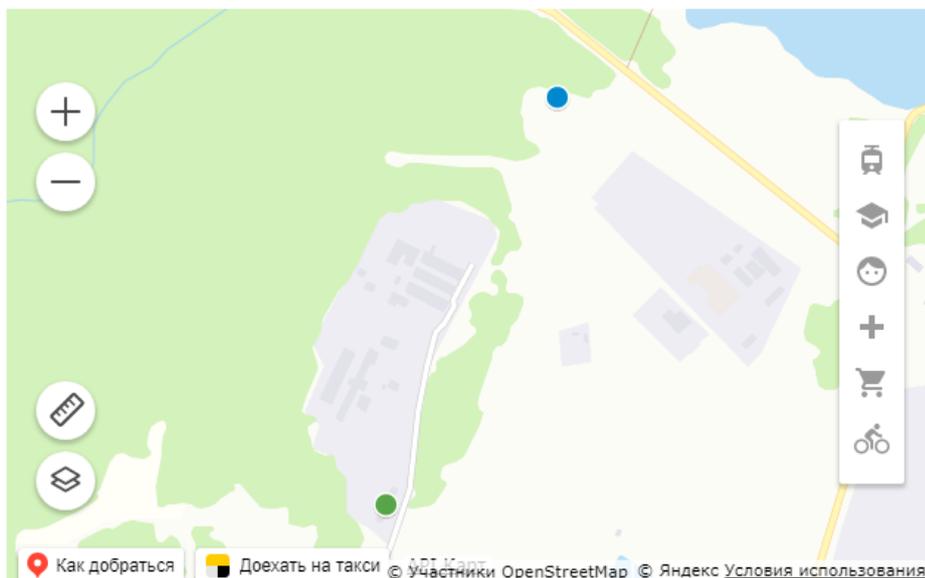
Информация о предложении

Тип: Участок Номер в каталоге: 2704416940
 Расстояние от центра: 2 км
 Площадь: 100 соток
 Цена: 1 200 000 ₽
 Цена за сотку: 12 000 ₽
 Тип объекта: Промземли
 Дата публикации объявления: 8/7/2020
 Дата обновления объявления: 22/2/2022

Расположение

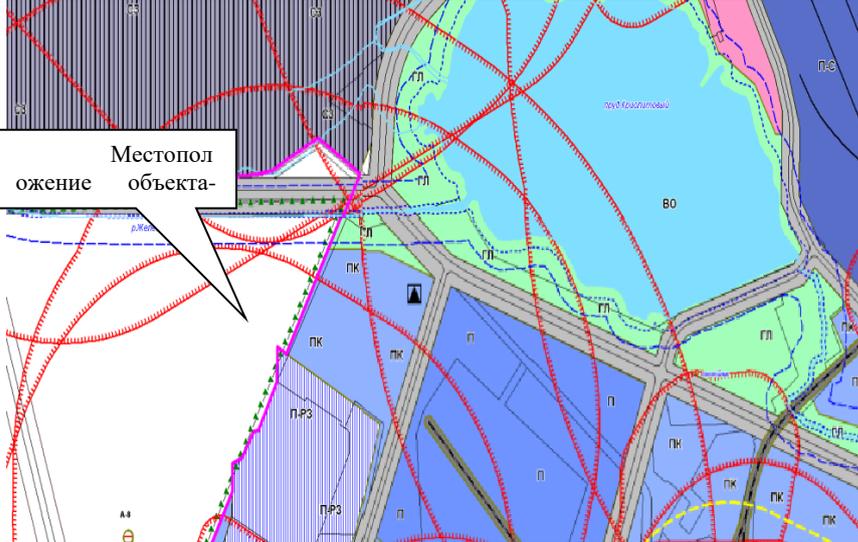
Свердловская область, Полевской, территория Западный Промышленный Район, 4/4, Полевской, Свердловская область

● Это предложение ● Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-polevskoy-2704416940>

Наименование	Земельный участок																																
Кадастровый номер объекта-аналога	66:59:0102029:188																																
<div data-bbox="239 1115 582 1758"> <p>Участки 66:59:0102029:188</p> <p>Земельный участок 66:59:0102029:188 Свердловская область, г. Полевской, Западный промышленный район, дом 4/4 коммунально-складские и производственные предприятия IV, V-го классов санитарной опасности различного профиля</p> <p>План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>66:59:0102029:188</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>66:59:0102029</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Свердловская область, г. Полевской, Западный промышленный район, дом 4/4</td> </tr> <tr> <td>Площадь уточненная:</td> <td>10 012 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населённых пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>коммунально-складские и производственные предприятия IV, V-го классов санитарной опасности различного профиля</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>Частная собственность</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>2 845 710,76 руб.</td> </tr> <tr> <td>дата определения:</td> <td>01.01.2020</td> </tr> <tr> <td>дата утверждения:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>дата внесения сведений:</td> <td>01.12.2020</td> </tr> <tr> <td>дата применения:</td> <td>01.01.2021</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="582 1115 1495 1803"> </div>		Информация	Услуги	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	66:59:0102029:188	Кадастровый квартал:	66:59:0102029	Адрес:	Свердловская область, г. Полевской, Западный промышленный район, дом 4/4	Площадь уточненная:	10 012 кв. м	Статус:	Учтенный	Категория земель:	Земли населённых пунктов	Разрешенное использование:	коммунально-складские и производственные предприятия IV, V-го классов санитарной опасности различного профиля	Форма собственности:	Частная собственность	Кадастровая стоимость:	2 845 710,76 руб.	дата определения:	01.01.2020	дата утверждения:	-	дата внесения сведений:	01.12.2020	дата применения:	01.01.2021
Информация	Услуги																																
Тип:	Объект недвижимости																																
Вид:	Земельный участок																																
Кадастровый номер:	66:59:0102029:188																																
Кадастровый квартал:	66:59:0102029																																
Адрес:	Свердловская область, г. Полевской, Западный промышленный район, дом 4/4																																
Площадь уточненная:	10 012 кв. м																																
Статус:	Учтенный																																
Категория земель:	Земли населённых пунктов																																
Разрешенное использование:	коммунально-складские и производственные предприятия IV, V-го классов санитарной опасности различного профиля																																
Форма собственности:	Частная собственность																																
Кадастровая стоимость:	2 845 710,76 руб.																																
дата определения:	01.01.2020																																
дата утверждения:	-																																
дата внесения сведений:	01.12.2020																																
дата применения:	01.01.2021																																

<p>Зона по градостроительному регламенту: ПК – Зона производственных и коммунальных объектов (IV, V класс санитарной опасности)</p>	 <p>Производственные зоны</p> <ul style="list-style-type: none"> П - Зона производственных объектов I, II, III классов санитарной опасности П-С - Зона производственных объектов I, II, III-го классов санитарной опасности, для которых требуется проведение специальных мероприятий в связи с несоответствием санитарным нормам по условиям соблюдения разрыва до жилой и общественной застройки, пищевых производств ПК - Зона производственных и коммунальных объектов IV, V-го классов санитарной опасности ПК-С - Зона производственных и коммунальных объектов IV, V-го классов санитарной опасности, для которых требуется проведение специальных мероприятий в связи с несоответствием санитарным нормам по условиям соблюдения разрыва до жилой и общественной застройки, пищевых производств ПП - Зона производственных предприятий пищевой отрасли П-РЗ - Зона развития всех видов производственных зон
<p>Вид разрешенного использования по ПЗЗ сопоставимый с объектом оценки – гаражи, как основной вид</p>	<p>Основные виды разрешенного использования:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Производственная деятельность; •Легкая промышленность; •Строительная промышленность; •Фармацевтическая промышленность; •Пищевая промышленность; •Энергетика; •Склады; •Деловое управление; <p>Обеспечение научной деятельности;</p> <ul style="list-style-type: none"> •Обеспечение внутреннего правопорядка; •Гидротехнические сооружения; •Обслуживание автотранспорта; •Объекты придорожного сервиса. <p>Вспомогательные виды разрешенного использования:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Земельные участки (территории) общего пользования; •Коммунальное обслуживание; •Связь; •Спорт. <p>Условно разрешенные виды использования:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Обеспечение научной деятельности; •Среднее и высшее профессиональное образование; •Предпринимательство; •Объекты торговли; •Рынки; •Магазины; •Бытовое обслуживание; •Амбулаторно-поликлиническое обслуживание; •Общественное питание; •Ветеринарное обслуживание; •Амбулаторное ветеринарное обслуживание;

•Приюты для животных.
Правила ПЗЗ Полевского ГО

Объект для анализа рынка №2.
Объект -аналог №2.

Дептярск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 14 сот. (промназначения)

460 000 Р

32 857 Р за сотку

 Добавить в избранное

 Добавить заметку

14 февраля в 12:32



8 958 491-68-82

Региональный центр недвижимости
"Абсолют"

Агентство

На Авито с ноября 2010 🏆

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Щукина Любовь

№ 1846124934, 📞 3892 (+7)

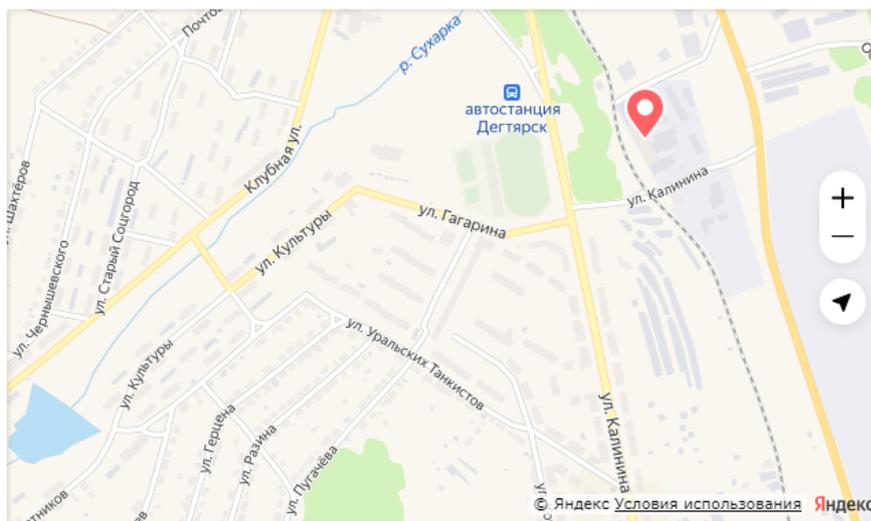
Об участке

Площадь: 14 сот.

Расположение

Свердловская область, Дегтярск, ул. Калинина, 1А

[Скрыть карту ^](#)



Описание

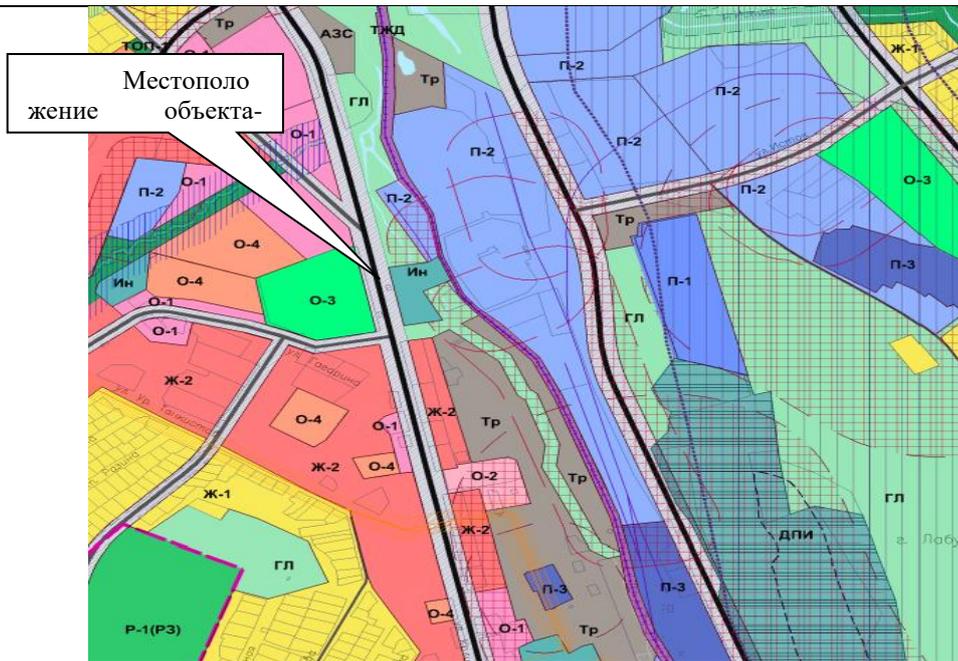
Арт. 22231307 Продаётся земельный участок. Площадь земли 14 сот. Участок не разработан. Электричество есть, напряжение сети 220 В. Вода из водопровода. Газа нет. К объекту идёт асфальтовая дорога. Свердловская область по адресу Калинина г. Дегтярск.

66:40:101026:1034

https://www.avito.ru/degtjarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_promnaznacheniya_1846124934

Наименование	Земельный участок
Кадастровый номер объекта-аналога	66:40:0101026:2420

Зона по градостроительному регламенту: П-2(РЗ) – зона развития производственных объектов с санитарно-защитной зоной менее 300 метров



ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

П-1	П-1(РЗ)	зона производственных объектов с санитарно-защитной зоной не менее 300 метров
П-2	П-2(РЗ)	зона производственных объектов с санитарно-защитной зоной менее 300 метров
П-3		зона существующих производственных объектов, не соответствующих СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (нов. ред.) по условиям возможности организации ориентировочной СЗЗ, требующих проведения мероприятий по предотвращению негативного влияния на окружающую среду

Источник информации <http://www.degtyarsk.ru/gradostroitelstvo/dokumenty-gradostroitel'nogo-zonirovaniya.html>

Вид разрешенного использования сопоставимый с объектом по ПЗЗ	Основные виды разрешенного использования: - производственные и производственно-коммунальные предприятия IV – V классов вредности;
---	---



<p>оценки – гаражи, как основной вид</p>	<ul style="list-style-type: none"> - учреждения жилищно-коммунального хозяйства, - объекты жилищно-коммунального хозяйства, объекты складского назначения IV – V классов вредности, - оптовые базы и склады, - предприятия промышленного и пассажирского - транспорта, - объекты железнодорожного и автомобильного транспорта (предприятия промышленного и пассажирского транспорта), дороги, проезды. <p style="text-align: center;">Вспомогательные виды разрешенного использования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - энергоисточники коммунальной инфраструктуры, - сооружения для хранения транспортных средств, - предприятия автосервиса, - административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения, - офисы и представительства, многофункциональные деловые и обслуживающие здания, - кредитно-финансовые учреждения, здания управления, - конструкторские бюро, - учебные заведения, поликлиники, - научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий, - спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий, проектные, - научно-исследовательские и изыскательские организации, профессиональные объекты, - пункты оказания первой медицинской помощи, - предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли, - временные торговые объекты, объекты бытового обслуживания, - пожарные части, предприятия общественного питания, ЦТП, ТП, ЦРП, РП, АЗС, АГЗС. <p style="text-align: center;">Условно разрешенные виды использования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - временные торговые объекты, - общежития, связанные с производством и образованием, - гостиницы. <p style="text-align: center;">Правила ПЗЗ ГО Дегтярск</p>
--	---

Объект для анализа рынка №3.
Объект -аналог №3.

Ревда · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 2,2 га (промназначения)

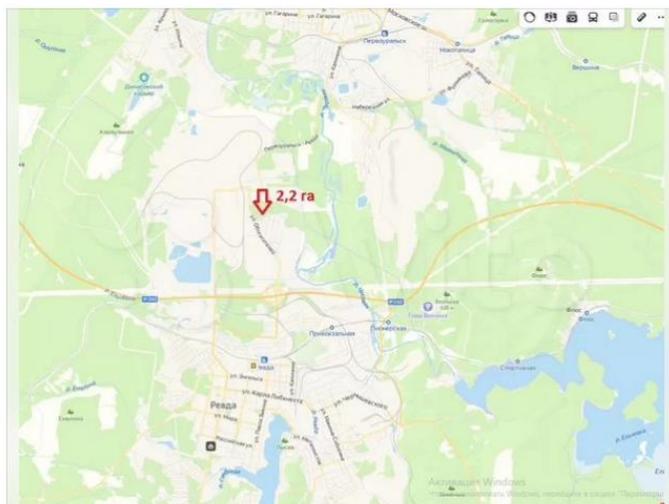
3 500 000 Р

15 909 Р за сотку

 Добавить в избранное

 Добавить заметку

10 февраля в 15:44



8 912 242-11-30

Написать сообщение

Евгений

Агентство

На Авито с июня 2009

Документы проверены

Е

Подписаться на продавца

№ 2220072108, ☎ 867 (+1)

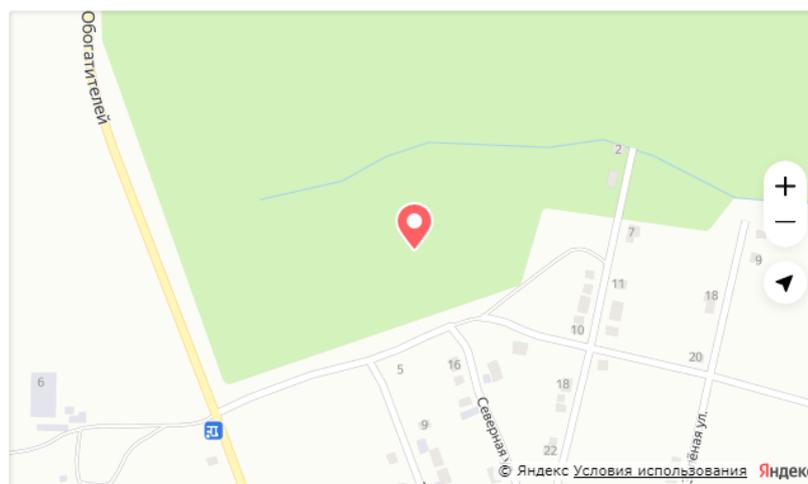
Об участке

Площадь: 220 сот.

Расположение

Свердловская область, Ревда

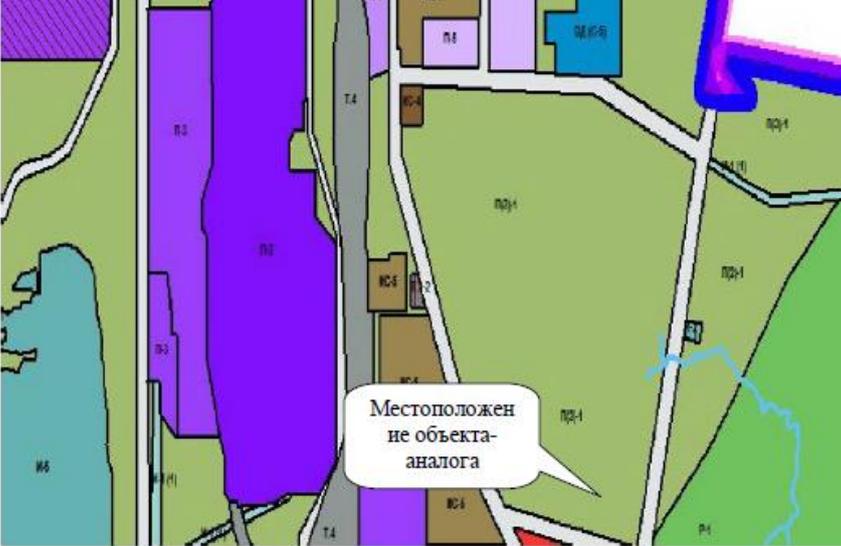
[Скрыть карту](#)



Описание

Земельный участок для размещения производственных зданий. 2 км до трассы Пермь-Екатеринбург. Есть техническая возможность подключения электрическим сетям.

https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_revda/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_promnaznacheniya_2220072108

Наименование	Земельный участок	
Кадастровый номер объекта-аналога	66:21:0101003:151	
		
<p>Зона по градостроительному регламенту: П (З)-1-производственная защитная зона I класса</p>		
<p>Вид разрешенного использования по ПЗЗ сопоставимый с объектом оценки – гаражи, как основной вид</p>	<p>Для промышленных и коммунальных предприятий I класса опасности, требующих устройства санитарно-защитных зон шириной от 1 000 м и более. Видами разрешенного использования в производственных зонах являются здания:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) промышленные предприятия и коммунально-складские организации I-II классов вредности; 2) промышленные предприятия и коммунально-складские организации III-V классов вредности; 3) объекты энергетики; 4) объекты складского назначения II-III классов вредности; 5) объекты складского назначения IV-V классов вредности; <p>В производственных зонах допускается размещение как видов разрешенного (основного, условного, либо вспомогательного) использования следующие объекты недвижимости: здания управления, объекты бытового обслуживания, торговли, питания для обслуживания работников предприятий, конструкторские бюро, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий, опытные производства, не требующие создания санитарно-защитной зоны, станции техобслуживания, автозаправочные станции, гаражи служебного и производственного назначения, объекты инженерной инфраструктуры. Правила ПЗЗ ГО Ревда</p>	

Объекты для анализа рынка и объекты –аналоги предложенные к аренде для расчета в доходном подходе

Объект для анализа рынка №1.

Объект -аналог №1.

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы БРУСНИКА

Недвижимость в Екатеринбурге > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Свердловской области > Асбест > Промышленная улица

3 мар, 11:12 199 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 1 000 м²

Свердловская область, Асбест, Промышленная ул., 1А [На карте](#)

В избранное



5 фото

1 000 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

50 000 ₽/мес. ↓

600 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

+7 958 718-64-52
+7 958 718-73-05

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 50631260

ГК Промтранс сдает в аренду помещения по адресу г. Асбест, ул. Промышленная, д. 1а:

- Боксы различного назначения (150-250 м2);
- Производственные помещения (15-580 м2);
- Открытые складские площади (до 1000 м2);
- Офисные кабинеты (15-37 м2).

Инфраструктура:

- Железнодорожный тупик на 12 вагонов, козловый кран;
- Места для стоянки автомобилей любой грузоподъемности;
- Контрольно-пропускной режим;
- Круглосуточная охрана.

Условия:

- Предложение от собственника - прямой договор;
- Городской номер телефона;
- Интернет.

Возможное назначение

 Офис

 Склад

 Торговая площадь

 Производство

Ещё: база, свободное назначение

Условия сделки

Цена	50 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	600 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 8 000 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

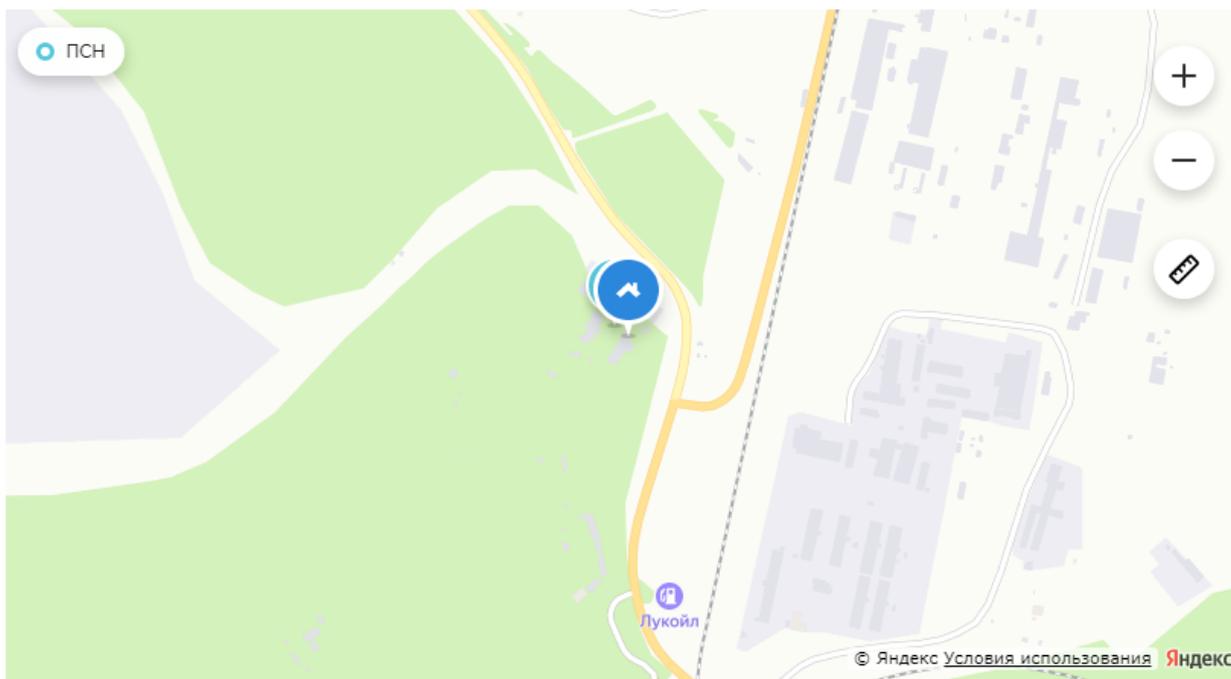


Общая информация

Вход	Общий со двора
Состояние	Типовой ремонт

Свердловская область, Асбест, Промышленная ул., 1А

Похожие рядом Инфраструктура Панорама



<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/252009100/>

Объект для анализа рынка №2.
Объект -аналог №2.



Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы БРУСНИКА



+ Разместить объявление



Недвижимость в Екатеринбурге > Коммерческая > Аренда помещений под производство в Свердловской области > Полевской городской округ > пос. Зюзельский
сегодня, 07:35 71 просмотр, 0 за сегодня

Платное

Производство, 1 742 м²

Свердловская область, Полевской городской округ, Зюзельский поселок, пер. Октябрьский На карте

В избранное



5 фото



1 742 м²
Площадь

1 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

120 000 Р/мес.

827 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

+7 958 703-25-81

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Century 21 Eva Home
Документы проверены



РИЕЛТОР
Алексей Лебедев

Сдам в аренду производственное помещение с АБК общей площадью 1742 кв.м. в пос. Зюзельский в 5 км от г. Полевской.

Цех расположен на площадке бывшего ДЗОЗ, на территории два козловых крана, электричество - 1 000 кВт, в цехе установлены 4 сушильные камеры, есть кран-балка грузоподъемностью 3 т, грузовой лифт.

Допускаемый класс опасности для размещаемого производства 2.

К цеху прилегает открытая площадка площадью 10 000 кв.м.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Условия сделки

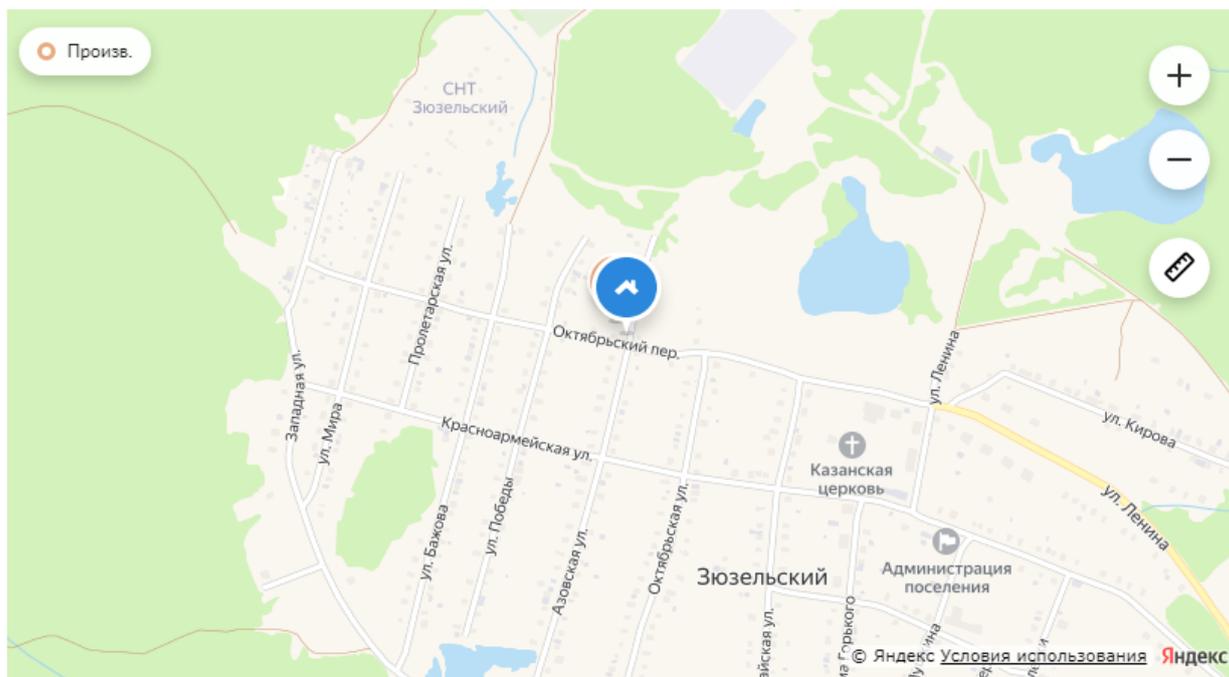
Цена	120 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	827 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 20 000 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия



Свердловская область, Полевской городской округ, Зюзельский поселок, пер. Октябрьский

 Похожие рядом  Инфраструктура  360° Панорама



<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/259381610/>

Объект для анализа рынка №3. Объект -аналог №3.



Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы БРУСНИКА



[+ Разместить объявление](#)



Недвижимость в Екатеринбурге > Коммерческая > Аренда помещений под производство в Свердловской области > Невьянск > улица Строителей

26 янв, 09:05 113 просмотров, 0 за сегодня

Платное

Производство, 3 600 м²

Свердловская область. Невьянск, ул. Строителей, 21/2 [На карте](#)

В избранное



5 фото



3 600 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

349 200 Р/мес.

1 164 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН; без комиссии

+7 958 718-84-73

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 216735

Документы агентства проверены

Нет отзывов

Ещё 9 объектов



Сдаётся здание под производство, склад, торговлю.

Расположен на земельном участке в 2 га в собственности, на котором находятся 2 здания. Участок огорожен и охраняем, КПП.

Удобные подъездные пути для большегрузного транспорта, несколько ворот в здании, общая мощность 1,2 мВт.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



Условия сделки

Цена	349 200 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	1 164 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

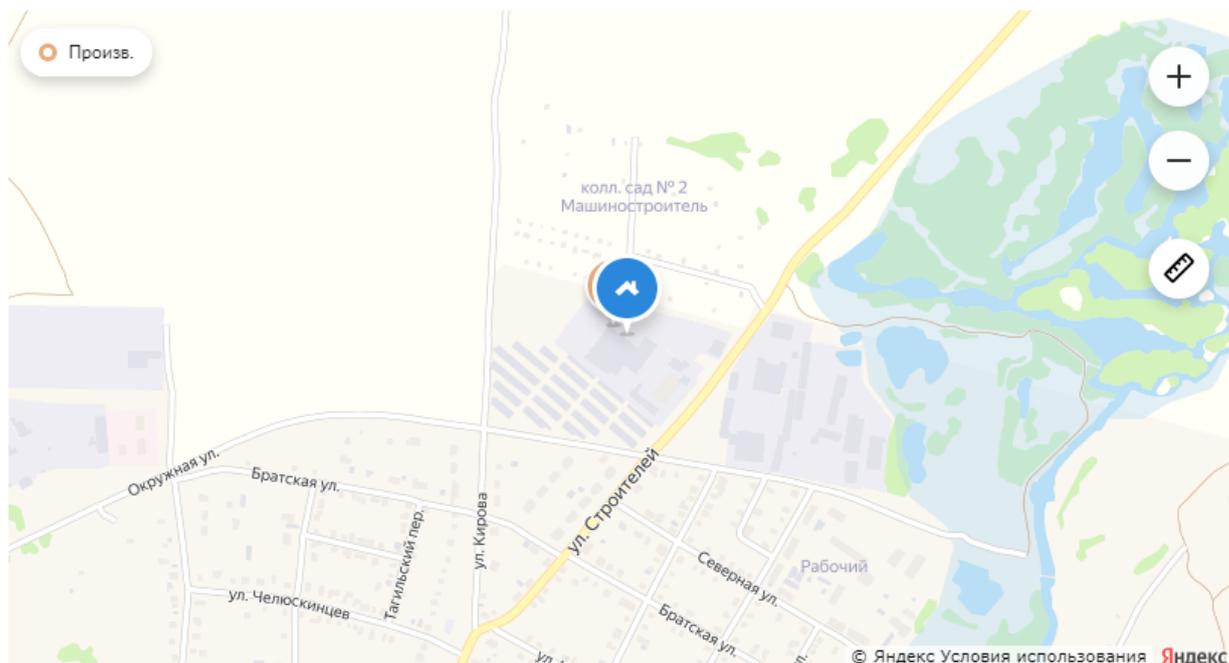


Общая информация

Состояние

Типовой ремонт

Свердловская область, Невьянск, ул. Строителей, 21/2

 Похожие рядом  Инфраструктура  360° Панорама<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/234078646/>

Объект для анализа рынка №4.
Объект -аналог №4.

циан | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Ипотека | Сервисы | БРУСНИКА | + Разместить объявление

Недвижимость в Екатеринбурге > Коммерческая > Аренда помещений под производство в Свердловской области > Невьянск > улица Вайнера
26 янв, 09:10 | 159 просмотров, 0 за сегодня

Производство, 1 200 м²

Свердловская область, Невьянск, ул. Вайнера, 84 [На карте](#)

В избранное |



5 фото



1 200 м² **1 из 1** **6 м** **Свободно**
Площадь | Этаж | Выс. потолков | Помещение

168 000 Р/мес.

1 680 Р за м² в год
Следить за изменением цены
УСН; без комиссии

+7 958 718-84-73

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 216735

✓ Документы агентства проверены
Нет отзывов
Ещё 9 объектов

Сдаётся на долгосрочной основе здание пром назначения 1.200 кв м с з/у 1,5 га.
Эл/снабжение: 440 кВт
Централиз Газ и Водоснабжение

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



Условия сделки

Цена	168 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	1 680 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

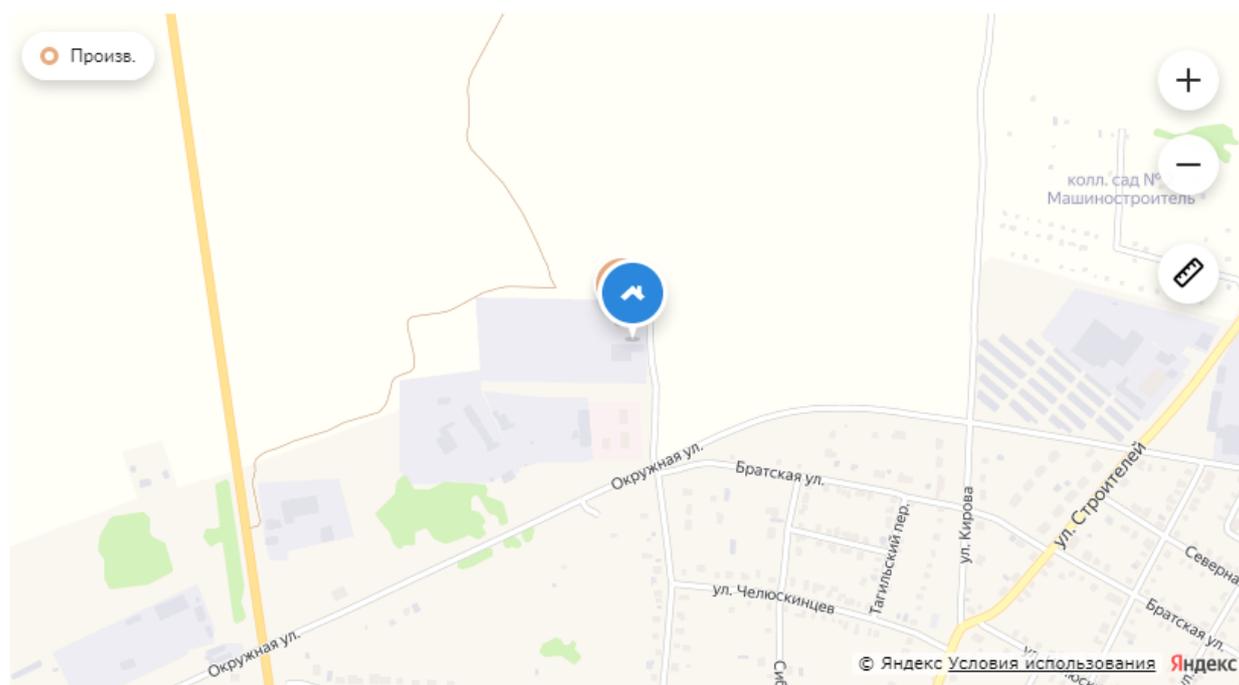


Общая информация

Высота потолков	6 м
Состояние	Типовой ремонт
Мощность, кВт	440

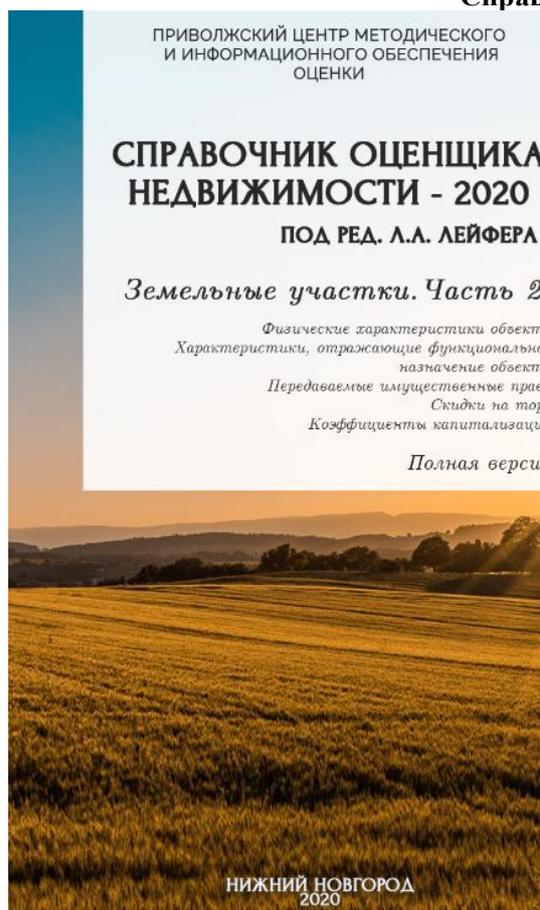
Свердловская область, Невьянск, ул. Вайнера, 84

 Похожие рядом  Инфраструктура  Панорама



<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/234050079/>

Справочная литература



Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г., обновлено на январь 2021г.

Данный сборник представляет собой II часть «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки», которая содержит корректирующие коэффициенты (корректировки) на физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, а также скидки на торг коэффициенты капитализации, необходимые оценщик при выполнении работ, по оценке земельных участков.

Справочник предназначен для использования оценщиками в процессе оценки недвижимости, экспертами выполняющими стоимостную экспертизу отчетов об оценке недвижимости, Заказчиками и другими лицами пользующимися отчетами. Он также может быть полезен специалистам, занимающимся исследованиями рынка студентам экономических специальностей и специалистам проходящим профессиональную переподготовку специальности «Оценка имущества».

© Лейфер Лев Абрамович; ООО «ИнформОценкаПро», 2020
 © Издательство «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020



Ни одна часть материалов, опубликованных в данном справочнике, может быть перепечатана или воспроизведена любыми средствами письменного разрешения ООО «ИнформОценкаПро».

Все права на тиражирование и распространение данного материала принадлежат ООО «ИнформОценкаПро» и Лейферу Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г., обновлено на январь 2021г.

Научное руководство проектом, общее редактирование справочника:

Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор С «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.

Авторы:

Лейфер Л.А. – разработка концепции, разработка алгоритм анализа данных, интерпретация результатов, комментарии.

Афанасьева (Крайникова) Т.В. – исследование зависимости цен объектов от ценообразующих факторов, разработка ф-анкет, контроль и редактирование обобщенных результатов статистической обработки рыночных данных и ответы экспертов, изложение текста и примеров.

Горшкова А.Г. – участие в обработке ответов эксперта статистической обработке собранных рыночных данных разработка макета обложки Справочника

Акобян А.А. - участие в обработке собранных рыночных данных.

Тимурбаева Л.М. - участие в обработке собранных рыночных данных, оформление.

DOI 10.34980/04253-5774-8386-t

ISBN 978-5-8042763-8-9



9 785604 276389

2

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.3.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 117

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2%	23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0%	20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0%	22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1%	22,2%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

10.1.1. Данные на октябрь 2020 года

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵						
Площадь, кв.м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки <1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,22	1,36
6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (рекреационного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки <1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,06
>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России					
Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки <1	1,00	1,12	1,30	1,49	1,58
1-2,5	0,89	1,00	1,16	1,34	1,41
2,5-5	0,77	0,86	1,00	1,15	1,22
5-10	0,67	0,75	0,87	1,00	1,06
>10	0,63	0,71	0,82	0,94	1,00

⁵ корректирующие коэффициенты, рассчитываемые по всей совокупности земельных участков в России

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 14

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

Таблица 15

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,30
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,77	0,89	1,00

Таблица 16

цены земельных участков под МЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,12	1,25
	долгосрочная аренда	0,89	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,80	0,90	1,00

Таблица 17

цены земельных участков под ИЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,28
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,10
	краткосрочная аренда	0,78	0,90	1,00

Цены аренды, матрицы коэффициентов корректировки для объектов 5. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты по локальное местоположение. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта аналога. Территориальная зона: Область. Райцентр с развитой промышленностью. Типовой объект 5

Таблица 50

Ср. зарплата, тыс. руб. в месяц	Город расположения объекте аналога																		
	20-23	23-26	26-29	29-32	32-35	35-38	38-41	41-44	44-47	47-50	50-53	53-56	56-59	59-62	62-65	65-68			
20-23	1,00	0,84	0,72	0,63	0,56	0,51	0,46	0,42	0,39	0,36	0,34	0,32	0,30	0,28	0,27	0,26			
23-26	1,19	1,00	0,86	0,75	0,67	0,61	0,55	0,51	0,47	0,43	0,41	0,38	0,36	0,34	0,32	0,31			
26-29	1,39	1,16	1,00	0,88	0,78	0,70	0,64	0,59	0,54	0,51	0,47	0,44	0,42	0,39	0,37	0,36			
29-32	1,58	1,32	1,14	1,00	0,89	0,80	0,73	0,67	0,62	0,58	0,54	0,50	0,48	0,45	0,43	0,40			
32-35	1,78	1,49	1,28	1,12	1,00	0,90	0,82	0,75	0,70	0,65	0,60	0,57	0,53	0,50	0,48	0,45			
35-38	1,97	1,65	1,42	1,25	1,11	1,00	0,91	0,84	0,77	0,72	0,67	0,63	0,59	0,56	0,53	0,50			
38-41	2,16	1,81	1,56	1,37	1,22	1,10	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74	0,69	0,65	0,61	0,58	0,55			
41-44	2,36	1,97	1,70	1,49	1,33	1,20	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,75	0,71	0,67	0,63	0,60			
44-47	2,55	2,14	1,84	1,61	1,44	1,30	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,81	0,77	0,72	0,68	0,65			
47-50	2,74	2,30	1,98	1,74	1,55	1,39	1,27	1,16	1,08	1,00	0,93	0,88	0,83	0,78	0,74	0,70			
50-53	2,94	2,46	2,12	1,86	1,66	1,49	1,36	1,25	1,15	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,78	0,75			
53-56	3,13	2,62	2,26	1,98	1,76	1,59	1,45	1,33	1,23	1,14	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80			
56-59	3,33	2,79	2,40	2,10	1,87	1,69	1,54	1,41	1,30	1,21	1,13	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85			
59-62	3,52	2,95	2,54	2,23	1,98	1,79	1,63	1,49	1,38	1,28	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90			
62-65	3,71	3,11	2,68	2,35	2,09	1,89	1,72	1,58	1,46	1,35	1,26	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95			
65-68	3,91	3,27	2,82	2,47	2,20	1,98	1,81	1,66	1,53	1,42	1,33	1,26	1,17	1,11	1,05	1,00			





Справочник ориентира недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Новая версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

уровень цен недвижимости, располагаются населенные пункты с более дешевой недвижимостью.

При этом соотношение цен между объектами недвижимости областных центров и сходными объектами в окружающих их районных центрах в среднем сохраняется приблизительно одинаковым для всех областей и республик. Также можно считать примерно одинаковыми соотношения цен недвижимости в районных центрах с ценами сходных объектов, находящихся в других населенных пунктах районов, к которым они относятся. Адекватность этой модели подтверждается анализом анкет с результатами экспертного опроса, проведенного в рамках данного проекта.

Для формирования шкалы корректировок для сравнения объектов – аналогов с объектом оценки по территориальному признаку в пределах региона в справочнике используется следующая классификация типовых территориальных зон (таблица 6).

Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV

47

Справочник ориентира недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Новая версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на расстояние от облцентра для цен земельных участков, расположенных в регионах городов-миллиоников

Данные для корректировки цен земельных участков в регионах городов-миллиоников в зависимости от расстояния до облцентра								
Расстояние, км	эквивалент							
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
объект оценки <10	1,00	1,28	1,44	1,56	1,65	1,76	1,90	1,97
10-20	0,78	1,00	1,12	1,21	1,28	1,37	1,48	1,54
20-30	0,69	0,89	1,00	1,08	1,14	1,22	1,32	1,37
30-40	0,64	0,83	0,93	1,00	1,06	1,13	1,22	1,27
40-50	0,61	0,78	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16	1,20
50-70	0,57	0,73	0,82	0,88	0,94	1,00	1,08	1,12
70-100	0,53	0,67	0,76	0,82	0,87	0,92	1,00	1,04
>100	0,51	0,65	0,73	0,79	0,83	0,89	0,96	1,00

Данные для корректировки цен земельных участков под ИЖС в регионах городов-миллиоников в зависимости от расстояния до облцентра								
Расстояние, км	эквивалент							
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
объект оценки <10	1,00	1,41	1,66	1,84	1,99	2,18	2,43	2,56
10-20	0,71	1,00	1,17	1,30	1,41	1,55	1,72	1,81
20-30	0,60	0,85	1,00	1,11	1,20	1,32	1,47	1,55
30-40	0,54	0,77	0,90	1,00	1,08	1,18	1,32	1,39
40-50	0,50	0,71	0,83	0,92	1,00	1,09	1,22	1,28
50-70	0,46	0,65	0,76	0,84	0,91	1,00	1,12	1,17
70-100	0,41	0,58	0,68	0,76	0,82	0,90	1,00	1,05
>100	0,39	0,55	0,65	0,72	0,78	0,85	0,95	1,00

Данные для корректировки цен земельных участков сельскохозяйственного назначения в регионах городов-миллиоников в зависимости от расстояния до облцентра								
Расстояние, км	эквивалент							
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
объект оценки <10	1,00	1,28	1,44	1,56	1,65	1,76	1,91	1,98
10-20	0,78	1,00	1,12	1,21	1,28	1,37	1,49	1,54
20-30	0,69	0,89	1,00	1,08	1,14	1,22	1,32	1,37
30-40	0,64	0,82	0,93	1,00	1,06	1,13	1,22	1,27
40-50	0,61	0,78	0,87	0,94	1,00	1,07	1,16	1,20
50-70	0,57	0,73	0,82	0,88	0,94	1,00	1,08	1,12
70-100	0,52	0,67	0,76	0,82	0,87	0,92	1,00	1,04
>100	0,51	0,65	0,73	0,79	0,83	0,89	0,96	1,00

160

Справочник ориентира недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Новая версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

5.2.2. Территориальные зоны в пределах города

Основным фактором, определяющим рыночную стоимость объекта недвижимости в пределах крупного города, является его местонахождение. Поэтому установлены коэффициенты, характеризующих соотношение цен между различными зонами в городе, является важной задачей среди других задач справочно-информационного обеспечения оценщиков.

Город – сложный комплекс жилых и общественных зданий, промышленных предприятий, коммунальных сооружений, улиц и площадей, транспортных устройств, мест отдыха, зеленых насаждений и водных пространств. Каждый город имеет свои особенности, которые определяют его историю, особенностями размещения основных учреждений, уровнем развития разного рода функциональных связей между различными территориями города, уровнем доходов населения, инвестиционным климатом и т. п. Поэтому задача формирования единых для различных городов коэффициентов, характеризующих соотношение цен объектов недвижимости в различных зонах города, на первый взгляд, кажется неразрешимой. Тем не менее, анализируя структуру различных городов России, можно увидеть некоторые предпосылки, позволяющие в какой-то степени преодолеть эти затруднения.

В качестве признаков, по которым может быть осуществлена классификация территорий города, используется совокупность факторов, определяющих

48

Справочник ориентира недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Новая версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

10.5. Элемент сравнения – наличие свободного подъезда к участку

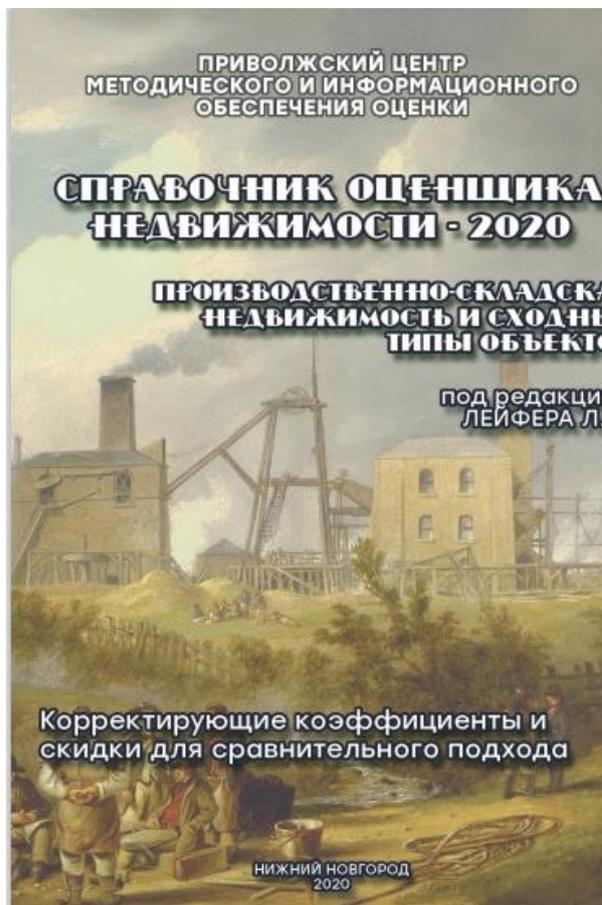
Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе наличие разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на стоимость земельных участков.

Ниже приводятся коэффициенты, рассчитанные на основании экспертного опроса, отражающие отношение удельных цен земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельным ценам аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд).

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,20	1,18	1,22

216



других ценообразующих факторов. В первой строке находится наиболее значимый, по мнению большинства оценщиков, фактор. В правом столбце приведена усредненная по всем участвующим в опросе оценщикам величина, обратная значениям ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену производственно-складского объекта.

Таблица 7. Ценообразующие факторы.
Производственно-складская недвижимость

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,19
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,08
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
6	Материал стен	0,06
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
8	Доступная электрическая мощность	0,04
9	Наличие железнодорожной ветки	0,04
10	Этаж расположения	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
13	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
14	Рабочая высота потолка	0,04
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,03

72

13.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 211

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1%	18,8%
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,7%	15,6%	17,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	16,6%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,4%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	15,6%	17,6%

Таблица 211 (продолжение)

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	13,8%	16,7%
2. Специализированные высококласные складские объекты	14,9%	13,4%	16,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,4%	15,0%	17,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,5%	17,5%	21,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	13,9%	16,4%

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах
расположения объекта оценки и объекта аналога.

3. Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 37

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта аналога														
	Ср. зарплата, тыс. руб. в месяц	16-18	18-20	20-22	22-24	24-26	26-28	28-30	30-32	32-34	34-36	36-38	38-40	40-42	42-44
16-18	1,00	0,91	0,84	0,79	0,73	0,69	0,65	0,62	0,59	0,56	0,54	0,52	0,50	0,48	0,46
18-20	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,76	0,71	0,68	0,65	0,62	0,59	0,57	0,55	0,53	0,51
20-22	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,77	0,73	0,70	0,67	0,64	0,61	0,59	0,57	0,55
22-24	1,27	1,16	1,08	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,72	0,69	0,66	0,63	0,61	0,59
24-26	1,36	1,24	1,15	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,77	0,73	0,71	0,68	0,65	0,63
26-28	1,45	1,32	1,22	1,14	1,06	1,00	0,95	0,90	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67
28-30	1,53	1,40	1,29	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83	0,79	0,76	0,73	0,71
30-32	1,61	1,47	1,36	1,27	1,18	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,75
32-34	1,69	1,55	1,43	1,33	1,24	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,88	0,84	0,81	0,79
34-36	1,77	1,62	1,50	1,39	1,30	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82
36-38	1,85	1,69	1,56	1,45	1,36	1,28	1,21	1,15	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86
38-40	1,93	1,76	1,63	1,51	1,42	1,33	1,26	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,89
40-42	2,01	1,83	1,69	1,58	1,47	1,39	1,31	1,24	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93
42-44	2,08	1,90	1,76	1,63	1,53	1,44	1,36	1,29	1,23	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97
44-46	2,16	1,97	1,82	1,69	1,59	1,49	1,41	1,34	1,27	1,22	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00

129

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной
плате в городах расположения объекта оценки и объекта аналога.

3. Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 38

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта аналога														
	Ср. зарплата, тыс. руб. в месяц	16-18	18-20	20-22	22-24	24-26	26-28	28-30	30-32	32-34	34-36	36-38	38-40	40-42	42-44
16-18	1,00	0,93	0,87	0,83	0,78	0,75	0,71	0,69	0,66	0,64	0,61	0,60	0,58	0,56	0,55
18-20	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,77	0,74	0,71	0,68	0,66	0,64	0,62	0,60	0,58
20-22	1,14	1,07	1,00	0,94	0,90	0,85	0,82	0,78	0,75	0,73	0,70	0,68	0,66	0,64	0,62
22-24	1,21	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74	0,72	0,70	0,68	0,66
24-26	1,28	1,19	1,12	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,81	0,78	0,76	0,74	0,71	0,70
26-28	1,34	1,25	1,17	1,11	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	0,80	0,77	0,75	0,73
28-30	1,40	1,30	1,22	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	0,83	0,81	0,78	0,76
30-32	1,46	1,36	1,28	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	0,84	0,82	0,79
32-34	1,52	1,41	1,33	1,25	1,19	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	0,85	0,83
34-36	1,57	1,46	1,37	1,30	1,23	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,86
36-38	1,63	1,52	1,42	1,34	1,28	1,22	1,16	1,12	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,89
38-40	1,68	1,57	1,47	1,39	1,32	1,26	1,20	1,15	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92
40-42	1,73	1,61	1,52	1,43	1,36	1,29	1,24	1,19	1,14	1,10	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94
42-44	1,78	1,66	1,56	1,47	1,40	1,33	1,28	1,22	1,18	1,14	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97
44-46	1,83	1,71	1,60	1,52	1,44	1,37	1,31	1,26	1,21	1,17	1,13	1,09	1,06	1,03	1,00

130

Для формирования шкалы корректировок для сравнения объектов – аналогов с объектом оценки по территориальному признаку в пределах региона в справочнике использована следующая классификация типовых территориальных зон (таблица 5).

Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

Таблица 5

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

5.2.2. Территориальные зоны в пределах города

Основным фактором, определяющим рыночную стоимость объекта недвижимости в пределах крупного города, является его местонахождение. Поэтому установление коэффициентов, характеризующих соотношение цен между различными зонами в городе, является важной задачей среди других задач справочно-информационного обеспечения оценщиков.

49

Таблица 75

		города с численностью менее 1 млн. чел.						
		аналог						
Объект оценки	Площадь, кв.м	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
		0-300	1,00	1,12	1,21	1,42	1,58	1,71
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,41	1,53	1,58
	500-1000	0,93	0,93	1,00	1,18	1,31	1,42	1,47
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,08	1,12
	10000-20000	0,58	0,65	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>20000	0,56	0,63	0,68	0,80	0,89	0,97	1,00

Таблица 76

		усредненные данные по России						
		аналог						
Объект оценки	Площадь, кв.м	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
		0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,15	1,22	1,26
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

193

Матрицы коэффициентов

Таблица 10

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
Объект оценки	I	1,00	1,20	1,36	1,61	1,98
	II	0,83	1,00	1,13	1,34	1,64
	III	0,74	0,89	1,00	1,19	1,46
	IV	0,62	0,75	0,84	1,00	1,23
	V	0,51	0,61	0,69	0,82	1,00

Таблица 11

ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
Объект оценки	I	1,00	1,21	1,35	1,61	1,97
	II	0,83	1,00	1,12	1,33	1,62
	III	0,74	0,89	1,00	1,19	1,45
	IV	0,62	0,75	0,84	1,00	1,22
	V	0,51	0,62	0,69	0,82	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они расположены в населенных пунктах, которые существенно различаются между собой по статусу. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

81

Таблица 92

цены		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,34
	отопление отсутствует	0,75	1,00

Таблица 93

арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,45
	отопление отсутствует	0,69	1,00

Таблица 94

цены		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,34
	отопление отсутствует	0,75	1,00

Таблица 95

арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,37
	отопление отсутствует	0,73	1,00

209

Матрицы коэффициентов

Таблица 182

Цены (арендные ставки) производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,68	0,82
	АО часть	1,47	1,00	1,20
	бытовая часть	1,22	0,83	1,00

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,91

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,85	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,85	0,94

302

221

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 58

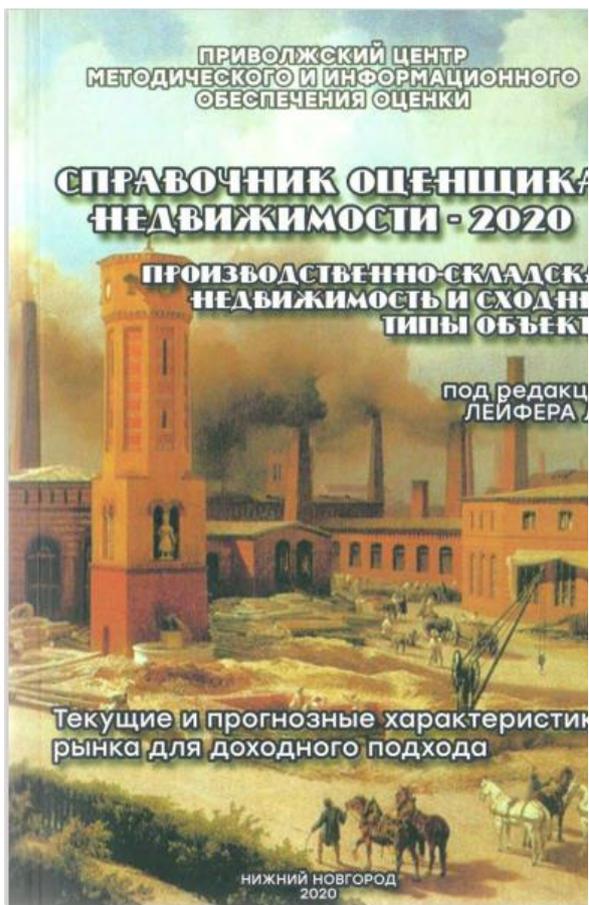
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношения удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношения удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,09	1,21
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,09	1,21

157



Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 16

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,0%	14,0%	16,1%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	16,9%	15,6%	18,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,4%	14,3%	16,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,0%	10,9%	13,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,1%	15,2%	17,1%

Справочная информация в режиме онлайн, дата обновления 22.07.2020г.

Для объекта оценки №1.

	Здание	ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 22.07.2020		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	66:44:0102002:315	
Дата присвоения кадастрового номера	31.05.2012	
Форма собственности	Частная	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д. 100	
Площадь, кв.м	9319.7	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	1	
Материал наружных стен	Кирпичные	
Год завершения строительства	1947	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	84347772.43	
Дата определения	01.01.2019	
Дата внесения	11.01.2020	
Ранее присвоенные номера		
Условный номер	66:33/01:01:01:100:14	
Инвентарный номер	2625_42_25-00(1)	
Инвентарный номер	2625\42\0079\25-00	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 66-66/033-66/033/310/2016-312/2 от 22.07.2016	

Для объекта оценки №2.

	Здание	ДЕЙСТВИЯ ...
	Дата обновления информации: 22.07.2020	
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	66:44:0102002:525	
Дата присвоения кадастрового номера	06.02.2014	
Форма собственности	Частная	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Свердловская область, г.Ирбит, ул. Советская, д. 100	
Площадь, кв.м	11800.4	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	1-4	
Материал наружных стен	Из прочих материалов	
Год завершения строительства	1973	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	50271238.05	
Дата определения	13.05.2019	
Дата внесения	25.02.2020	
Ранее присвоенные номера		
Условный номер	66:33/01:01:01:100/3:17	
Инвентарный номер	2625\42\0078\25-00	
Инвентарный номер	2625-22\160\2\42\25	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 66-66/033-66/033/310/2016-311/2 от 22.07.2016	

Для объекта оценки №3.

	Здание Дата обновления информации: 22.07.2020	ДЕЙСТВИЯ ...
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	66:44:0102002:307	
Дата присвоения кадастрового номера	31.05.2012	
Форма собственности	Частная	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д. 100	
Площадь, кв.м	6170.7	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	1-2	
Материал наружных стен	Кирпичные	
Год завершения строительства	1947	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	55719720.97	
Дата определения	01.01.2019	
Дата внесения	11.01.2020	
Ранее присвоенные номера		
Условный номер	66:33/01:01:01:100:15	
Инвентарный номер	2625-37\160\2\42\25	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 66-66/033-66/033/310/2016-313/2 от 22.07.2016	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 66:44:0102002:307-66/033/2019-1 от 11.06.2019 Запрещение регистрации № 66:44:0102002:307-66/033/2020-2 от 19.05.2020	

Скриншот Единого Федерального реестра сведений о банкротстве Свердловской области права требования на краткосрочные долговые обязательства (дебиторская задолженность) в период с 06.03.2022г. по 06.06.2022г.

<https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeList.aspx>



ЕДИНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ РЕЕСТР
СВЕДЕНИЙ О БАНКОТСТВЕ

Служба поддержки:
Рабочие дни, 07:00-21:00 (время московское)
8 (495) 989-73-68
8 (800) 555-02-24
e-mail: hhhelp@interfax.ru

 **ВХОД В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ**

логин
пароль
 Запомнить меня | [Забыли пароль?](#)

СООБЩЕНИЯ | ОТЧЕТЫ АУ | ТОРГИ | РЕЕСТРЫ | МОНИТОРИНГ | БАНКОТСТВО В ЕАЭС | НОВОСТИ | ЮРИЦА | ПОМОЩЬ

 **ВХОД ПО СЕРТИФИКАТУ**

поиск должников

поиск

[Расширенный поиск](#)

НОВОСТИ

07.06.2022
[Минфин подготовил поправки в законы для перехода ЦБ к новому этапу риск-ориентированной концепции надзора в страховании - источник](#)

07.06.2022
[Прокуратура сможет оспаривать сделки, совершенные в обход введенных Россией санкций - законопроект](#)

07.06.2022
[Должники могут получить возможность избежать банкротства с помощью досудебной санации - проект](#)

[Все новости](#) 

ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

 [Картоотека арбитражных дел](#)

 [Минэкономразвития России](#)

 [ЕГРЮЛ ФНС РФ](#)

Торги

Регион: Свердловская область

Площадка:

Вид торгов: Все

Должник:

Статус: Завершенные

Организатор торгов:

Классификация имущества: Права требования на краткосрочные долговые обязательства (дебиторская задолженность)

Ключевые слова: Дебиторская задолженность

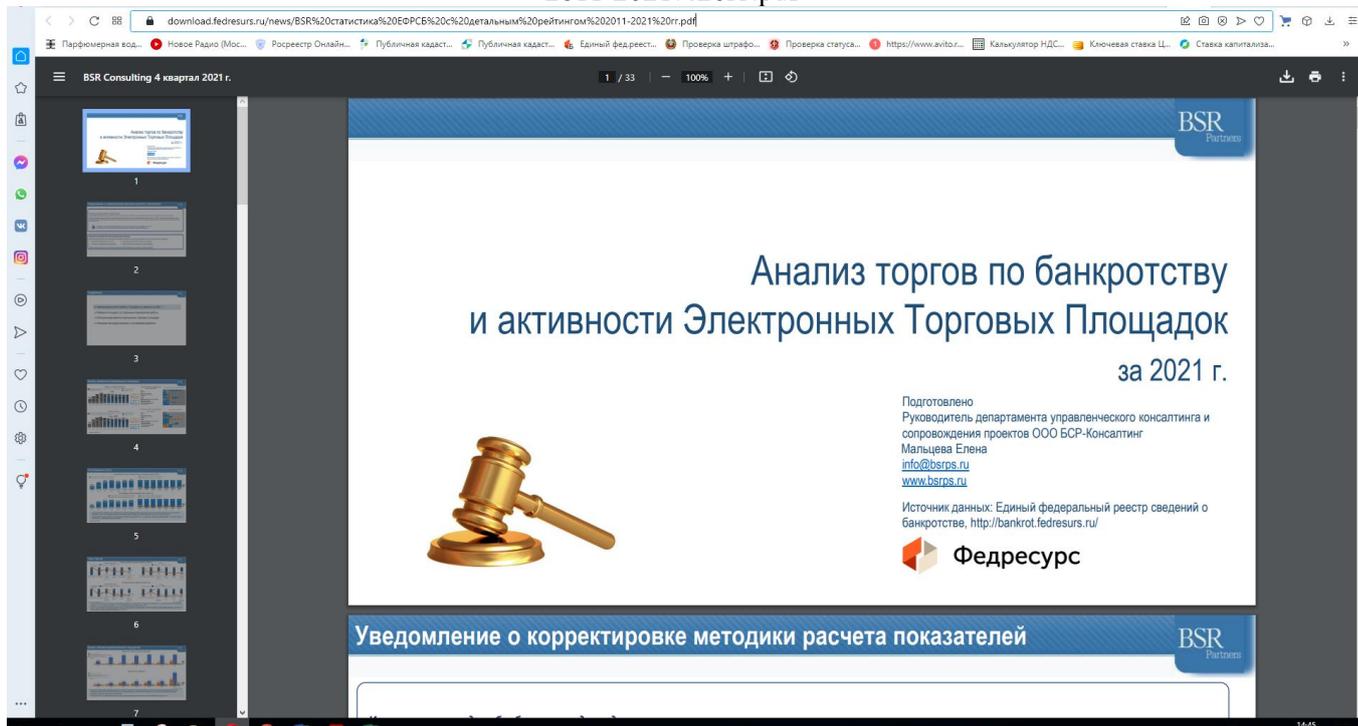
Номер торгов:

Дата торгов с: 06.03.2022 по: 06.06.2022

Номер торгов	Дата торгов	Дата размещения заявки в ЕФРСБ	Площадка	Должник	Вид торгов	Форма подачи предложения о цене	Статус
85337-ОТПП-5	25.04.2022 00:00	22.04.2022 06:31	Межрегиональная Электронная Торговая Система	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "БЕЛЯЯРСКСПЕЦАВТОТРАНС" БЕЛЯЯРСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА	Публичное предложение	Открытая	Завершенные
649-ОТПП-4	25.04.2022 10:00	19.04.2022 19:02	«Электронная площадка «Вердикт»»	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПКФ СТРОЙБЕТОН"	Публичное предложение	Открытая	Завершенные
84956-ОАОФ-1	27.05.2022 11:00	15.04.2022 15:10	Межрегиональная Электронная Торговая Система	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ХОЛДИНГ "СПК-ВЗРЫВПРОМ"	Открытый аукцион	Открытая	Завершенные
84136-ОАЗФ-1	20.05.2022 10:00	05.04.2022 07:01	Межрегиональная Электронная Торговая Система	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФАВОРИТ-КЛИМАТ"	Открытый аукцион	Закрытая	Завершенные
84041-ОКПП-1	04.04.2022 10:00	03.04.2022 14:25	Межрегиональная Электронная Торговая Система	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УРАЛЬСКАЯ ЗЕРНОВАЯ КОРПОРАЦИЯ"	Публичное предложение	Открытая	Завершенные
83947-ОАОФ-1	17.05.2022 10:00	01.04.2022 12:55	Межрегиональная Электронная Торговая Система	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ ФИРМА "ПЕРВОУРАЛЬСКБЕТОНСЕРВИС"	Открытый аукцион	Открытая	Завершенные

83544-ОАФ-1	04.05.2022 11:00	25.03.2022 11:07	Межрегиональная Электронная Торговая Система	КРЕДИТНЫЙ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КООПЕРАТИВ УРАЛЬСКОГО РЕГИОНА "СОДЕЙСТВИЕ"	Открытый аукцион	Открытая	Завершенные
ПП-52993	04.05.2022 10:00	24.03.2022 13:14	uTender	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ КРАСОТА"	Публичное предложение	Закрытая	Завершенные
83240-ОАФ-1	16.05.2022 10:00	21.03.2022 15:28	Межрегиональная Электронная Торговая Система	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НОВОПЛАСТ"	Открытый аукцион	Открытая	Завершенные
83239-ОАФ-2	16.05.2022 10:00	21.03.2022 15:26	Межрегиональная Электронная Торговая Система	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НОВОПЛАСТ ГРУПП"	Открытый аукцион	Открытая	Завершенные
83239-ОАФ-1	16.05.2022 10:00	21.03.2022 15:26	Межрегиональная Электронная Торговая Система	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НОВОПЛАСТ ГРУПП"	Открытый аукцион	Открытая	Завершенные
83191-ОАФ-1	04.05.2022 11:00	21.03.2022 05:58	Межрегиональная Электронная Торговая Система	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖКО"	Открытый аукцион	Открытая	Завершенные
ОАФЦП-56315	22.04.2022 10:00	11.03.2022 12:53	Альфалот	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПЫШМИНСКИЙ МОЛОЧНЫЙ ЗАВОД"	Открытый аукцион	Открытая	Завершенные
ПП-21826	15.03.2022 10:00	10.03.2022 18:04	Уральская электронная торговая площадка	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЗАВОД УНИВЕРСАЛЬНЫХ ТРАНСФОРМАТОРОВ"	Публичное предложение	Открытая	Завершенные
82396-ОАФ-1	15.04.2022 15:00	09.03.2022 06:33	Межрегиональная Электронная Торговая Система	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ФЕДЕРАЦИЯ"	Открытый аукцион	Открытая	Завершенные
586-ОАФ-4	20.04.2022 12:00	03.03.2022 18:46	«Электронная площадка «Вердикт»»	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПКФ СТРОЙБЕТОН"	Открытый аукцион	Открытая	Завершенные
586-ОАФ-3	20.04.2022 12:00	03.03.2022 18:46	«Электронная площадка «Вердикт»»	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПКФ СТРОЙБЕТОН"	Открытый аукцион	Открытая	Завершенные
96000223210	07.03.2022 10:00	02.03.2022 12:20	Российский аукционный дом	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Ярд"	Публичное предложение	Открытая	Завершенные
81910-ОАФ-1	14.04.2022 10:00	28.02.2022 08:56	Межрегиональная Электронная Торговая Система	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФАВОРИТ-КЛИМАТ"	Открытый аукцион	Закрытая	Завершенные
2915201	08.04.2022 10:00	24.02.2022 12:20	B2B-Center	Халиулин Флорит Гаязович	Открытый аукцион	Открытая	Завершенные

Скриншот анализа торгов по банкротству и активности Электронных Торговых площадок
<https://download.fedresurs.ru/news/BSR%20статистика%20ЕФРСБ%20с%20детальным%20рейтингом%202011-2021%20гг.pdf>



BSR Consulting 4 квартал 2021 г.

1 / 33 | 100%

BSR
Partners

Анализ торгов по банкротству и активности Электронных Торговых Площадок за 2021 г.

Подготовлено
Руководитель департамента управленческого консалтинга и
сопровождения проектов ООО БСР-Консалтинг
Мальцева Елена
info@bsrps.ru
www.bsrps.ru

Источник данных: Единый федеральный реестр сведений о
банкротстве, <http://bankrot.fedresurs.ru/>

 **Федресурс**

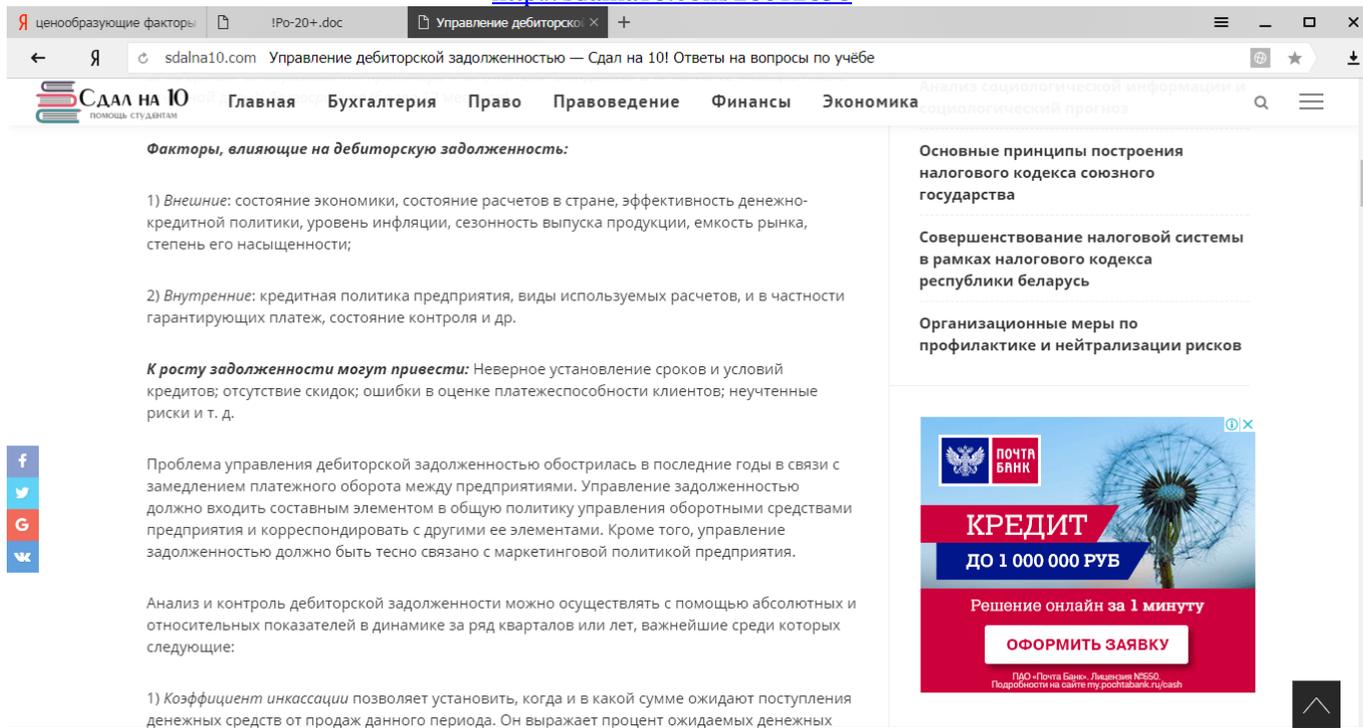
Уведомление о корректировке методики расчета показателей

BSR
Partners

14:45

Скриншоты для п.8.2.

<http://sdalna10.com/20012656>



ценообразующие факторы | IPo-20+.doc | Управление дебиторско...

sdalna10.com Управление дебиторской задолженностью — Сдал на 10! Ответы на вопросы по учебе

СДАЛ НА 10 ПОМОЩЬ СТУДЕНТАМ

Главная · Бухгалтерия · Право · Правоведение · Финансы · Экономика

Факторы, влияющие на дебиторскую задолженность:

1) *Внешние:* состояние экономики, состояние расчетов в стране, эффективность денежно-кредитной политики, уровень инфляции, сезонность выпуска продукции, емкость рынка, степень его насыщенности;

2) *Внутренние:* кредитная политика предприятия, виды используемых расчетов, и в частности гарантирующих платежей, состояние контроля и др.

К росту задолженности могут привести: Неверное установление сроков и условий кредитов; отсутствие скидок; ошибки в оценке платежеспособности клиентов; неучтенные риски и т. д.

Проблема управления дебиторской задолженностью обострилась в последние годы в связи с замедлением платежного оборота между предприятиями. Управление задолженностью должно входить составным элементом в общую политику управления оборотными средствами предприятия и корреспондировать с другими ее элементами. Кроме того, управление задолженностью должно быть тесно связано с маркетинговой политикой предприятия.

Анализ и контроль дебиторской задолженности можно осуществлять с помощью абсолютных и относительных показателей в динамике за ряд кварталов или лет, важнейшие среди которых следующие:

1) **Коэффициент инкассации** позволяет установить, когда и в какой сумме ожидают поступления денежных средств от продаж данного периода. Он выражает процент ожидаемых денежных

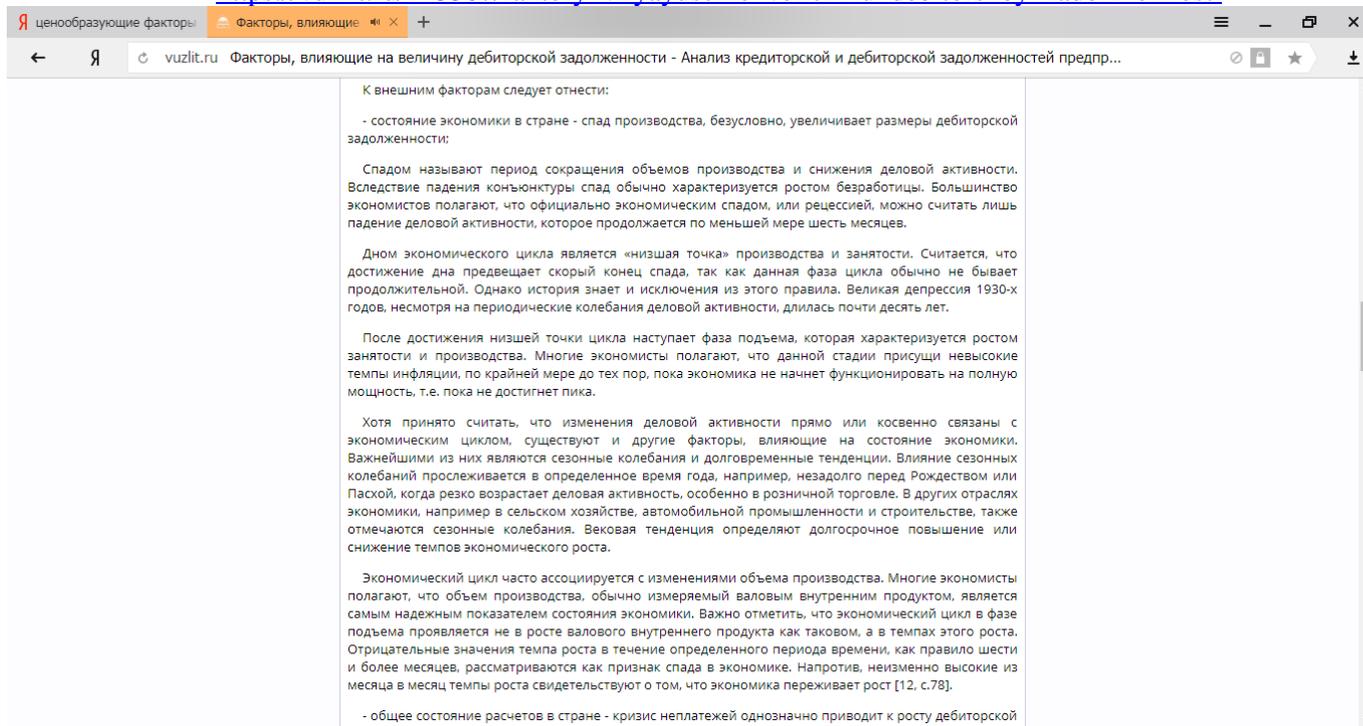
Основные принципы построения налогового кодекса союзного государства

Совершенствование налоговой системы в рамках налогового кодекса республики беларусь

Организационные меры по профилактике и нейтрализации рисков

КРЕДИТ
ДО 1 000 000 РУБ
Решение онлайн за 1 минуту
ОФОРМИТЬ ЗАЯВКУ
ПАО «Почта Банк». Лицензия №550. Подробности на сайте postabank.by/ru/sadai

https://vuzlit.ru/443307/factory_vliyayuschie_velichinu_debitorskoy_zadolzhennosti



ценообразующие факторы | Факторы, влияющие...

vuzlit.ru Факторы, влияющие на величину дебиторской задолженности - Анализ кредиторской и дебиторской задолженностей предпр...

К внешним факторам следует отнести:

- состояние экономики в стране - спад производства, безусловно, увеличивает размеры дебиторской задолженности;

Спадом называют период сокращения объемов производства и снижения деловой активности. Вследствие падения конъюнктуры спад обычно характеризуется ростом безработицы. Большинство экономистов полагают, что официально экономическим спадом, или рецессией, можно считать лишь падение деловой активности, которое продолжается по меньшей мере шесть месяцев.

Дном экономического цикла является «низшая точка» производства и занятости. Считается, что достижение дна предвещает скорый конец спада, так как данная фаза цикла обычно не бывает продолжительной. Однако история знает и исключения из этого правила. Великая депрессия 1930-х годов, несмотря на периодические колебания деловой активности, длилась почти десять лет.

После достижения нижней точки цикла наступает фаза подъема, которая характеризуется ростом занятости и производства. Многие экономисты полагают, что данной стадии присущи невысокие темпы инфляции, по крайней мере до тех пор, пока экономика не начнет функционировать на полную мощность, т.е. пока не достигнет пика.

Хотя принято считать, что изменения деловой активности прямо или косвенно связаны с экономическим циклом, существуют и другие факторы, влияющие на состояние экономики. Важнейшими из них являются сезонные колебания и долговременные тенденции. Влияние сезонных колебаний прослеживается в определенное время года, например, незадолго перед Рождеством или Пасхой, когда резко возрастает деловая активность, особенно в розничной торговле. В других отраслях экономики, например в сельском хозяйстве, автомобильной промышленности и строительстве, также отмечаются сезонные колебания. Вековая тенденция определяют долгосрочное повышение или снижение темпов экономического роста.

Экономический цикл часто ассоциируется с изменениями объема производства. Многие экономисты полагают, что объем производства, обычно измеряемый валовым внутренним продуктом, является самым надежным показателем состояния экономики. Важно отметить, что экономический цикл в фазе подъема проявляется не в росте валового внутреннего продукта как таковом, а в темпах этого роста. Отрицательные значения темпа роста в течение определенного периода времени, как правило шести и более месяцев, рассматриваются как признак спада в экономике. Напротив, неизменно высокие из месяца в месяц темпы роста свидетельствуют о том, что экономика переживает рост [12, с.78].

- общее состояние расчетов в стране - кризис неплатежей однозначно приводит к росту дебиторской

Скрин к п.8.4.

<http://www.currencyhistory.ru/news/1506/spisok-kollektorskih-agentstv-2018-vnesennyh-v-reestr-fssp>

Wikipedia article: **Коллекторское агентство**

Материал из Википедии — свободной энциклопедии

Текущая версия страницы пока не проверялась опытными участниками и может значительно отличаться от версии, проверенной 19 февраля 2018; проверки требуют 7 правок.

Коллекторское агентство, также известно как 'Долговое агентство' (от англ. *collection* — сбор) — агентство, профессионально специализирующееся на внесудебном взыскании просроченной дебиторской задолженности и проблемной задолженности, а также бизнес, целью которого является способствование производству платежей по задолженностям физических и юридических лиц. Большинство коллекторских агентств существуют и работают как агенты кредитора, и собирают долги за агентское вознаграждение, формирующееся согласно количеству собранных финансовых средств в форме выплаты заранее определённых процентов от общей суммы взысканной задолженности^[1]. Также долг может быть целиком выкуплен у банка.

Содержание [скрыть]

- Описание деятельности
 - 1.1 Регулирование деятельности
- Федеральный закон № 230 и его последствия
 - 2.1 Телефонные звонки, sms и письма-уведомления
 - 2.1.1 Полномочия агентства
 - 2.2 Выезды специалистов
 - 3 См. также
 - 4 Примечания
 - 5 Ссылки

Описание деятельности [править | править код]

Понятие коллекторского агентства пришло в Россию из Соединённых Штатов Америки. Фактически коллекторское агентство представляет собой посредника между кредитором и заемщиком, берущего на себя обязательство проводить работу по возврату долга за определённый процент. Нередко сами агентства могут выступать в качестве кредитора, когда первоначальный кредитор переуступает агентству право требования по долгу по договору цессии — продаёт долг.

Первые коллекторские агентства в России создавались как дочерние предприятия банков и работали исключительно с задолженностями перед банками-учредителями этих агентств. Таким, к примеру, было Агентство по сбору долгов при банке «Русский стандарт», зарегистрированное в 2001 году^[2]. Активно же на открытый рынок специализированные коллекторы стали выходить сравнительно недавно. На российском рынке услуг коллекторские агентства появились в 2004 году. Первое профессиональное коллекторское агентство в России — ЗАО «ФАСП» — было зарегистрировано 9 августа 2004 года^[3].

Коллекторские агентства (временами ассоциирующиеся у общественности со «скупщиками долгов») приобретают задолженности у кредиторов, по тем или иным причинам не сумевших взыскать их самостоятельно, за некоторый процент от общей суммы взыскиваемого задолженности, и затем взыскивают с должника всю сумму задолженности или даже сумму плюс «интерес» дополнительно к общему балансу^[4]. Кредиторы, являющиеся, как правило, финансовыми организациями и крупными торговыми сетями, отсылают задолженности своих кредитованных пользователей из группы *дебиторской задолженности*. Разница между полученной суммой и полной стоимостью долга списывается как потеря. Агентства, владеющие долгом (англ. *first party agencies*), обычно подключаются к возврату долга на ранней стадии просрочки, так как в это время увеличивается вероятность разрешения конфликта с наименьшими затратами сил и времени, и отличаются наибольшей интенсивностью усилий, направленных на достижение данной цели^[5].

<https://raexpert.ru/researches/banks/bank6/part1/>

raexpert.ru/researches/banks/bank6/part1/

Рейтинги, Рэнкинги Мероприятия Аналитика Об агентстве

капитализации агентства не хватает для приобретения действительно крупного пакета просроченных кредитов, во-вторых, банки зачастую недовольны той долей от номинальной стоимости пакета, которую готовы предложить им российские коллекторы. Размер дисконта по оценке самих коллекторов может варьироваться в пределах от 50 до 97% в зависимости от сроков просрочки. Так агентства весьма осторожно подходят к долгам, просрочка по которым превышает 180 дней, а с теми долгами, где этот показатель превышает 360 дней, не станут связываться вообще. С первой бедой коллекторы пытаются справиться, привлекая иностранных инвесторов к участию в своем капитале, к примеру, в акционерный капитал "Секойи" вошел инвестиционный банк Goldman Sachs. Вторая проблема будет решаться постепенно по мере расширения поля деятельности коллекторов. Уже есть первый пример выставления пакета долгов на продажу на тендерной основе. **USC-Bank** в августе 2006 года предложил выкупить у него портфель проблемных потребительских кредитов на общую сумму 4-5,5 млрд. руб. И хотя итоги тендера не были официально обнародованы, в прессе появилась информация о покупке значительной доли лотов коллекторским агентством "Пристав" за 10-12% от номинала. Учитывая довольно большие сроки просрочки по портфелю в среднем, это очень неплохие результаты.

Таблица 4. Методы сотрудничества банковских и коллекторских структур

Открыть таблицу в новом окне

Передача кредитного портфеля банка на аутсорсинг	
стоимость услуг – комиссия 20-30% от взысканных сумм по кредитам с просрочкой до 60 дней, 60-70% при более длительных сроках	
Преимущества для банковских структур:	
Отсутствие предоплаты	
Экономия на затратах для создания собственной структуры по работе с задолженностью	
Готовая эффективная система работы с просроченной задолженностью	
Сокращение репутационных издержек банка за счет передачи обязанности по работе с должниками	
Преимущества для системы в целом:	
Снижение уровня процентных ставок	
Источник: Эксперт РА	

Сдерживающим фактором для **сотрудничества банка и коллекторов**, помимо достаточно высокой стоимости их услуг, служит нежелание кредиторов **раскрывать реальные объемы просроченной задолженности** и давать поводы к нареканию на свою систему **ликвидности**. Но подобный **схематический** банк не должен быть со временем преодолен.

https://yuridicheskaya-konsultaciya.ru/ispolnitelnoe-proizvodstvo/kollektor_call.html#kollektor_call

Юридическая и налоговая консультация онлайн → Юридическая консультация онлайн → Взыскателю и должнику в помощь → Закон о коллекторах



Юридическая и налоговая консультация онлайн

Целями создания этого сайта являются: повышение юридической грамотности всех желающих и оказание нового вида юридической помощи - через Internet. Теперь Вам достаточно обратиться к нам по Internet, и мы окажем Вам квалифицированную юридическую помощь

Закон о коллекторах от 03.07.2016 № 230-ФЗ - "О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату долгов"

1. [Краткий комментарий к Закону о коллекторской деятельности](#)

2. [Закон о защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату просроченной задолженности](#) **NEW**

3. [Ответственность коллекторов](#)

4. [Кто такой коллектор?](#)

5. [Собирать долги по закону](#)

6. [Коллектор - мошенник](#)

7. [Вам звонит коллектор](#)

8. [Изменения в работе коллекторов с 01.07.2014](#)

9. [Полезные ссылки по теме](#)

Loading...

Меню сайта:

- [Налоговая консультация](#)
- [Юридическая консультация](#)
- [Автоюрист](#)
- [Деньги](#)
- [Вычеты](#)
- [Договоры](#)
- [Карта сайта](#)
- [Контакты](#)
- [Новые](#)

<http://www.currencyhistory.ru/news/1506/spisok-kollektorskih-agentstv-2018-vnesennyh-v-reestr-fssp>

рынок коллекторских услуг | стабилизация в минус | Как изменится коллекторство | ФССП: число коллекторских агентств | Методы сотрудничества | Ф3 230 Закон о коллекторах | форма сотрудничества кол | Список коллекторских агентств

www.currencyhistory.ru | Список коллекторских агентств 2018 внесенных в реестр ФССП

2018

12 ЯНВАРЯ 2018 | КОЛЛЕКТОРЫ, ДОЛГИ, КРЕДИТЫ

ФССП обновлен реестр коллекторских агентств 2018 года имеющих лицензию — в государственный список коллекторских агентств внесенных в реестр вошли 202 агентства.

Взысканием долгов по кредитам и займам могут заниматься только официальные коллекторские агентства имеющие лицензию ФССП. При этом с 1 января 2018 года должники могут запретить коллекторам любые контакты с ними.

С 1 января 2018 заработали нормы Федерального закона от 03.07.2016 № 230-ФЗ «О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату просроченной задолженности». Закон ограничивает способы воздействия коллекторов на заемщиков, направленные на взыскание просроченной задолженности. Работать с должниками теперь смогут только официальные коллекторские агентства имеющие лицензию ФССП (включенные в госреестр).

Закон должен исключить неправомерные способы воздействия на должников, а в случае возникновения таких ситуаций (поступления жалоб от граждан) агентство может лишиться лицензии.

26 АПРЕЛЯ 2018

БАНК БАНКИ «ЭЛЬБИН» И «НОВЫЙ КРЕДИТНЫЙ СОЮЗ» ЛИШЕНЫ ЛИЦЕНЗИИ

26 АПРЕЛЯ 2018

АСВ АСВ НАЧИНАЕТ ВЫПЛАТЫ ВКЛАДЧИКАМ КОНФИДЕНС БАНКА

24 АПРЕЛЯ 2018

ЛИШЕНЫ ЛИЦЕНЗИИ «РУССКИЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» И «ЛОГОС»

20 АПРЕЛЯ 2018

ТЭГИ НОВОСТЕЙ

АСВ | ВЫПЛАТЫ ВКЛАДЧИКАМ | САНАЦИЯ

ЛИШЕНИЕ ЛИЦЕНЗИИ | КРИЗИС

МАЛЫЙ БИЗНЕС | КРЕДИТЫ | ДОЛГИ

БАНКИ | БАНКРОТСТВО | НАЛОГИ

КРЕДИТНЫЕ КАРТЫ | ИПОТЕКА | АИЖК

БАНКОВСКИЕ КАРТЫ | ВКЛАДЫ

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

ВАЛЮТНАЯ ИПОТЕКА | КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА

ПЕНСИЯ | ПРОГНОЗЫ | ВАЛЮТА | НЕФТЬ

Валентин Михайлович
Юрист-консультант в Екатеринбург

Скриншоты методик оценки дебиторской задолженности
https://www.profiz.ru/se/1_2009/sposoby_ocenki_debit_zado/

Электронная версия журнала
 Читайте на iPad | Читать в эл. виде

РУБРИКИ

- Организация управления, управленческий учет
- Стратегический менеджмент
- Организация производственной деятельности
- Управление финансами
- Бюджетирование
- Управление затратами
- Ценообразование
- Управление материальными ресурсами
- Ценные бумаги
- Маркетинг
- Логистика
- Инвестиции
- Бухгалтерский учет, налогообложение
- Оплата труда
- Персонал

Таблица 1. Сравнительная характеристика методик оценки дебиторской задолженности

Наименование	Преимущества	Недостатки
Методика РОО (проект)	Ставка дисконтирования определяется кумулятивным методом путем прибавления к безрисковой ставке (предлагалось использовать доходность рублевых векселей Сбербанка РФ) надбавок за риски (риски, учитывающие отраслевые и региональные особенности предприятия-дебитора, и риски с учетом финансового состояния предприятия-дебитора). Проводится анализ «старения» дебиторской задолженности. Для его расчета рекомендуется определять коэффициент дисконтирования с учетом сроков возникновения задолженности. Рассматриваются такие факторы, как экономическая ситуация в стране, регионе, отрасли, предполагается более подробный финансовый анализ дебитора[1]	Проекту присуща внутренняя противоречивость, его методика является именно проектом, а не законченным руководством. Не определена сфера применения дисконта, остается неясным вопрос о применении коэффициента старения дебиторской задолженности – применять ли его к уже дисконтированной стоимости прав требований, использовать ли отдельно и в каких случаях
Методика Национальной коллегии оценщиков	Использование при определении стоимости дебиторской задолженности трех основных подходов к оценке: затратного, доходного и сравнительного	Анализируется возможность объекта генерировать определенный доход и определяется текущая стоимость этого дохода. Предлагаемая методика предусматривает учет роста суммы долга с учетом пени за просрочку
Методика,	Она подходит для дебиторской	После проведения финансового

готовое решение для эффективной работы специалиста
 Оценка инвестиционного проекта с помощью MS Excel: готовое решение для эффективной работы специалиста

СПРАВОЧНИК ЭКОНОМИСТА
 Бюджетирование в Excel®
 СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРоект Журнала

Все проекты издательства

БЛОГ

Борьба с личными кутном и пряником
 Фискальную политику противопоставили теневой экономике

<https://srosovet.ru/content/files/00/18/2d.pdf>

Ильин Максим Олегович
 к.э.н., Исполнительный директор НИП «СРОО «Экспертный совет»

МЕТОДИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

Научный потенциал оценочного сообщества характеризуется значительной фрагментарностью: одним проблемам посвящено множество научных работ, в то время как другие, не менее важные, остаются мало исследованными. Можно также констатировать, что во многих случаях наличие большого количества исследований не приводит к формированию более высокого уровня качества теоретического знания (что равнозначно решению конкретной оценочной задачи или некоторой их совокупности). Наглядной иллюстрацией подобного положения является неопределенность в методологии оценки стоимости прав на дебиторскую задолженность.

Как известно, дебиторская задолженность представляет собой сумму долгов, причитающихся предприятию со стороны других предприятий, а также граждан, являющихся ее должниками (дебиторами), в итоге хозяйственных взаимоотношений с ними [11]. Отметим, что в соответствии с положениями ст. 5 Закона об оценочной деятельности [1] для целей оценки стоимости в качестве объекта оценки может выступать *право требования дебиторской задолженности* (далее – ДЗ), а не «*дебиторская задолженность*», как указывается в некоторых источниках, например, [7] и [18].

Целью настоящей статьи является не только анализ существующих наработок по оценке ДЗ, но и обоснование возможности консолидированного подхода. При этом теоретическая составляющая исследования дополнена рекомендациями по практическому внедрению, под которыми следует понимать использование сделанных выводов и

https://studref.com/321028/buhgalterskiy_uchet_lauidi/osobennosti_otrenki_debito... Способы оценки дебиторско... ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ... X aukcioncenter.ru

СБЕРБАНК | VISA

Обменивайте бонусы на новые путешествия



ОФОРМИТЬ

Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015.

Оценка дебиторской задолженности предполагает анализ ее возникновения. На возникновение и увеличение дебиторской задолженности влияет тип принятой кредитной политики на предприятии, на которую в свою очередь влияют следующие факторы:

- стремление максимизировать объем реализации и как следствие — суммы прибыли;
- желание снизить издержки фирмы;
- получение дебитором невяного бесплатного кредита.

Рынок переуступки прав требования зависит от многих факторов: вида продукта, емкости рынка, степени его наполненности данной продукцией, системы расчетов с покупателями и т.д.

С позиции финансового менеджмента одной из актуальнейших задач является поддержание оптимальной структуры оборотных активов. Дебиторская задолженность, наряду с производственными запасами и денежными средствами, является одним из трех ключевых объектов работы, направленной на улучшение структуры оборотных средств.

Все это объясняет необходимость проведения оценки дебиторской задолженности как в рамках сделок уступки прав требования (как самостоятельного актива, так и бизнеса в целом), так и для правильных управленческих решений.

Несмотря на распространенность сделок с переуступкой права требования, в настоящее время не существует общепринятой методики оценки стоимости дебиторской задолженности.

Использование при оценке стоимости дебиторской задолженности зарубежного опыта практически невозможно в силу различия общепринятых правил ведения бухгалтерского учета, составления отчетности, а также потому, что залоговые обязательства иностранных компаний существуют, как правило, в форме векселей, облигаций и других ценных бумаг, свободно обращающихся на биржевом или внебиржевом рынке. Таким образом, проблема оценки дебиторской задолженности стоит для российских оценщиков особенно остро.

Нельзя сказать, что до сих пор в теории и практике российской оценочной деятельности не предпринималось никаких попыток разработать методику оценки дебиторской задолженности.

На сегодняшний день можно насчитать более 10 различных методик и методических рекомендаций по оценке дебиторской задолженности. Все их можно разделить на комплексные и авторские методики (методики, основанные на одном подходе) оценки (рис. 4.1).

К комплексным можно отнести методики:

- В.В. Болотских;
- Национальной коллегии оценщиков.

Методы оценки дебиторской задолженности

Комплексные методики оценки	Авторские методики (методики, основанные на одном подходе)
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Метод дисконтированных денежных потоков. 2. «Бухгалтерская» методика А.Б. Фельдмана.

тематик:м

- Математика, химия, физика
- Медицина
- Менеджмент
- Строительство
- Педагогика
- Политология
- Политэкономия
- Право
- Психология
- Религиоведение
- Риторика
- Социология
- Статистика
- Страховое дело
- Техника**
- Товароведение
- Туризм
- Философия
- Финансы
- Экология
- Экономика
- Этика и эстетика
- Поиск

Альфа-Банк

Узнать подробнее на alfabank.ru/ten

Ставка 10% годовых действительна при условии размещения и хранения на счете "Десятки" от 1 млн. рублей в течение 3

https://studref.com/tehnika/

Документы, предоставленные Заказчиком



1

1175_1235180

**СЕМНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД****ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ 17АП-15610/2013-ГК

г. Пермь
23 сентября 2016 года

Дело № А60-52543/2012

Резолютивная часть постановления объявлена 07 сентября 2016 года.
Постановление в полном объеме изготовлено 23 сентября 2016 года.

Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего Плаховой Т.Ю.,
судей Ниловой Т.С., Чепурченко О.Н.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Носковым В.Н.,
при участии:
от ответчика (Молочкова С.Б.) – Молочков С.Б., паспорт,
от ответчика (Молочковой Н.С.) – Русалева Е.Ю., доверенность от 17.11.2015,
паспорт,
от ответчика (Климовой И.И.) – Семенов С.А., доверенность от 23.12.2014,
паспорт,
от ответчика (Лысякова А.В.) – Устинов Е.В., доверенность от 30.06.2016,
паспорт,
от иных лиц, участвующих в деле, представители не явились;
(лица, участвующие в деле, о месте и времени рассмотрения дела извещены надлежащим образом в порядке статей 121, 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на Интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда),
рассмотрел в открытом судебном заседании по правилам, установленным для рассмотрения дела в суде первой инстанции,
обособленный спор по заявлению конкурсного управляющего о взыскании убытков с Молочкова Сергея Борисовича, Богданова Александра Анатольевича, Климовой Ирины Ивановны, Молочковой Нины Сергеевны и Лысякова Александра Валентиновича
по делу № А60-152543/2012 о признании несостоятельным (банкротом) ООО "Уральские Промышленные инвестиции" (ОГРН 1026600937780, ИНН 6612010246)

при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, общества с ограниченной ответственностью

«Старт», общества с ограниченной ответственностью «Проминвест», Климова Дениса Викторовича, Макачирова Николая Константиновича и Александрова Александра Михайловича,

установил:

определением Арбитражного суда Свердловской области от 30.04.2013 в отношении общества с ограниченной ответственностью «Уральские Промышленные инвестиции» (далее – должник, ООО «УПИ») введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Вершинин Е.Н.

Решением того же суда от 05.05.2014 ООО «УПИ» признано несостоятельным банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство. Определением от 26.05.2014 конкурсным управляющим должника утвержден Зелютин К.П.

18.11.2014 конкурсный управляющий должника Зелютин К.П. обратился в арбитражный суд с заявлением о взыскании убытков, причиненных должнику действиями контролирующих общество лиц, в котором просил взыскать солидарно с Молочкова Сергея Борисовича (далее – Молочков С.Б.), Богданова Александра Анатольевича (далее – Богданов А.А.), Климовой Ирины Ивановны (далее – Климова И.И.), Молочковой Нины Сергеевны (далее – Молочкова Н.С.) пользу ООО «УПИ» сумму убытков в размере 167 393 400 руб.

Определением суда от 02.02.2015 к участию в рассмотрении спора в качестве соответчика привлечен Лысяков Александр Валентинович (далее – Лысяков А.В.).

До рассмотрения заявления по существу конкурсный управляющий заявил об отказе от требования в части взыскания убытков с Климовой И.И., Молочковой Н.С., Лысякова А.В.

Отказ от заявления о взыскании убытков в части принят судом в порядке, предусмотренном ст. 49 АПК РФ, но производство по предъявленным к названным лицам требованиям не прекращено.

По ходатайству конкурсного управляющего определением суда от 10.08.2015 назначена судебная экспертная оценка, проведение которой поручено ООО «Независимая Экспертиза и Оценка», перед экспертом поставлен вопрос – определить рыночную цену по состоянию на апрель 2012 следующих объектов недвижимого имущества, расположенных в г. Ирбите Свердловской обл. по ул. Советская, 100: здание компрессорной станции (Литеры Н,Н1,Н2,Н3,Н4,Г88, общая площадь – 2071,5 кв.м.), производственный корпус № 7 (площадь – 9319,7 кв.м), здание производственного корпуса № 3 (площадь 11 800 кв.м); производство по делу приостановлено.

Определением суда от 29.09.2015 производство по рассмотрению заявления конкурсного управляющего о взыскании с Молочкова С.Б. и Богданова А.А. 167 393 400 руб. убытков, причиненных обществу действиями контролирующих общество лиц, приостановлено до завершения реализации активов должника.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 21.03.2016 (резюльтивная часть определения объявлена 02.03.2016) производство по

заявлению конкурсного управляющего возобновлено; принято уточнение конкурсным управляющим размера исковых требований – 133 000 000 руб.

Этим же определением с Молочкова С.Б. и Богданова А.А. солидарно в пользу должника взысканы убытки в размере 133 000 000 руб.

Молочков С.Б. и Богданов А.А. с вынесенным определением не согласились и обжаловали его в апелляционном порядке.

Молочков С.Б. в своей жалобе ссылаясь на недоказанность конкурсным управляющим оснований для привлечения его к ответственности в виде убытков. Также ссылаясь на неизвещение его судом о рассмотрении вопроса о возобновлении производства и невозможность в связи с этим принять участие в рассмотрении данного вопроса и рассмотрении спора по существу, а также представить дополнительные доказательства.

Богданов А.А. в своей жалобе ссылаясь на отсутствие у суда оснований для возобновления производства и удовлетворения заявленных конкурсным управляющим требований.

В ходе рассмотрения жалоб апелляционный суд установил, что суд первой инстанции разрешил спор в отсутствие ответчика (Молочкова С.Б.), надлежащим образом не извещенного о времени и месте судебного заседания.

На основании ст. 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) и п. 29 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.05.2009 № 36 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде апелляционной инстанции» апелляционный суд определением от 01.06.2016 перешел к рассмотрению настоящего обособленного спора по правилам, установленным для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции. Судебное разбирательство было отложено на 23.06.2016 на 15 час. 00 мин.

В ходе судебного разбирательства 23.06.2016 апелляционный суд, с учетом возражений участвующих в деле лиц, не принял отказ конкурсного управляющего от требований в части взыскания убытков с Климовой И.И., Молочковой Н.С., Лысякова А.В.

Кроме того, апелляционный суд в порядке ст. 51 АПК РФ счел необходимым привлечь к участию в настоящем обособленном споре в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, общество с ограниченной ответственностью «Старт», общество с ограниченной ответственностью «Проминвест», а также Климова Дениса Викторовича.

Определениями апелляционного суда от 23.06.2016 и от 14.07.2016 судебное разбирательство откладывалось до 14.07.2016 и 11.08.2016 соответственно.

Определением суда от 11.08.2016 судебное разбирательство вновь было отложено на 07.09.2016 на 14 час. 30 мин. в связи с необходимостью выяснения дополнительных обстоятельств по делу и представления дополнительных доказательств. Этим же определением в порядке ст. 51 АПК РФ к участию в деле

в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Макачиров Николай Константинович и Александров Александр Михайлович.

Определением от 07.09.2016 на основании п.2 ч.3 ст. 18 АПК РФ произведена замена судьи Мармазовой С.И., на судью Чепурченко О.Н. После замены судьи рассмотрение дела начато сначала в составе председательствующего судьи Плаховой Т.Ю., судей Ниловой Т.С., Чепурченко О.Н.

До начала судебного заседания от третьего лица (Александрова А.М.) поступил письменный отзыв на заявление конкурсного управляющего, согласно которому полагает, что убытки должнику причинены по вине Лысякова А.В. и Богданова А.А.

Во исполнение определения апелляционного суда от 11.08.2016 от ИНФС России по Ленинскому району г.Екатеринбурга поступили выписки из ЕГРЮЛ в отношении ООО «УПИ» по состоянию на 31.03.2011, на 14.11.2011 и на 17.04.2012.

В судебном заседании ответчик (Молочков С.Б.) против удовлетворения заявленных требований возражал.

В ходе пояснений Молочковым С.Б. заявлено об истечении срока исковой давности по настоящему обособленному спору в отношении требований, предъявленных к нему.

Данное ходатайство принято судом к рассмотрению.

Представители ответчиков (Лысякова А.В., Климовой И.И. и Молочковой Н.С.) с требованиями конкурсного управляющего также не согласились.

Иные лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы, в судебное заседание представителей не направили, в силу ст.ст.156, 266 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) жалоба рассмотрена в их отсутствие.

Как следует из материалов дела, обращаясь с настоящим заявлением о взыскании убытков с Молочкова С.Б., Богданова А.А., Климовой И.И., Молочковой Н.С. и Лысякова А.В., конкурсный управляющий должника сослался на следующие обстоятельства.

13.05.2011 прекращены полномочия руководителя ООО «УПИ» Лысякова А.В., новым руководителем данного общества стал Молочков С.Б.

14.05.2011 между Карповым Алексеем Вячеславовичем (далее – Карпов А.В., работник) и ООО «УПИ» (работодатель) 14.05.2011 заключён трудовой договор; в тот же день директором С.Б. Молочковым издан приказ о приеме Карпова А.В. на работу по совместительству на должность юриста 1 категории с 14.05.2011 (л.д. 61-62 т. 23).

Согласно условиям данного договора работник принимается на работу к работодателю по совместительству, с установлением должностного оклада в размере 2 000 000 руб. в месяц с начислением районного коэффициента в

размере 15% и ежегодным премированием в размере 7 000 000 руб. От имени ООО «УПИ» договор подписан директором Молочковым С.Б.

14.11.2011 состоялось внеочередное собрание участников ООО «УПИ» с участием Молочковой Н.С., Климовой И.И. от себя лично и своего несовершеннолетнего сына Климова М.В. (посредством участия представителя Макачирова Н.К.), Климова Д.В. (посредством участия представителя Макачирова Н.К.), на котором также присутствовали Карпов А.В. и Богданов А.А. Собранием участников общества под председательством Молочковой Н.С., секретарь Макачиров Н.К. принято решение об одобрении трудового договора от 14.05.2011 с изменениями от 14.10.2011, заключенного ООО «УПИ» с Карповым А.В.

Согласно протоколу внеочередного собрания участников ООО «УПИ» от 07.02.2012 под председательством Молочковой Н.С., секретарь Макачиров Н.К. директором общества избран Богданов А.А.

В связи с наличием задолженности по оплате труда за период с 14.05.2011 по 31.01.2012 в размере 20 600 000 руб. и невыплатой предусмотренной договором премии в размере 7 000 000 руб. Карпов А.В. обратился в суд с иском к ООО «УПИ» о взыскании задолженности по заработной плате и премии в сумме 27 600 000 руб.

11.03.2012 в Верх-Исетский районный суд, которым по заявлению Карпова А.В. возбуждено дело № 2-1285, поступил отзыв ООО «УПИ», подписанный директором Богдановым А.А., в котором заявлено о признании задолженности перед Карповым А.В. в размере 27 600 000 руб. с указанием на то, что задолженность не была погашена в результате временных финансовых трудностей (л.д. 52 т. 23).

Заочным решением Верх-Исетского районного суда по делу № 2-1285 от 15.03.2012 (л.д. 39-42 т. 23) исковые требования Карпова А.В. были удовлетворены в полном объеме. Решение вступило в законную силу, был выдан исполнительный лист.

В дальнейшем, между Карповым А.В. и ООО «УПИ», в лице директора Богданова А.А., подписано соглашение от 16.04.2012 о добровольном исполнении судебного акта (Заочного решения Верх-Исетского районного суда по делу № 2-1285 от 15.03.2012г.) (л.д. 118-127 т. 23).

По условиям данного соглашения должник передал Карпову А.В. в счет погашения долга недвижимое и движимое имущество, указанное в приложении №1 к соглашению, а именно:

- здание компрессорной станции (Литеры Н,Н1,Н2,Н3,Н4,Г88) общая площадь – 2071,5 кв.м., назначение – производственное, расположенное по адресу: Свердловская область, г.Ирбит, ул.Советская, 100;

- производственный корпус №3 (Литеры К-К1) общая площадь – 11800,4 кв.м., назначение – производственное, расположенное по адресу: Свердловская область, г.Ирбит, ул.Советская, 100;

- производственный корпус №7 (Литеры Ж) общая площадь – 93119,7 кв.м., назначение – производственное, расположенное по адресу: Свердловская область, г.Ирбит, ул.Советская, 100;

- оборудование.

На следующий день после подписания данного соглашения 17.04.2012 на общем собрании участников ООО «УПИ», на котором присутствовали Молочкова Н.С., Климова И.И. (посредством участия своего представителя Макачирова Н.К.), Климов Д.В. (посредством участия своего представителя Макачирова Н.К.), Лысяков А.В. (посредством участия своего представителя Кислякова А.Н.), а также Богданов А.А. было принято решение об одобрении соглашения от 16.04.2012 о добровольном погашении долга перед Карповым А.В. в размере 27 600 000 руб., подтвержденного заочным решением Верх-Исетского районного суда г.Екатеринбурга от 15.03.2012 по делу № 2-1285/12 (л.д. 54 т. 23).

Кроме того, решено поручить Богданову А.А. сдать пакет документов по соглашению на государственную регистрацию, что им исполнено (л.д. 65-68 т. 23).

05.04.2012 между Карповым А.В. и ООО «Старт» (ОГРН 1116612003420, ИНН 6612037142) заключен предварительный договор купли-продажи, согласно которому его стороны обязались заключить договор купли-продажи движимого и недвижимого имущества, перечисленного в Приложении № 1 к нему, в течение пяти рабочих дней с момент регистрации уполномоченным государственным органом за продавцом права собственности на объекты недвижимости, входящие в состав имущества.

По условиям предварительного договора цена имущества составляет 27 600 000 руб.; покупатель уплачивает продавцу 5 000 000 руб. в срок не позднее 05.04.2012, 12 000 000 руб. – тремя платежами в указанные в договоре размере и сроки; сумма в размере 10 600 000 руб. считается погашенной в счет оказанных покупателем услуг продавцу при составлении и подписании настоящего предварительного договора, договора купли-продажи и акта приема-передачи имущества.

21.05.2012 между Карповым А.В., ООО «Старт» и ООО «Столит» заключено соглашение к предварительному договору от 05.04.2012, в соответствии с условиями которого произведена замена ООО «Старт» на ООО «Столит» (Л.Д. 164 Т. 23).

22.05.2012 между Карповым А.В. и ООО «Столит» заключен договор купли-продажи, предметом которого явилась продажа имущества, полученного продавцом от должника по соглашению от 16.04.2012 о добровольном исполнении судебного акта (л.д. 95-104 т. 23). Согласно договору стороны признают, что Карповым А.В. уже получено в уплату цены 5 000 000 руб., 13 000 000 руб. будут уплачены покупателем несколькими платежами в определенных размерах и сроки.

02.08.2012 состоялась государственная регистрация перехода к ООО «Столит» права собственности на комплекс недвижимого имущества (здание

компрессорной станции (Литеры Н,Н1,Н2,Н3,Н4,Г88) общая площадь – 2071,5 кв.м), производственный корпус № 7 (площадь – 9319,7 кв.м), здание производственного корпуса № 3 (площадь 11 800 кв.м), расположенных по адресу: Свердловская область, г.Ирбит, ул. Советская, д. 100 (выписка из ЕГРП от 04.12.2012, свидетельства о государственной регистрации права – л.д. 105-107 т. 23).

12.11.2012 между ООО «Столит» и гр. Лысяковым А.В. заключен договор купли-продажи производственного корпуса № 7 (площадь – 9319,7 кв.м) и здания производственного корпуса № 3 (площадь 11 800 кв.м), расположенных по адресу: Свердловская область, г.Ирбит, ул. Советская, д. 100, по цене 3 839 400 руб. и 6 676 300 руб. соответственно; переход права собственности к Лысякову А.В. на указанное имущество зарегистрирован в установленном порядке 05.12.2012 (л.д. 108-109 т. 23).

Комплекс недвижимого имущества (здание компрессорной станции (Литеры Н,Н1,Н2,Н3,Н4,Г88) общая площадь – 2071,5 кв.м) ООО «Столит» продало ООО «Проминвест» по договору от 03.12.2012 по цене 1 590 000 руб., переход права собственности зарегистрирован (л.д. 112-113 т. 23).

После того, как состоялся переход права собственности на спорное имущество третьему лицу, директор должника Богданов А.А. оспорил заочное решение, которое определением Верх-Исетского районного суда от 24.02.2013 было отменено, решением Верх-Исетского районного суда от 10.09.2013 Карпову А.В. в удовлетворении исковых требований отказано (апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда – л.д. 43-47 т. 23).

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд указал на отсутствие в материалах дела достаточных доказательств того, что в силу возникших трудовых отношений А.В. Карпов представлял интересы ООО «УПИ» в госучреждениях, судах, возложенные на него трудовым договором обязанности выполнял постоянно и систематически.

Кроме того, согласно решению Верх-Исетского районного суда от 10.09.2013 заключение в условиях неплатежеспособности работодателя, поскольку с 28.03.2011 в отношении последнего введена процедура наблюдения, трудового договора с работником по совместительству, предусматривающего ежемесячный оклад в размере 2 000 000 руб., являлось экономически нецелесообразным и не отвечало целям осуществления процедуры банкротства, вследствие чего, представленные истцом документы о нереально высоком размере заработной платы, вызывают сомнения.

В последующем решением Верх-Исетского районного суда от 12.02.2014 соглашение от 16.04.2012 о добровольном исполнении судебного акта было признано недействительным, а определением того же суда от 29.04.2014г. должнику было отказано в удовлетворении заявления о повороте исполнения судебного решения (Заочное решение Верх - Исетского районного суда от 15.03.2012 – л.д. 48 т. 23).

Решением Верх-Исетского районного суда г.Екатеринбурга от 21.10.2014 с Карпова А.В. в пользу ООО «УПИ» взыскано неосновательное обогащение в размере 27 600 000 руб. (л.д. 88-90 т. 24); фактически решение не исполнено.

Конкурсный управляющий должника полагая, что Карповым А.А., Молочковым С.Б., Богдановым А.А., Молочковой Н.С. и Климовой И.И. была создана и реализована злонамеренная схема по выводу активов ООО «УПИ», чем был нанесен ущерб кредиторам должника в размере 167 393 400 руб., обратился в арбитражный суд с заявлением о взыскании с названных выше лиц убытков.

Сумма убытков исчислена им исходя из сведений о стоимости принадлежащего должнику имущества согласно отчету об оценке от 22.02.2011 № 010-11/Им от 22.02.2011, подготовленного по заказу Молочковой Н.С., - 194 993 400 руб. (л.д. 55-60 т. 23).

Согласно экспертному заключению № 045-09/15, составленному ООО «Независимая Экспертиза и Оценка» по итогам судебно-оценочной экспертизы, по состоянию на 01.04.2012 рыночная стоимость объектов недвижимого имущества расположенных в г. Ирбите Свердловской обл. по ул. Советская, 100: здание компрессорной станции (Литеры Н,Н1,Н2,Н3,Н4,Г88, общая площадь – 2071,5 кв.м.), производственный корпус № 7 (площадь – 9319.7 кв.м), здание производственного корпуса № 3 (площадь 11 800 кв.м) составляет 133 000 000 руб. (л.д.117-139 т. 24).

С учетом результатов данной экспертизы конкурсный управляющий уточнил размер убытков - 133 000 000 руб.

Заявление об уменьшении размера исковых требований судом принято в порядке ст. 49 АПК РФ.

Изучив представленные в материалы дела доказательства в порядке ст.71 АПК РФ в их совокупности, проанализировав нормы материального права, доводы лиц, участвующих в деле, суд апелляционной инстанции пришел к следующим выводам.

Согласно п. 3 ст. 53 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) лицо, которое в силу закона или учредительных документов юридического лица выступает от его имени, должно действовать в интересах представляемого им юридического лица добросовестно и разумно. Оно обязано по требованию учредителей (участников) юридического лица, если иное не предусмотрено законом или договором, возместить убытки, причиненные им юридическому лицу.

Пунктом 1 ст. 44 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» также предусмотрено, что члены совета директоров (наблюдательного совета) общества, единоличный исполнительный орган общества, члены коллегиального исполнительного органа общества, а равно управляющий при осуществлении ими прав и исполнении обязанностей должны действовать в интересах общества добросовестно и разумно.

С иском о возмещении убытков, причиненных обществу членом совета директоров (наблюдательного совета) общества, единоличным исполнительным

органом общества, членом коллегиального исполнительного органа общества или управляющим, вправе обратиться в суд общество или его участник (пункт 5 названной статьи).

С даты введения первой процедуры банкротства и далее в ходе любой процедуры банкротства требования должника, его участников и кредиторов о возмещении убытков, причиненных должнику - юридическому лицу его органами (п. 3 ст. 53 ГК РФ, ст. 71 Федерального закона «Об акционерных обществах», ст.44 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» и т.д.), могут быть предъявлены и рассмотрены только в рамках дела о банкротстве.

Согласно п. 1 ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода) (п. 2 названной статьи).

Из вышеназванных норм следует, что при обращении с иском о взыскании убытков, причиненных противоправными действиями единоличного исполнительного органа, истец обязан доказать сам факт причинения ему убытков и наличие причинной связи между действиями причинителя вреда и наступившими последствиями, в то время как обязанность по доказыванию отсутствия вины в причинении убытков лежит на привлекаемом к гражданско-правовой ответственности единоличном исполнительном органе.

В подп. 5 п. 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.07.2013 № 62 «О некоторых вопросах возмещения убытков лицами, входящими в состав органов юридического лица» разъяснено, что недобросовестность действий (бездействия) директора считается доказанной, в частности, когда директор знал или должен был знать о том, что его действия (бездействие) на момент их совершения не отвечали интересам юридического лица, например, совершил сделку (голосовал за ее одобрение) на заведомо невыгодных для юридического лица условиях.

Как видно из материалов дела, вступившим в законную силу решением Верх-Исетского районного суда от 10.09.2013 установлено, что заключение 14.05.2011 трудового договора с Карповым А.В., являлось экономически нецелесообразным, фактически трудовые обязанности Карповым А.В. не исполнялись. При расчетной задолженности перед Карповым А.В. 2 700 000 руб. ему передано по соглашению о добровольном исполнении судебного акта движимое и недвижимое имущество должника, при том, что рыночная стоимость только недвижимого имущества составляла 133 000 000 руб.

Вступившим в законную силу решением Верх-Исетского районного суда от 12.02.2014 соглашение от 16.04.2012 о добровольном исполнении судебного

акта, на основании которого Карпову А.В. были отчуждены принадлежащие должнику активы, также признано недействительным.

Приведенные выше обстоятельства, установленные вступившими в законную силу судебными актами, подтверждают факт причинения ООО «УПИ» убытков в виде утраты недвижимого имущества в размере 133 000 000 руб.

Размер убытков определен, исходя из стоимости недвижимого имущества на основании экспертного заключения, составленного ООО «Независимая Экспертиза и Оценка» по результатам судебно-оценочной экспертизы.

Из материалов дела следует, что имущество ООО «УПИ» было утрачено в результате цепочки согласованных действий лиц, контролирующих должника, по выводу активов должника.

Молочков С.Б., назначенный руководителем должника 13.05.2011, на следующий день заключил трудовой договор с Карповым А.В. на условиях, заведомо невыгодных для общества, издан приказ о приеме на работу. Заключение такого договора экономически нецелесообразным, предусмотренный договором размер оплаты труда работника по совместительству являлся нереально высоким. При этом Карпов А.В. не собирался осуществлять трудовые функции, о чем Молочкову С.Б. было известно. Согласно пояснениям последнего договор был заключен якобы по просьбе Карпова А.В. для оформления им визы в США «задним» числом, в действительности договор заключен в феврале 2012; фактически Карпов А.В. юрисконсульт не работал.

Вместе с тем, в феврале 2012 Молочков С.Б. уже не был руководителем ООО «УПИ», подписание трудового договора в указанный период опровергается нотариально удостоверенным 01.03.2012 подтверждением Молочковым С.Б. факта подписания трудового договора с Карповым А.В. и принятием его на работу в ООО «УПИ» 14.05.2011(л.д. 63 т. 23). Также обстоятельства заключения трудового договора являлись предметом рассмотрения судом в рамках дела № 33-159/2014, в судебных актах по названному делу отражена дата заключения договора – 14.05.2011.

До окончания осуществления полномочий руководителя общества (22.09.2011) Молочковым С.Б. меры для расторжения договора не предпринимались.

Ссылка Молочкова С.Б. на то, что заключение трудового договора было одобрено решением собрания участников ООО «УПИ» 14.11.2011, как свидетельство отсутствия его вины в возникновении убытков в результате выводу активов должника, судом отклоняется. Названное собрание проведено по прошествии значительного времени после заключения трудового договора, на дату его проведения Молочков С.Б. уже не являлся руководителем должника.

Молочков С.Б. указывает на повторность взыскания в пользу общества убытков, поскольку причиненные ООО «УПИ» убытки обществу уже возмещены в результате взыскания с Карпова А.В. 27 600 000 руб. стоимости движимого и недвижимого имущества, полученного последним от общества на основании соглашения об отступном, причем взысканная сумма превышает

размер требований кредиторов, включенных в реестр. Ссылается на наличие у Карпова А.В. достаточного для взыскания названной суммы имущества, на непринятие конкурсным управляющим необходимых для их взыскания мер. Указанные обстоятельства, по мнению Молочкова С.Б., однозначно исключает возможность взыскания с него убытков.

Однако Карповым А.В. судебные акты не исполнены, денежные средства обществу не уплачены, фактическая стоимость утраченного имущества значительно превышает взысканную сумму; с Карпова А.В. взыскано неосновательное обогащение, в рамках настоящего обособленного спора рассмотрено требование о взыскании убытков, причиненных контролирующими должника лицами, то есть отсутствует тождество исков, повторность взыскания отсутствует; ненадлежащее исполнение конкурсным управляющим своих обязанностей предметом спора не является, возникновение заявленных убытков с его действиями (бездействием) не связаны.

Таким образом, Молочков С.Б. немедленно после вступления в должность заключил от имени ООО «УПИ» фиктивный трудовой договор, Молочков С.Б. не мог не осознавать, что заключение такого договора влечет для общества возникновение обязательств по предусмотренной этим договором оплате Карпову А.В., но договор не расторгал. С учетом изложенного действия Молочкова С.Б. следует признать умышленными, направленными на возникновение у общества задолженности перед Карповым А.В. Без заключения такого договора не возникли бы обязательства, во исполнение которых впоследствии должником передано Карпову А.В. имущество, то есть действия Молочкова С.Б. привели к возникновению у должника убытков. Иное Молочковым С.Б. не доказано (ст. 65 АПК РФ).

Согласно сведениям из ЕГРЮЛ Богданов А.А. исполнял обязанности руководителя должника в периоды с 22.09.2011 по 14.10.2011, с 21.02.2012 по 20.11.2012.

Вместе с тем, из материалов дела следует, что в соответствии с протоколом внеочередного собрания участников ООО «УПИ» от 07.02.2012 под председательством Молочковой Н.С., секретарь Макачиров Н.К., Богданов А.А. был избран директором общества 07.02.2012.

Именно им, как директором общества, был подписан отзыв ООО «УПИ» на исковое заявление Карпова А.В. в рамках возбужденного Верх-Исетский районный суд по данному заявлению дела № 2-1285. В данном отзыве, поступившем в суд 11.03.2012, ООО «УПИ» признало в порядке ст. 39 ГПК РФ заявленную ко взысканию задолженность перед Карповым А.В. по заработной плате и премии в сумме 27 600 000 руб.

С учетом изложенной Богдановым А.А. в отзыве позиции заочным решением Верх-Исетского районного суда от 15.03.2012 исковые требования Карпова А.В. были удовлетворены в полном объеме. Решение вступило в законную силу, был выдан исполнительный лист.

16.04.2012 Богданов А.А., выступая в качестве руководителя ООО «УПИ», действуя от имени общества, заключил с Карповым А.В. соглашение о добровольном исполнении судебного акта о взыскании с общества задолженности в размере 27 600 000 руб., по условиям которого должник передал Карпову А.В. в счет погашения долга спорное недвижимое и движимое имущество, определив его стоимость в размере 27 600 000 руб.

На основании п. 4 соглашения имущество должника, в том числе спорное недвижимое имущество было передано Богдановым А.А. Карпову А.В. с момент подписания соглашения, то есть 16.04.2012 (стороны определили, что акт приема-передачи не требуется).

После передачи имущества Богданов А.А. инициировал проведение собрания участников ООО «УПИ» с единственным вопросом повестки – одобрение соглашения от 16.04.2012, принял в нем участие.

Как указано ранее, собранием соглашение одобрено.

19.04.2012 Богданов А.А. сдал пакет необходимых для регистрации перехода права собственности на переданное Карпову А.В. недвижимое имущество документов в регистрирующий орган.

Уже после отчуждения Карповым А.В. спорного имущества ООО «Столит», продажи последним этого имущества Лысякову А.В. и ООО «Проминвест», и регистрации за последними права собственности на него, директор должника Богданов А.А. оспорил заочное решение о взыскании с ООО «УПИ» в пользу Карпова А.В. 27 600 000 руб., которое отменено 24.02.2013.

Указанные обстоятельства Богданов А.А. не отрицает.

Названные действия Богданова А.А. безусловно свидетельствуют об их направленности на вывод активов должника, умышленном характере таких действий. Более того, в своем ходатайстве от 05.08.2016 Богданов А.А. прямо указывает, что ему было известно о плане по выводу имущества должника, который был организован и осуществлен Карповым А.В., Лысяковым А.В., Макачириным Н.К. и Богдановым А.А. Следовательно, неправомерные действия Богданова А.А. привели к возникновению у должника убытков.

Молочкова Н.С. в 2011-2012 являлась участником ООО «УПИ» с долей в уставном капитале в размере 53,35%.

Из материалов дела усматривается, что Молочкова Н.С. участвовала лично в собрании участников ООО «УПИ», состоявшемся 14.11.2011, где было одобрено заключение с Карповым А.В. трудового договора, и в собрании участников должника 17.04.2012, на котором было одобрено заключение с Карповым А.В. соглашения о добровольном исполнении судебного акта. Оба собрания прошли под председательством Молочковой Н.С., именно она докладывала по вопросам повестки, голосовала за одобрение заключения с Карповым А.В. трудового договора и соглашения. С учетом размера ее доли в уставном капитале общества именно она, проголосовав за одобрение договоров, фактически санкционировала переход всех активов ООО «УПИ».

Молочкова Н.С. ссылается на то, что она не знала о заключении трудового

договора, содержащего условия о размерах заработной платы и премии Карпову А.В., равных 2 000 000 руб. ежемесячно и 7 000 000 руб. по итогам года соответственно. По ее утверждению, на собрание был представлен трудовой договор от той же даты, но с иными условиями о размере оплаты и премии (50 000 руб. и 70 000 руб.), именно такой договор ею был одобрен.

Однако она является близкой родственницей Молочкова С.Б., который заключил договор с Карповым А.В. на условиях оплаты 2 000 000 руб. ежемесячно и 7 000 000 руб. по итогам года, с учетом чего суд относится к данным пояснениям Молочковой Н.С. критически.

Кроме того, с учетом родственных связей с Молочковым С.Б., подписавшим фиктивный трудовой договор, а также принимая во внимание, что Карпов А.В. являлся ее представителем в период рассмотрения дела № А60-983/2011 (2011-2012), она должна была знать, что он не работает юристом в ООО «УПИ».

Согласно пояснениям Богданова А.В. участникам общества на собрание 14.04.2012 было представлено приложение к соглашению о добровольном исполнении судебного акта с перечнем передаваемого по соглашению имущества должника, в котором был указан только пять компрессорных станций, с указанием общей их стоимости, равной 27 600 000 руб.

Молочкова Н.С. также утверждает, что не знала ни состав, ни стоимость имущества, переданного Карпову А.В. по соглашению от 16.04.2012, однако на указанное приложение не ссылается.

Данный довод судом отклоняется.

Из материалов дела следует, что по заказу Молочковой Н.С. в феврале 2011 года ЗАО «Гранд-Оценка» проведена оценка рыночной стоимости производственных зданий, машин и оборудования, принадлежащих ООО «УПИ», согласно отчету № 010-11/Им от 22.02.2011 стоимость имущества составила 194 993 400 руб., стоимость здания компрессорной станции составила 10 082 000 руб., стоимость всех машин и оборудования – 46 789 4000 руб., в отчете имелась информация в разрезе конкретных видов оборудования, включая компрессорные станции.

Ссылка на то, что она не заказывала оценку, опровергается самим отчетом, в котором она указана в качестве заказчика, а также ее пояснениями о представлении данного отчета в судебном заседании в рамках дела № А60-983/2011 ее представителем Карповым А.В.

Следовательно, Молочкова Н.С. располагала точными сведениями о стоимости имущества и не могла не понимать, что передано имущество, значительно превышающее размер задолженности перед Карповым А.В.

То обстоятельство, что уже после одобрения трудового договора и соглашения от 16.04.2012 она совместно с Климовой И.И. оспорила их в судебном порядке, не может быть признано свидетельством ее добросовестности. Также бесосновательным является ее ссылка на отсутствие материальной выгоды в результате совершенных ею действий.

Таким образом, Молочкова Н.С., будучи участником общества, действовала

недобросовестно, одобряя заключение с Карповым А.В. трудового договора и соглашения о добровольном исполнении судебного акта, заведомо зная не только об экономической нецелесообразности указанных сделок, но и их направленности на вывод активов должника без встречного исполнения, что свидетельствует об умышленности ее действий, о причинении в их результате ООО «УПИ» убытков.

Климова И.И. в 2011-2012 являлась участником ООО «УПИ» с долей в уставном капитале 14,78%, кроме того, она являлась законным представителем своего малолетнего сына Максима, которому принадлежит доля в размере 4,945% (то есть фактически она реализовывала права участника общества с долей 19,64%). Ее сыну Климову Д.В., 1999 года рождения, в указанный период принадлежала доля в уставном капитале ООО «УПИ» в размере 4,945%.

Климова И.И., действуя от себя лично и от своего несовершеннолетнего сына, а также Климов Д.В. выдали доверенности на представления их интересов Макачирову Н.К.

Климова И.И. и Климов Д.В. через указанного представителя приняли участие в собраниях участников ООО «УПИ» 14.11.2011 и 17.04.2012, проголосовали за одобрение заключения с Карповым А.В. трудового договора и соглашения о добровольном исполнении судебного акта, что зафиксировано в протоколах данных собраний.

Полномочия своего представителя Макачирова Н.К. на участие и голосование на собрании участников общества 14.11.2011 они дополнительно подтвердили путем подписания соответствующей записи на протоколе собрания, а также указали, что принятые на этом собрании решения с ними согласованы и ими одобрены.

Довод Климовой И.И. о том, что она не знала о проведении собрания участников общества 17.04.2012, о вопросах, вынесенных в повестку, судом не принимается, поскольку согласно протоколу собрания она в нем участвовала через своего представителя.

Ссылка Климовой И.И. на фиктивность названных протоколов, которая установлена при рассмотрении дела № 2-1285/2012, отклоняется как документально не подтвержденная. Напротив, из судебных актов по другим делам, в частности по делам, предметом которых являлись оспаривание протоколов собраний участников общества, в том числе спорных, усматривается, что судом факт проведения собраний установлен, в удовлетворении заявлений Климовой И.И. отказано.

Между тем, суд считает заслуживающими внимания доводы Климовой И.И. о том, что ей были не известны действительные условия трудового договора, поскольку представитель Макачировым Н.К. ознакомил ее с вариантом договора с иными условиями (заработная плата 50 000 руб. ежемесячно, 70 000 руб. премии по итогам года), а также сведения о передаваемом по соглашению от 16.04.2012 имуществе и его действительной стоимости.

В материалы дела Климовой И.И. представлена копия трудового договора,

заключенного между ООО «УПИ» и Карповым А.В., по условиям которого последнему установлена заработная плата в размере 50 000 руб. ежемесячно и премия по итогам года в сумме 70 000 руб.

Какие-либо доказательства того, что она либо ее сын Климов Д.В. знали или должны были знать о заключении договора на иных условиях, конкурсным управляющим не представлены.

Как указано ранее, согласно пояснениям Богданова А.В. участникам общества на собрание 14.04.2012 было представлено приложение к соглашению о добровольном исполнении судебного акта с перечнем передаваемого по соглашению имущества должника, в котором был указан только пять компрессорных станций, с указанием общей их стоимости, равной 27 600 000 руб. Указанное приложение представлено Богдановым А.В. в материалы дела.

Доказательства того, что Климову И.И. и Климова Д.В. их представитель ознакомил с иным приложением к соглашению, что они знали или должны были знать действительную стоимость указанного имущества, в материалах дела также отсутствуют.

При таких обстоятельствах суд усматривает, что Климова И.И. и Климов Д.В., не проявили должной степени заботливости и осмотрительности при выборе своего представителя, подтверждении его действий по одобрению трудового договора, не осуществляли должный контроль за его действиями, тем самым также способствовали выводу активов должника, чем причинили ему убытки.

Лысяков А.В. являлся руководителем должника с 05.11.2009 по 13.05.2011, также он является участником ООО «УПИ», имевшим в период 2011-2013 размер доли в уставном капитале, равный 51,65%, затем 21,98%.

Лысяков А.В. через своего представителя Кислякова А.Н. принял участие в собрании участников ООО «УПИ» 17.04.2012, голосовал за одобрение соглашения о добровольном исполнении судебного акта от 16.04.2012, по которому Карпову А.В. передано имущество должника. В протоколе собрания участников ООО «УПИ» факт участия в нем Лысякова А.В. не зафиксирован. Однако данное обстоятельство было подтверждено им при рассмотрении Арбитражным судом Свердловской области дела № А60-42157/2012. Кроме того, в своем отзыве на заявление конкурсного управляющего о взыскании убытков, поступившем в рамках настоящего дела в Арбитражный суд Свердловской области 13.03.2015, Лысяков А.В. пояснил, что в данном собрании участвовал через своего представителя и голосовал за одобрение соглашения.

Ссылка Лысякова А.В. на то, что соглашение было заключено во исполнение вступившего в законную силу судебного акта, то есть при его одобрении он действовал в рамках правовых норм, обязывающих исполнять судебный акт, отклоняется.

В феврале 2011 года ЗАО «Гранд-Оценка» проведена оценка рыночной стоимости производственных зданий, машин и оборудования, принадлежащих ООО «УПИ», согласно отчету № 010-11/Им от 22.02.2011 стоимость имущества

составила 194 993 400 руб. Лысяков А.В., являвшийся на момент составления данного отчета руководителем ООО «УПИ», не мог не знать о действительной стоимости имущества должника, однако одобрил соглашение, по которому в погашение задолженности в размере 27 600 000 руб. передано имущество стоимостью 194 993 400 руб.

Кроме того, как указано ранее, уже 05.04.2012, то есть еще до заключения соглашения о добровольном исполнении судебного акта от 16.04.2012, между Карповым А.В. и ООО «Старт» (ОГРН 1116612003420, ИНН 6612037142) был заключен предварительный договор купли-продажи в отношении имущества должника, перечень которого соответствует таковому согласно названному соглашению. Единственным учредителем ООО «Старт» являлся Лысяков А.В., с 30.09.2014 он же является и руководителем данного общества. Следовательно, Лысяков А.В. не мог не знать о составе и стоимости имущества, которое передано Карпову А.В. по соглашению от 16.04.2012.

Затем в соответствии с соглашением от 21.05.2012 к данному предварительному договору произведена замена ООО «Старт» на ООО «Столит».

12.11.2012 Лысяков А.В. приобрел имущество должника - производственный корпус № 7 (площадь - 9319,7 кв.м) и здание производственного корпуса № 3 (площадь 11 800 кв.м), расположенных по адресу: Свердловская область, г.Ирбит, ул. Советская, д. 100, по договору купли-продажи, заключенному с ООО «Столит».

Оставшееся недвижимое имущество (здание компрессорной станции (Литеры Н,Н1,Н2,Н3,Н4,Г88) общая площадь - 2071,5 кв.м) у ООО «Столит» приобрело ООО «Проминвест», руководителем и единственным учредителем которого является Лысяков А.А. - сын Лысякова А.В.

Имущество продано фактически по той же цене, что была установлена при передаче имущества должником Карпову А.В. Как указано ранее, Лысяков А.В. знал о действительной стоимости имущества, не мог не осознавать, что приобретает его по значительно заниженной цене.

При этом 19.12.2012 ООО «Столит» начата процедура добровольной ликвидации, то есть непосредственно после продажи имущества Лысякову А.В. и ООО «Проминвест».

По заявлению ООО «Столит» 14.02.2013 в его отношении возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника № А60-2761/2013. Из карточки электронного дела следует, что сделки по реализации спорного имущества Лысякову А.В. и ООО «Проминвест», произошедшие в период подозрительности, оспорены не были; определением Арбитражного суда Свердловской области от 26.12.2013 по названному делу конкурсное производство в отношении ООО «Столит» завершено. Согласно данному определению в рамках дела о банкротстве ООО «Столит» осуществлялась реализация имущества общества, а именно трех электропечей сопротивления; протоколом собрания кредиторов № 2 от 04.12.2013 утверждена цена продажи - 80 000 руб., по которой единственный потенциальный

покупатель готов приобрести это имущество; торги не состоялись, имущество реализовано единственному претенденту – Лысякову А. В., предложившему выкупить три печи сопротивления за 80 000 руб. единым лотом (договор купли-продажи № 1 от 09.12.2013). Указанные печи значатся в перечне имущества, переданного должником Карпову А.В. по соглашению от 16.04.2012.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что Лысяков А.В. активно участвовал в выводе активов должника и контролировал его, более того, стал конечным приобретателем имущества должника. Схема вывода активов должника была реализована в первую очередь в его интересах, именно он является конечным бенефициаром.

Следовательно, имеются основания для признания действий бывшего руководителя и участника должника Лысякова А.В. не соответствующими интересам общества и приведшими к возникновению у него убытков.

Учитывая установленные обстоятельства, апелляционный суд приходит к выводу, что наличие причинно-следственной связи между противоправным поведением вышеназванных лиц и неблагоприятными для должника последствиями в виде уменьшения конкурсной массы полностью подтверждается материалами дела.

Таким образом, материалами дела подтверждается совокупность необходимых условий для привлечения ответчиков к ответственности в виде взыскания убытков, противоправности поведения привлекаемых к ответственности лиц и причинно-следственной связи между противоправным поведением ответчиков и наступившими последствиями – убытками.

При этом апелляционный суд считает необходимым отметить, что при разрешении вопроса о наличии или отсутствии оснований для привлечения ответчиков к ответственности в виде взыскания с них убытков форма вины (умысел или неосторожность) правового значения не имеет. В данном случае может иметь значение степень вины привлекаемых в ответственности лиц, определенная судом с учетом всех обстоятельств по делу.

Принимая во внимание размер убытков, причиненных должнику вследствие незаконного отчуждения активов, а также количество лиц, непосредственно принявших участие в выводе активов должника и характер их действий, суд апелляционной инстанции считает возможным определить степень вины каждого из лиц, участвовавших в схеме, в следующих размерах:

- Лысякова А.В. – 60%;
- Богданова А.А. – 25%;
- Молочкова С.Б. – 4%;
- Молочковой Н.С. – 10%;
- Климовой И.И. – 0,5%;
- Климов Д.В. – 0,5%.

Таким образом, учитывая установленную степень вины каждого из ответчиков в причинении должнику убытков, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что ответственность в виде взыскания с них убытков в

пользу ООО «УПИ» подлежит определению в следующих размерах:

- с Лысякова А.В. – 79 800 000 руб.;
- с Богданова А.А. – 33 250 000 руб.;
- с Молочкова С.Б. – 5 320 000 руб.;
- с Молочковой Н.С. – 13 300 000 руб.;
- с Климовой И.И. – 665 000 руб.

Следовательно, заявление конкурсного управляющего должника о взыскании с ответчиков убытков подлежит удовлетворению частично.

Поскольку определение суда первой инстанции от 21.03.2016 было принято суд первой инстанции с нарушением ч.4 ст. 270 АПК РФ, оно подлежит отмене.

Руководствуясь ст.ст. 176, 258, 266, 268, 269, 270, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Семнадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

определение Арбитражного суда Свердловской области от 21 марта 2016 года по делу № А60-52543/2012 отменить.

Заявление конкурсного управляющего о взыскании убытков удовлетворить частично.

Взыскать в пользу ООО "Уральские Промышленные инвестиции"(ОГРН 1026600937780, ИНН 6612010246) убытки:

с Лысякова Александра Валентиновича в размере 79 800 000 (Семьдесят девять миллионов восемьсот тысяч) рублей;

с Богданова Александра Анатольевича в размере 33 250 000 (тридцать три миллиона двести пятьдесят тысяч) рублей;

с Молочкова Сергея Борисовича в размере 5 320 000 (пять миллионов триста двадцать тысяч) рублей;

с Молочковой Нины Сергеевны в размере 13 300 000 (тринадцать миллионов триста тысяч) рублей;

с Климовой Ирины Ивановны в размере 665 000 (шестьсот шестьдесят пять тысяч) рублей.

В удовлетворении остальной части требований отказать.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Уральского округа в срок, не превышающий одного месяца со дня его принятия, через Арбитражный суд Свердловской области.

Председательствующий

Т.Ю. Плахова

Судьи

Т.С. Нилогова

О.Н. Чепурченко



1

45_9149778

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ****ОПРЕДЕЛЕНИЕ****о признании требований кредитора обоснованными и введении процедуры реструктуризации долгов гражданина**

г. Екатеринбург
21 января 2020 года

Дело №А60-63550/2019

Резолютивная часть оглашена 20 января 2020 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи С.П. Воронина, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания А.А.Белозерцевым, рассмотрел дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Уральские промышленные инвестиции» (ИНН 6612010246, ОГРН 1026600937780)

о признании Лысякова Александра Валентиновича (ИНН 661205666863) несостоятельным (банкротом)

при участии в судебном заседании

от заявителя ООО «Уральские промышленные инвестиции» Филлипов А.С., представитель по доверенности от 06.08.2019.

Должник в судебное заседание не явился, определение суда от 09.12.2019 о принятии заявления о признании должника банкротом возвращено отделением почтовой связи в связи с невозможностью вручения должнику судебных извещений (истек срок хранения).

Учитывая, что судебные извещения были направлены по надлежащему адресу регистрации должника, подтвержденному материалами дела (Свердловская область, Каменский район, пгт. Мартюш, ул. Садовая, 15), а сведения о местонахождении должника по иному адресу отсутствуют, и что должник по настоящему делу обращался с ходатайством о возвращении заявления, что свидетельствует о наличии у должника информации об обращении кредитора в суд с заявлением о банкротстве должника, Лысяков А.В. признается судом извещенным о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом.

В соответствии со статьей 32 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд рассматривает заявление в отсутствие должника.

Объявлен состав суда. Отводов составу суда не заявлено, Заявлений и ходатайств от лиц, участвующих в деле, не поступило.

Общество с ограниченной ответственностью «Уральские Промышленные инвестиции» обратилось 01.11.2019 в Арбитражный суд Свердловской области с заявлением о признании Лысякова Александра Валентиновича несостоятельным (банкротом) в связи с наличием у Лысякова А.В. перед заявителем денежного обязательства на сумму 79800000 руб., подтвержденной судебным актом, и просит ввести в отношении должника процедуру банкротства, утвердить в качестве финансового управляющего должника арбитражного управляющего из числа членов саморегулируемой организации – Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Развитие» (г. Москва).

Должник отзыв или возражения против заявленных требований не представил.

Рассмотрев заявление конкурсного управляющего ООО «ИнвестАвто», а также материалы дела, суд

УСТАНОВИЛ:

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2016 по делу А60-52543/2012 по делу о признании Общества с ограниченной ответственностью «Уральские Промышленные инвестиции» (ИНН 6612010246, ОГРН 1026600937780) с Лысякова Александра Валентиновича в счет компенсации убытков, причиненных обществу, взыскано 79800000 руб.; постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 26.01.2017 постановление суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

Вступивший в законную силу судебный акт должником не исполнен, задолженность перед кредитором не погашена.

В силу статьи 213.6 Закона о банкротстве по результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании гражданина банкротом арбитражный суд выносит одно из следующих определений: о признании обоснованным указанного заявления и введении реструктуризации долгов гражданина; о признании необоснованным указанного заявления и об оставлении его без рассмотрения; о признании необоснованным указанного заявления и прекращении производства по делу о банкротстве гражданина.

Определение о признании обоснованным заявления конкурсного кредитора или уполномоченного органа о признании гражданина банкротом и введении реструктуризации его долгов выносится в случае, если указанное заявление соответствует требованиям, предусмотренным пунктом 2 статьи 213.3 и статьей 213.5 настоящего Федерального закона, требования конкурсного кредитора или уполномоченного органа признаны обоснованными, не удовлетворены гражданином на дату заседания арбитражного суда и доказана неплатежеспособность гражданина.

В соответствии с пунктом 2 статьи 213.3 Закона о банкротстве заявление о признании гражданина банкротом принимается арбитражным судом при условии, что требования к гражданину составляют не менее чем пятьсот тысяч

рублей и указанные требования не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны быть исполнены, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Согласно части 2 статьи 4 Закона о банкротстве для определения наличия признаков банкротства должника учитываются: размер денежных обязательств, в том числе размер задолженности за переданные товары, выполненные работы и оказанные услуги, суммы займа с учетом процентов, подлежащих уплате должником, размер задолженности, возникшей вследствие неосновательного обогащения, и размер задолженности, возникшей вследствие причинения вреда имуществу кредиторов, за исключением обязательств перед гражданами, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, обязательств по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих по трудовому договору, обязательств по выплате вознаграждения авторам результатов интеллектуальной деятельности, а также обязательств перед учредителями (участниками) должника, вытекающих из такого участия.

В силу пункта 1 статьи 213.5 Закона о банкротстве заявление о признании гражданина банкротом может быть подано конкурсным кредитором или уполномоченным органом при наличии решения суда, вступившего в законную силу и подтверждающего требования кредиторов по денежным обязательствам.

Из материалов дела следует, что вступившим в законную силу судебным актом - определением суда от 09.08.2019 по делу А60-7036/20118 установлено наличие денежного обязательства Хворых Александра Сергеевича перед Обществом с ограниченной ответственностью «ИнвестАвто» в размере 9650232 руб., и что установленную судебным актом задолженность Лысяков А.В. не исполняет в течение длительного времени, более трех месяцев, т.е. должник обладает признаками неплатежеспособности.

В силу пункта 3 статьи 213.6 Закона о банкротстве под неплатежеспособностью гражданина понимается его неспособность удовлетворить в полном объеме требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей. Если не доказано иное, гражданин предполагается неплатежеспособным при условии, что гражданин прекратил расчеты с кредиторами, то есть перестал исполнять денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей, срок исполнения которых наступил.

Таким образом, в заседании суда установлено и материалами дела подтверждено, что должник имеет задолженность, не погашенную более трех месяцев, имеет признаки неплатежеспособности, в связи с чем, заявление ООО «Уральские Промышленные инвестиции» признается судом обоснованным и имеются основания для введения в отношении должника процедуры банкротства.

Согласно статье 213.2 Закона о банкротстве при рассмотрении дела о банкротстве гражданина применяются реструктуризация долгов гражданина, реализация имущества гражданина, мировое соглашение.

Выбор судом первой процедуры, применяемой в деле о банкротстве, императивно предопределен законодательством о банкротстве и не зависит ни от финансово-экономического состояния должника, ни от того, кто (должник, кредитор или уполномоченный орган) обратился в суд с заявлением о признании должника банкротом, ни от того, какую первую процедуру банкротства просит ввести лицо, обратившееся в суд с указанным заявлением. Нормы действующего законодательства о банкротстве, содержащие требования к содержанию заявления о признании должника банкротом и к документам, прилагаемым к такому заявлению (ст. 37-41, 213.4, 213.5 Закона о банкротстве), не предусматривают указание в заявлении о признании должника банкротом первой процедуры банкротства, которую заявитель просит ввести в отношении должника, что соотносится с императивной предопределенностью первой процедуры, применяемой в деле о банкротстве.

Исходя из системного толкования положений статей 213.2, 213.6 Закона о банкротстве по общему правилу при признании заявления о признании должника банкротом обоснованным судом вводится процедура реструктуризации долгов гражданина.

Из данного правила имеется исключение, предусмотренное пунктом 8 статьи 213.6 Закона о банкротстве, согласно которому арбитражный суд вправе на основании ходатайства самого должника вынести решение о признании его банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина, но только если гражданин не соответствует требованиям для утверждения плана реструктуризации долгов, установленным пунктом 1 статьи 213.13 Закона о банкротстве.

Однако финансовое состояние гражданина должно быть объективно проанализировано финансовым управляющим с целью принятия судом обоснованного решения о признании гражданина банкротом, в связи с чем в отношении должника следует ввести данную процедуру банкротства реструктуризации долгов гражданина.

В соответствии с пунктом 28 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.12.2004 № 29 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» при установлении обоснованности обращения заявителя в суд с требованием о признании должника банкротом и введении соответствующей процедуры, суд одновременно устанавливает очередность удовлетворения требований заявителя и их размер.

Требования ООО «Уральские Промышленные инвестиции» в размере 79800000 руб. подлежат включению в реестр требований кредиторов должника в составе третьей очереди.

В силу пункта 4 статьи 213.4 и пункта 3 статьи 213.5 Закона о банкротстве конкурсный кредитор, уполномоченный орган, должник при подаче заявления о признании гражданина банкротом не наделены правом выбора конкретной кандидатуры финансового управляющего.

На основании определения арбитражного суда саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Развитие» для утверждения судом в

качестве финансового управляющего должника-гражданина, представлена кандидатура арбитражного управляющего Сергеева Алексея Николаевича (ИНН 666303128809), и сведения о его соответствии требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Учитывая, что данная кандидатура соответствует предъявляемым требованиям, на должность финансового управляющего должника подлежит утверждению арбитражный управляющий Сергеев Алексей Николаевич.

Согласно положениям пункта 3 статьи 20.6, пунктов 3, 4 статьи 213.9 Закона о банкротстве арбитражный управляющий имеет право на вознаграждение в деле о банкротстве. Вознаграждение в деле о банкротстве выплачивается арбитражному управляющему за счет средств должника, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Вознаграждение, выплачиваемое арбитражному управляющему в деле о банкротстве, состоит из фиксированной суммы и суммы процентов; размер фиксированной суммы такого вознаграждения составляет для финансового управляющего двадцать пять тысяч рублей одновременно за проведение процедуры, применяемой в деле о банкротстве; денежные средства в указанном размере внесены заявителем в депозит арбитражного суда.

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.

Руководствуясь статьями 7, 33, 213.2, 213.6 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223-225 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Признать заявление общества с ограниченной ответственностью «Уральские промышленные инвестиции» (ИНН 6612010246, ОГРН 1026600937780) обоснованным.

2. Ввести в отношении Лысякова Александра Валентиновича (ИНН 661205666863; 11.12.1960 г.р.; место рождения: г. Каменск-Уральский Свердловской обл.; адрес: 623462, Свердловская обл., Каменский р-н, пгт. Мартюш, ул. Садовая, 15) процедуру банкротства – реструктуризация долгов гражданина.

3. Утвердить финансовым управляющим имуществом должника Сергеева Алексея Николаевича (ИНН 666303128809, адрес для почтовой корреспонденции: 620057, г. Екатеринбург, а/я 254), являющегося членом саморегулируемой организации арбитражных управляющих «Развитие» (ИНН 7703392442, ОГРН 1077799003435; адрес: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 1, стр. 1-2, комн. 36).



1245702866_10342351



**Арбитражный суд Свердловской области
Именем Российской Федерации**

РЕШЕНИЕ
о признании должника банкротом
и об открытии конкурсного производства

г. Екатеринбург
27 января 2021 года

Дело №А60-68903/2019

Резолютивная часть решения объявлена 20 января 2021 года
Полный текст решения изготовлен 27 января 2021 года.

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи А.М. Баум при ведении протокола судебного заседания помощником судьи К.Д. Кизнер (до перерыва), секретарем В.В. Першиным (после перерыва), рассмотрев дело по заявлению индивидуального предпринимателя Шинкарева Григория Анатольевича (ИНН662804391000) о признании общества с ограниченной ответственностью "Уральские промышленные инвестиции" (ИНН 6612010246) несостоятельным (банкротом)

при участии в судебном заседании:

от должника: Филиппов А.С. – представитель по доверенности от 27.02.2020 г.
(до и после перерыва)

временный управляющий Гончаров А.Д. – предъявлен паспорт (до и после перерыва).

Лица, явившиеся в судебное заседание, заявили об отсутствии необходимости разъяснения процессуальных прав и обязанностей.

Отводов составу суда не заявлено.

В Арбитражный суд Свердловской области поступило заявление Зелютина Кирилла Петровича о признании общества с ограниченной ответственностью «Уральские промышленные инвестиции» несостоятельным (банкротом), временным управляющим просит утвердить из числа членов Ассоциации «Национальная организация арбитражных управляющих»

1245702866_10342351

Определением от 12.12.2019 г. заявление принято судом к рассмотрению на 05.02.2020.

Определением суда от 04.07.2020 производство по заявлению Зелютина Кирилла Петровича о признании общества с ограниченной ответственностью "Уральские промышленные инвестиции" (ИНН 6612010246) несостоятельным (банкротом) прекращено. Назначено судебное заседание по рассмотрению обоснованности требования индивидуального предпринимателя Шинкарева Григория Анатольевича (ИНН662804391000) о признании общества с ограниченной ответственностью "Уральские промышленные инвестиции" (ИНН 6612010246) несостоятельным (банкротом) на 13.07.2020.

Решением суда от 19.08.2020 заявление индивидуального предпринимателя Шинкарева Григория Анатольевича о признании общества с ограниченной ответственностью «Уральские промышленные инвестиции» (ИНН 6612010246) несостоятельным (банкротом) признано обоснованным.

Введена в отношении общества с ограниченной ответственностью «Уральские промышленные инвестиции» (ИНН 6612010246) процедура банкротства – наблюдение сроком на шесть месяцев.

Временным управляющим должника – общества с ограниченной ответственностью «Уральские промышленные инвестиции» (ИНН 6612010246) утверждена кандидатура Гончарова Антона Дмитриевича (ИНН 667109366297, регистрационный номер в реестре – 19242, адрес для корреспонденции: 620026, г. Екатеринбург, а/я 94), члена Ассоциации «Национальная организация арбитражных управляющих».

14.12.2020 от временного управляющего поступило сопроводительное письмо с приложением дополнительных документов.

18.01.2021 от временного управляющего поступило ходатайство об открытии процедуры конкурсного производства.

Представленные временным управляющим документы приобщены судом к материалам дела.

В судебном заседании представитель должника заявил ходатайство об отложении судебного заседания.

Суд, рассмотрев ходатайство должника, оставляет его без удовлетворения, поскольку указанные должником обстоятельства не могут служить основанием для отложения судебного разбирательства и продления по сути процедуры наблюдения, что не предусмотрено Законом о банкротстве, в связи с чем суд не усматривает оснований для отложения судебного заседания по рассмотрению дела о банкротстве.

В ходе судебного заседания представитель должника заявил ходатайство об отложении судебного заседания с целью ознакомления с финансовым анализом.

1245702866_10342351

Суд, рассмотрев данное ходатайство должника, полагает возможным объявить в судебном заседании перерыв до 20.01.2021 17-45.

После перерыва судебное заседание продолжено 20.01.2021, с участием тех же лиц, участвующих в деле.

Представитель должника заявил ходатайство об отложении судебного заседания с целью ознакомления с финансовым анализом и подготовки плана финансового оздоровления.

Суд, рассмотрев указанное ходатайство, полагает его необоснованным и не подлежащим удовлетворению (ст. 158, 159 АПК РФ).

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

В соответствии с п. 3 ст. 62 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» наблюдение должно быть завершено с учетом сроков рассмотрения дела о банкротстве, предусмотренных ст. 51 настоящего Федерального закона.

В силу ст. 51 Закона о банкротстве дело о банкротстве должно быть рассмотрено в заседании арбитражного суда в срок, не превышающий семи месяцев с даты поступления заявления о признании должника банкротом в арбитражный суд.

По окончании процедуры наблюдения арбитражный суд принимает соответствующее решение в порядке, установленном ст. 75 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Согласно ст. 75 Закона о банкротстве при отсутствии возможности отложить рассмотрение дела в пределах срока, установленного статьей 51 настоящего Федерального закона, арбитражный суд:

выносит определение о введении финансового оздоровления, если имеется ходатайство учредителей (участников) должника, собственника имущества должника - унитарного предприятия, уполномоченного государственного органа, а также третьего лица или третьих лиц, при условии предоставления достаточного обеспечения исполнения обязательств должника в соответствии с графиком погашения задолженности, размер которого должен превышать размер обязательств должника, включенных в реестр требований кредиторов на дату проведения первого собрания кредиторов, не менее чем на двадцать процентов. При этом график погашения задолженности должен предусматривать начало погашения задолженности не позднее чем через месяц после вынесения арбитражным судом определения о введении финансового оздоровления и погашение требований кредиторов ежемесячно, пропорционально, равными долями в течение года с даты начала удовлетворения требований кредиторов;

1245702866_10342351

при отсутствии оснований для введения финансового оздоровления, предусмотренных настоящей статьей, выносит определение о введении внешнего управления, если у арбитражного суда есть достаточные основания полагать, что платежеспособность должника может быть восстановлена;

при наличии признаков банкротства, установленных настоящим Федеральным законом, и при отсутствии оснований для введения финансового оздоровления и внешнего управления, предусмотренных настоящей статьей, принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Из материалов дела следует, что первое собрание кредиторов должника не проводилось (определением Арбитражного суда Свердловской области от 23.12.2020 по делу № А60-68903/2019 приняты обеспечительные меры, связанные с запретом временному управляющему ООО «Уральские промышленные инвестиции» Гончарову Антону Дмитриевичу проводить первое собрание кредиторов должника до вынесения итогового судебного акта по заявлению Терлияна Олега Артемовича о включении в реестр требований кредиторов должника, поданного в рамках дела №А60-68903/2019), решение собранием кредиторов о последующей процедуре банкротства не принималось, заявление о признании должника банкротом поступило 05.12.2019, срок рассмотрения дела о банкротстве истек.

В ходе проведенных мероприятий в соответствии с Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ, выявлено имущество ООО «Уральские промышленные инвестиции» - дебиторская задолженность, состоящая из убытков, взысканных в пользу общества с контролировавших его лиц на основании постановления Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2016 по делу А60-52543/2012, из которого следует, что в пользу ООО «Уральские промышленные инвестиции» взысканы с Лысякова Александра Валентиновича в размере 79 800 000 руб., Богданова Александра Анатольевича в размере 33 250 000 руб., Молочкова Сергея Борисовича в размере 5 320 000 руб., Молочковой Нины Сергеевны в размере 13 300 000 руб., Климовой Ирины Ивановны в размере 665 000 руб.

В настоящее время ООО «Уральские промышленные инвестиции» является кредитором должника Лысякова А.В. в рамках дела о банкротстве А60-63550/2019 с размером требований 79 800 000 руб.

Учитывая данные обстоятельства, у должника имеются средства, достаточные для покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему.

Временный управляющий пришел к выводу о том, что восстановить платежеспособность невозможно, рекомендуется ввести в отношении ООО «Уральские промышленные инвестиции» конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

1245702866_10342351

Ссылка должника на наличие судебных споров по возвращению имущества должника не опровергает выводы временного управляющего о необходимости признания должника несостоятельным (банкротом) и введения процедуры конкурсного производства.

В соответствии с п. 2 ст. 75 Закона о банкротстве в случае, если первым собранием кредиторов не принято решение о применении одной из процедур банкротства, арбитражный суд при отсутствии возможности отложить рассмотрение дела для представления решения первого собрания кредиторов в пределах срока, установленного ст. 51 названного закона, принимает судебный акт о введении следующей процедуры банкротства.

Ходатайств о введении в отношении ООО "Уральские промышленные инвестиции" (ИНН 6612010246) финансового оздоровления от должника, а также иных лиц в порядке п. 2 ст. 75 Закона о банкротстве в материалы дела не поступало. Намерение подготовить план финансового оздоровления без документального подкрепления судом не принимается во внимание.

Таким образом, при отсутствии возможности отложить рассмотрение дела в пределах установленного срока, арбитражный суд при наличии предусмотренных ст. 75 Закона о банкротстве оснований, самостоятельно определяет возможность применения к должнику последующих процедур банкротства, таких как финансовое оздоровление, внешнее управление или конкурсное производство.

Следовательно, отсутствие решения первого собрания кредиторов не является обстоятельством, препятствующим рассмотрению дела о банкротстве с соблюдением требований ст. 51, 75 Закона о банкротстве.

Возможность принятия судом соответствующего судебного акта по окончании процедуры наблюдения при отсутствии решения первого собрания кредиторов о выборе последующей процедуры банкротства установлена самим Законом о банкротстве.

При наличии признаков банкротства, установленных Законом о банкротстве, и при отсутствии оснований для введения финансового оздоровления и внешнего управления, предусмотренных ст. 75 Закона о банкротстве, арбитражный суд принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства (абзац 5 п. 2 ст. 75 Закона о банкротстве).

Признаками банкротства должника, то есть его неспособности в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, согласно п. 2 ст. 3 Закона о банкротстве, признается неисполнение должником - юридическим лицом соответствующих обязательств в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

Принимая во внимание изложенное, суд, руководствуясь представленными в материалы дела анализом финансового состояния ООО

1245702866_10342351

"Уральские промышленные инвестиции" (ИНН 6612010246), пояснениями временного управляющего, а также сроками, установленными ст. 51 Закона о банкротстве, пришел к выводу о невозможности восстановления платежеспособности должника, что в силу абз. 5 п. 2 ст. 75 Закона о банкротстве является основанием для введения в отношении должника конкурсного производства.

Исходя из вышеизложенного, суд считает возможным признать ООО "Уральские промышленные инвестиции" (ИНН 6612010246) несостоятельным (банкротом) и ввести в отношении него конкурсное производство.

Согласно абз. 3 п. 3 ст. 75 Закона о банкротстве в случае, если административный, внешний или конкурсный управляющий не был утвержден одновременно с введением соответствующей процедуры, а также в необходимых случаях арбитражный суд возлагает исполнение обязанностей соответствующего арбитражного управляющего на временного управляющего и обязывает временного управляющего провести собрание кредиторов для рассмотрения вопроса о выборе саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден административный, внешний или конкурсный управляющий, и о требованиях к кандидатуре такого управляющего.

Поскольку собранием кредиторов решение по вопросу о выборе саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден конкурсный управляющий, на дату судебного заседания не принято, суд возлагает исполнение обязанностей конкурсного управляющего на Гончарова А.Д.

Расходы заявителя по уплате государственной пошлины на основании ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации относятся на должника.

Руководствуясь ст. 167 - 170, 223 - 225 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст. 124, 126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. Процедуру наблюдения в отношении общества с ограниченной ответственностью "Уральские промышленные инвестиции" (ИНН 6612010246) прекратить.

2. Признать общество с ограниченной ответственностью ""Уральские промышленные инвестиции" (ИНН 6612010246) несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении должника конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

3. Утвердить исполняющим обязанности конкурсного управляющего должника Гончарова Антона Дмитриевича (ИНН 667109366297,

1245702866_10342351

регистрационный номер в реестре – 19242, адрес для корреспонденции: 620026, г. Екатеринбург, а/я 94), члена Ассоциации «Национальная организация арбитражных управляющих».

4. Вознаграждение конкурсного управляющего в виде фиксированной его части составляет 30 000 руб. ежемесячно, выплачивается за счет имущества должника.

5. Обязать исполняющего обязанности конкурсного управляющего произвести опубликование сведений о признании должника несостоятельным (банкротом) и открытии конкурсного производства с указанием даты судебного заседания, доказательства публикации незамедлительно представить арбитражному суду.

6. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Уральские промышленные инвестиции" (ИНН 6612010246) в пользу индивидуального предпринимателя Шинкарева Григория Анатольевича государственную пошлину в размере 6000 руб.

7. Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего о результатах проведения конкурсного производства в отношении должника на 15.07.2021 в 10 час. 50 мин. в помещении Арбитражного суда Свердловской области по адресу: ул. Шарташская, д. 4, г. Екатеринбург, обл. Свердловская, зал № 205.

8. Обязать исполняющего обязанности конкурсного управляющего должника провести собрание кредиторов для рассмотрения вопроса о выборе саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден конкурсный управляющий, и о требованиях к кандидатуре такого управляющего.

9. Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме).

10. Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший решение. Апелляционная жалоба также может быть подана посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» <http://ekaterinburg.arbitr.ru>.

В случае обжалования решения в порядке апелляционного или кассационного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru>.

Судья

А.М. Баум

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного



00002830300



1

1245702749_10456503

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СVERДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

620075 г. Екатеринбург, ул. Шарташская, д.4,
www.ekaterinburg.arbitr.ru e-mail: info@ekaterinburg.arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Екатеринбург
01 марта 2021 года

Дело №А60-63550/2019

Резолютивная часть определения объявлена 15 февраля 2021 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи Е.Ю. Майоровой, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания М.Г. Чесноковой (до и после перерыва), рассмотрев заявление финансового управляющего Сергеева Алексея Николаевича об оспаривании сделки

в рамках дела по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Уральские промышленные инвестиции» (ИНН 6612010246, ОГРН 1026600937780)

о признании Лысякова Александра Валентиновича (ИНН 661205666863) несостоятельным (банкротом),

третье лицо АО «Ирбитский Механический завод «НИЦА», ПАО банк ВТБ, временного управляющего ООО «Уральские промышленные инвестиции» Гончаров Антон Дмитриевич, Панов Андрей Энгельсович

при участии в судебном заседании:

от должника: Устинов Е.В., представитель по доверенности от 25.05.2020 (до и после перерыва),

от Сапунова В.В.: Михайловских Д.В., представитель по доверенности от 17.02.2020 (до и после перерыва),

от финансового управляющего Сергеева А.Н.: Филиппов А.С., представитель по доверенности от 28.01.2021 (до и после перерыва).

Общества с ограниченной ответственностью «Уральские промышленные инвестиции» (ИНН 6612010246, ОГРН 1026600937780) обратилось с заявлением о признании о признании Лысякова Александра Валентиновича (ИНН 661205666863) несостоятельным (банкротом)



16020003895180

Определением от 09.12.2019 возбуждено производство по делу о банкротстве, назначено судебное заседание для рассмотрения обоснованности заявления.

Определением от 21.01.2020 г. заявление общества с ограниченной ответственностью «Уральские промышленные инвестиции» (ИНН 6612010246, ОГРН 1026600937780) обоснованным.

В отношении Лысякова Александра Валентиновича (ИНН 661205666863; 11.12.1960 г.р.; место рождения: г. Каменск-Уральский Свердловской обл.; адрес: 623462, Свердловская обл., Каменский р-н, пгт. Мартюш, ул. Садовая, 15) введена процедура банкротства – реструктуризация долгов гражданина.

Финансовым управляющим имуществом должника утвержден Сергей Алексей Николаевич (ИНН 666303128809, адрес для почтовой корреспонденции: 620057, г. Екатеринбург, а/я 254), являющегося членом саморегулируемой организации арбитражных управляющих «Развитие» (ИНН 7703392442, ОГРН 1077799003435; адрес: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 1, стр. 1-2, комн. 36).

08.05.2020 от финансового управляющего Сергеева Алексея Николаевича поступило заявление об оспаривании соглашения об отступном заключенным между Лысяковым и Сапуновым В.В. от 06.07.2016 об оспаривании сделки.

Определением от 13.05.2020 рассмотрение Заявления об оспаривании сделки должника назначить на 10 июня 2020 09:40.

В судебном заседании финансовый управляющий поддерживает заявленные требования.

Должник заявил ходатайство о приостановлении производства по заявлению.

Кредитор возражает относительно приостановления производства по заявлению.

Ходатайство должника о приостановлении производства по заявлению принято судом к рассмотрению.

В судебном заседании 10.06.2020 г. был объявлен перерыв до 11.06.2020 г. 13:30 в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. После перерыва судебное заседание продолжено в том же составе, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания М.Г. Хабаровой.

Ходатайство должника о приостановлении производства по заявлению принято судом рассмотрено и отклонено, о чем вынесено отдельное определение.

Определением от 11.06.2020 судебное заседание отложено на 08.07.2020.

В судебном заседании 08.07.2020 должник заявил ходатайство о привлечении в качестве третьего лица АО «Ирбитский Механический завод «НИЦА», ПАО банк ВТБ.



В судебном заседании 08.07.2020 г. был объявлен перерыв до 08.07.2020 г. 14:00 в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. После перерыва судебное заседание продолжено в том же составе, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания М.Г. Хабаровой.

В соответствии с ч. 1 ст. 51 АПК РФ третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне истца или ответчика до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в первой инстанции арбитражного суда, если этот судебный акт может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон. Они могут быть привлечены к участию в деле также по ходатайству стороны или по инициативе суда.

Суд привлекает в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований АО «Ирбитский Механический завод «НИЦА», ПАО банк ВТБ в порядке ст. 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании 28.07.2020 финансовый управляющий представил в материалы дела дополнительные документы: выписки из ЕГРН.

Должник заявил ходатайство о приостановлении производства по делу.

Финансовый управляющий возражает против удовлетворения данного ходатайства.

Ходатайство о приостановлении производства по делу принято судом к рассмотрению.

В судебном заседании 31.08.2020 должник заявил ходатайство о привлечении к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований временного управляющего ООО «Уральские промышленные инвестиции» Гончарова Антона Дмитриевича, Панова Андрея Энгельсовича.

В соответствии с ч. 1 ст. 51 АПК РФ третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне истца или ответчика до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в первой инстанции арбитражного суда, если этот судебный акт может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон. Они могут быть привлечены к участию в деле также по ходатайству стороны или по инициативе суда.

Суд привлекает в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований временного управляющего ООО «Уральские промышленные инвестиции» Гончарова Антона Дмитриевича, Панова Андрея Энгельсовича в порядке ст. 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании 30.09.2020 лица, участвующие в деле поддерживают доводы, изложенные ранее.



В судебном заседании представитель Сапунова В.В. заявил ходатайство о приостановлении производства по заявлению.

Ходатайство о приостановлении производства по заявлению принято судом к рассмотрению.

26.11.2020 от должника в материалы дела поступили дополнения к отзыву.

В судебном заседании 01.12.2020 кредитор представил в материалы дела пояснение и дополнительные документы: сведения о АО «Ирбитский механический завод «НИЦА», справку из Синарского районного суда города Каменск – Уральского.

Определением от 01.12.2020 судебное заседание отложено на 22.12.2020.

Согласно ч. 5 ст. 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное разбирательство также может быть отложено по решению председателя арбитражного суда, заместителя председателя арбитражного суда или председателя судебного состава в случае болезни судьи или по иным причинам невозможности проведения судебного заседания на срок, не превышающий десяти дней.

В связи с болезнью судьи Е.Ю. Майоровой, председателем судебного состава А.В. Кириченко принято решение о необходимости отложения судебного заседания по настоящему делу.

Определением от 23.12.2020 судебное заседание отложено на 13.01.2021.

В судебном заседании 13.01.2021 представитель Сапунова В.В. представил в материалы дела дополнительные документы: копию договоров аренды № 01/03/17 от 01.03.2017, № 01/12/18 от 01.12.2018, № 01/11/19 от 01.03.2017, копию кредитного договора № КР/022019-000284 от 07.06.2019.

Представитель должника представил письменные возражения, а также протокол собрания участников, которые приобщены к материалам дела.

В судебном заседании 11.02.2021 должник заявил ходатайство о приостановлении производства по обособленному спору о признании недействительным соглашения об отступном от 06.07.2016 г. до рассмотрения искового заявления об истребовании имущества из чужого незаконного владения в рамках дела №А60-35787/2020.

Ходатайство судом рассмотрено и отклонено в виду отсутствия оснований.

Представитель Сапунова В.В. заявил ходатайство о привлечении третьих лиц Богданова А.А., Молочкова С.Б., Молочкову Н.С., Климову И.И.

В соответствии с п.1 ст. 51 АПК РФ третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне истца или ответчика до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в первой инстанции арбитражного суда, если этот судебный акт может повлиять на их права или обязанности по отношению



к одной из сторон. Они могут быть привлечены к участию в деле также по ходатайству стороны или по инициативе суда.

Существенным признаком третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований, является их материально-правовая связь с истцом либо ответчиком. Они не являются участниками спорного материального правоотношения, они являются субъектами материального правоотношения, связанного со спорным по объекту и составу. Именно поэтому решение по этому делу может повлиять на их права и обязанности по отношению к одной из сторон.

Основной интерес третьего лица в возникшем споре состоит в обеспечении в предполагаемом будущем процессе своих прав и интересов по отношению к истцу либо ответчику, ибо в идущем процессе должны оцениваться доказательства, устанавливаться обстоятельства, которые будут иметь преюдициальное значение в другом процессе.

Вместе с тем, в рассматриваемом случае оснований для привлечения Богданова А.А., Молочкова С.Б., Молочкову Н.С., Климову И.И. к участию в деле в качестве третьего лица не имеется и законом не предусмотрено.

Суд в удовлетворении заявленного ходатайства отказывает.

Финансовый управляющий Сергеева А.Н. представил в материалы дела возражения на позицию Сапунова В.В. и должника.

В судебном заседании 11.02.2021 г. был объявлен перерыв до 15.02.2021 г. 16:35 в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. После перерыва судебное заседание продолжено в том же составе, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания М.Г. Чесноковой.

Лица, участвующие в деле поддерживают доводы, изложенные ранее.

УСТАНОВИЛ:

В соответствии с настоящим заявлением финансовый управляющий должника Лысякова Александра Валентиновича Сергеев Алексей Николаевич просит признать недействительной сделку:

- Соглашение об отступном от 06 июля 2016 года между Лысяковым Александром Валентиновичем и Сапуновым Василием Владимировичем.

Как указал заявитель, в соответствии с оспариваемой сделкой должник Лысяков А.В. передал в качестве отступного Ответчику Сапунову В.В. три объекта недвижимого имущества:

- производственный корпус № 7 (назначение: производственное, площадь: общая 9319,7 кв.м., кадастровый номер: 66:33/01:01:01:100:14, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, инвентарный номер: 2625, литер: Ж, этажность: 1);



- здание производственного корпуса № 3, литер К-К1 (назначение: нежилое, площадь: общая 11800,4 кв.м., кадастровый номер: 66:33/01:01:01:100/3:17, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, инвентарный номер: 2625/42/0078/25-00, литер К-К1, этажность: 1-4).

- производственный корпус № 8 (назначение: нежилое, общая площадь 6 170,7 кв.м., кадастровый номер: 66:33/01:01:01:100:15, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, литер 3, этажность 1,2).

Как указывает финансовый управляющий все три объекта были переданы Сапунову В.В. без предоставления со стороны последнего соразмерного встречного предоставления.

Кроме этого, управляющий отметил, что в настоящее время все три объекта остаются во владении и пользовании Лысякова А.В. и его родных сыновей.

Обращаясь с заявлением о признании вышеуказанного соглашения недействительным, ссылаясь на положения статей 10, 168, 170 Гражданского кодекса Российской Федерации, финансовый управляющий указал, что сделка имеет пороки, выходящие за пределы дефектов подозрительных сделок, предусмотренных статьей 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) и имеются основания для их признания недействительными по статье 10 и пункту 2 статьи 168 ГК РФ в силу следующих обстоятельств.

В ходе проведения процедуры банкротства должника финансовым управляющим были получены документы, подтверждающие факт вывода имущества должника на ответчика Сапунова В.В. без получения какого-либо встречного предоставления.

В ходе проведения процедуры банкротства должника Финансовым управляющим сокредитора ООО "Уральские Промышленные инвестиции" были получены копии документов:

- Договор купли-продажи от 22 мая 2012 года между Карповым Алексеем Вячеславовичем и ООО "Столит".

- Договор купли-продажи от 12 ноября 2012 года между ООО "Столит" и Лысяковым Александром Валентиновичем.

- Соглашение об отступном от 06 июля 2016 года между Лысяковым Александром Валентиновичем и Сапуновым Василием Владимировичем.

- Акт приемки-передачи от 06 июля 2016 года о передаче Лысяковым Александром Валентиновичем недвижимого имущества Сапунову Василию Владимировичу.

Согласно полученным данным и дополнительно собранной информации было установлено, что должник Лысяков А.В. передал Сапунову В.В. три объекта недвижимого имущества, стоимостью более 200 миллионов рублей. Причем недвижимость была передана якобы в счет отступного и по цене в размере 6 123 069,90 рублей.



Данная сделка, по мнению финансового управляющего, наносит ущерб правам и законным интересам кредиторов должника.

Кроме того, заявитель отмечает, что данная сделка была заключена должником в тот период, когда в отношении должника рассматривалось дело о взыскании с него убытков. По итогам рассмотрения дела с должника в пользу ООО "Уральские Промышленные инвестиции" было взыскано 79 800 000 рублей.

Причем убытки с должника были взысканы как раз в связи с тем, что должником были незаконно выведены из состава имущества ООО "Уральские Промышленные инвестиции" указанные выше два объекта недвижимости: производственный корпус № 7 и здание производственного корпуса № 3.

По мнению финансового управляющего, по указанной сделке (по Соглашению об отступном от 06 июля 2016 года) Лысяков А.В. передал Сапунову В.В. недвижимость, которую до этого сам Лысяков А.В. незаконно вывел из ООО "Уральские Промышленные инвестиции".

Передача имущества от Лысякова А.В. в собственность Сапунова В.В. была произведена в соответствии с условиями Соглашения об отступном от 06 июля 2016 года.

Недвижимость была передана по Акту приемки-передачи от 06 июля 2016 года.

При этом банкротство должника было открыто 09 декабря 2019 года (Определение Арбитражного суда Свердловской области от 09 декабря 2019 года по делу № А60-63550/2019).

В свою очередь, ознакомившись с заявлением финансового управляющего, который как следует из текста заявления оспаривает указанную сделку по общим нормам о недействительности сделок п. 1 ст. 170 и ст. 10, 168 ГК РФ, должник данные требования не признает, считает, что финансовый управляющий вышел за пределы 3-х годичного срока давности, установленного ст. 61.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» для обжалования сделок в процедуре банкротства.

При этом должник считает, что заявление финансово управляющего направлено на обход норм права о сроке давности на оспаривание сделки.

Должник и Сапунов В.В., опровергая доводы финансового управляющего указывают, что последний оспаривая сделку, вышел за пределы трехгодичного срока, установленного ст. 61.2 Закона о банкротстве для обжалования сделок в процедуре банкротства, период подозрительности с учетом указанной нормы составляет три года соответственно под подозрение должны попадать сделки совершенные не позднее декабря 2016 (дело о банкротстве должника возбуждено 09.12.2019г.). При этом должник ссылается на наличие совокупности оснований, характеризующую оспариваемую сделку как подозрительную, заявление о признании которой недействительной подано за пределами установленного законом срока.



Вместе с тем, суд считает необходимым отметить, что наличие специальных оснований оспаривания сделок по правилам статьи 61.2 Закона о банкротстве само по себе не препятствует суду квалифицировать сделку, при совершении которой допущено злоупотребление правом, как недействительную на основании статей 10 и 168 ГК РФ, вместе с тем, нормы о злоупотреблении правом могут быть применены, только если сделка имеет пороки, выходящие за пределы дефектов сделок с предпочтением или подозрительных сделок (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.06.2014 N 10044/11).

Заявитель, предъявляя рассматриваемые требования, указывал в качестве основания для признания оспариваемой сделки недействительной допущенные при ее совершении дефекты, относящиеся к общим основаниям недействительности сделок, установленным гражданским законодательством - ст. 10, 168, 170 ГК РФ, а не к специальным основаниям, предусмотренным Законом о банкротстве. Таким образом, в качестве оснований оспаривания сделки заявитель указал пороки сделки, которые свидетельствуют о ее ничтожности, а неоспоримости в качестве подозрительной сделки должника. В частности, по мнению заявителя, оспариваемая сделка является ничтожной в силу ее притворности (ст. 170 ГК РФ) и совершена при злоупотреблении правом с целью вывода ликвидного имущества из-под угрозы обращения на него взыскания (ст. 10 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 61.1 Закона о банкротстве совершенные должником сделки могут быть признаны недействительными в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также по основаниям и в порядке, которые указаны в Законе о банкротстве.

При этом в соответствии со ст. 61.9 Закона о банкротстве заявление об оспаривании сделки должника может быть подано в арбитражный суд конкурсным управляющим от имени должника по своей инициативе либо по решению собрания кредиторов или комитета кредиторов.

Заявление об оспаривании сделки должника подается в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве должника, и подлежит рассмотрению в деле о банкротстве должника (ст. 61.8 Закона о банкротстве).

В соответствии с п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве сделка, совершенная должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, может быть признана арбитражным судом недействительной, если такая сделка была совершена в течение трех лет до принятия заявления о признании должника банкротом или после принятия указанного заявления и в результате ее совершения был причинен вред имущественным правам кредиторов и если другая сторона сделки знала об указанной цели должника к моменту совершения сделки (подозрительная сделка). Предполагается, что другая сторона знала об этом, если она признана заинтересованным лицом либо если она знала или должна была знать об ущемлении интересов кредиторов



должника либо о признаках неплатежеспособности или недостаточности имущества должника.

Цель причинения вреда имущественным правам кредиторов предполагается, если на момент совершения сделки должник отвечал признаку неплатежеспособности или недостаточности имущества и сделка была совершена безвозмездно или в отношении заинтересованного лица, либо направлена на выплату (выдел) доли (пая) в имуществе должника учредителю (участнику) должника в связи с выходом из состава учредителей (участников) должника, либо совершена при наличии следующих условий: стоимость переданного в результате совершения сделки или нескольких взаимосвязанных сделок имущества либо принятых обязательства и (или) обязанности составляет двадцать и более процентов балансовой стоимости активов должника, а для кредитной организации - десять и более процентов балансовой стоимости активов должника, определенной по данным бухгалтерской отчетности должника на последнюю отчетную дату перед совершением указанных сделки или сделок; должник изменил свое место жительства или место нахождения без уведомления кредиторов непосредственно перед совершением сделки или после ее совершения, либо скрыл свое имущество, либо уничтожил или искажил правоустанавливающие документы, документы бухгалтерской отчетности или иные учетные документы, ведение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации, либо в результате ненадлежащего исполнения должником обязанностей по хранению и ведению бухгалтерской отчетности были уничтожены или искажены указанные документы; после совершения сделки по передаче имущества должник продолжал осуществлять пользование и (или) владение данным имуществом либо давать указания его собственнику об определении судьбы данного имущества.

В соответствии с п. 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.12.2010 N 63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Постановление Пленума ВАС РФ N 63) пункт 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве предусматривает возможность признания недействительной сделки, совершенной должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов (подозрительная сделка).

В силу этой нормы для признания сделки недействительной по данному основанию необходимо, чтобы оспаривающее сделку лицо доказало наличие совокупности всех следующих обстоятельств: а) сделка была совершена с целью причинить вред имущественным правам кредиторов; б) в результате совершения сделки был причинен вред имущественным правам кредиторов; в) другая сторона сделки знала или должна была знать об указанной цели должника к моменту совершения сделки (с учетом пункта 7 Постановления Пленума ВАС РФ N 63).



В случае недоказанности хотя бы одного из этих обстоятельств суд отказывает в признании сделки недействительной по данному основанию.

При определении вреда имущественным правам кредиторов следует иметь в виду, что в силу абзаца тридцать второго ст. 2 Закона о банкротстве под ним понимается уменьшение стоимости или размера имущества должника и (или) увеличение размера имущественных требований к должнику, а также иные последствия совершенных должником сделок или юридически значимых действий, приведшие или могущие привести к полной или частичной утрате возможности кредиторов получить удовлетворение своих требований по обязательствам должника за счет его имущества.

Согласно п. 7 Постановления Пленума ВАС РФ N 63 предполагается, что другая сторона сделки знала о совершении сделки с целью причинить вред имущественным правам кредиторов, если она признана заинтересованным лицом (ст. 19 Закона о банкротстве) либо если она знала или должна была знать об ущемлении интересов кредиторов должника либо о признаках неплатежеспособности или недостаточности имущества должника. Данные презумпции являются опровержимыми - они применяются, если иное не доказано другой стороной сделки.

В силу п. 6 Постановления Пленума ВАС РФ N 63 установленные абзацами вторым - пятым пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве презумпции также являются опровержимыми и применяются, если иное не доказано другой стороной сделки.

Таким образом, в предмет доказывания по делам об оспаривании подозрительных сделок должника на основании п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве входят обстоятельства причинения вреда имущественным правам кредиторов, с установлением цели (направленности) сделки, и факт осведомленности другой стороны сделки об указанной цели должника на момент ее совершения.

Материалы рассматриваемого дела свидетельствуют о том, что оспариваемое соглашение об отступном заключено сторонами 06.07.2016, т.е. за пределами предусмотренных статьей 61.2 Закона о банкротстве годичного и трехгодичного периодов подозрительности (заявление ООО «Уральские промышленные инвестиции» о признании должника банкротом, принято к производству 09.12.2019), соответственно, данная сделка не может быть оспорена по указанному основанию.

Вместе с тем ссылка должника на пропуск срока финансовым управляющим срока исковой давности в отношении требования о признании сделки недействительной по общим основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом РФ судом отклоняется в силу следующего.

В силу п. 1 ст. 181 Гражданского кодекса РФ (в редакции, действовавшей на период спорных правоотношений) срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет



три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

Федеральным законом от 07.05.2013 N 100-ФЗ "О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 100-ФЗ), вступившим в законную силу 01.09.2013, п. 1 ст. 181 Гражданского кодекса РФ изложен в новой редакции, в силу которой срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166) составляет три года. Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать десять лет со дня начала исполнения сделки.

В п. 10 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.04.2009 N 32 "О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по основаниям, предусмотренным Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" (в редакции Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.07.2013 N 60) разъяснено, что исходя из недопустимости злоупотребления гражданскими правами (п. 1 ст. 10 ГК РФ) и необходимости защиты при банкротстве прав и законных интересов кредиторов по требованию арбитражного управляющего или кредитора может быть признана недействительной совершенная до или после возбуждения дела о банкротстве сделка должника, направленная на нарушение прав и законных интересов кредиторов, в частности направленная на уменьшение конкурсной массы сделка по отчуждению по заведомо заниженной цене имущества должника третьим лицам. Исковая давность по такому требованию в силу п. 1 ст. 181 ГК РФ составляет три года и исчисляется со дня, когда оспаривающее сделку лицо узнало или должно было узнать о наличии обстоятельств, являющихся основанием для признания сделки недействительной, но не ранее введения в отношении должника первой процедуры банкротства.

Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.07.2013 N 60, дополнившее пункт 10 Постановления Пленума ВАС РФ от 30.04.2009 N 32 новым предложением о том, что исковая давность по такому требованию в силу п. 1 ст. 181 ГК РФ составляет три года и исчисляется со дня, когда оспаривающее сделку лицо узнало или должно было узнать о наличии обстоятельств, являющихся основанием для признания сделки недействительной, но не ранее введения в отношении должника первой процедуры банкротства, издано после официального опубликования



16020003899180

Федерального закона N 100-ФЗ и разъясняет правила исчисления сроков исковой давности с учетом новой редакции пункта 1 статьи 181 Гражданского кодекса РФ, измененной Федеральным законом N 100-ФЗ.

Руководствуясь изложенным, в данном случае, начало течения срока исковой давности определено субъективным фактором - осведомленностью заинтересованного лица о нарушении его прав, то есть, в рамках настоящего спора течение срока исковой давности следует исчислять с 21.01.2020, с момента утверждения Сергеева А.Н. финансовым управляющим.

Учитывая, что требование о признании оспариваемой сделки должника ничтожной заявлено конкурсным управляющим в арбитражный суд 08.05.2020, установленный законом трехлетний срок по данному требованию не пропущен.

В силу п. 1 ст. 170 Гражданского кодекса РФ мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна.

Диспозиция данной нормы содержит следующие характеристики мнимой сделки: отсутствие намерений сторон создать соответствующие сделке правовые последствия, совершение сделки для вида (что не исключает совершение сторонами некоторых фактических действий, создающих видимость исполнения, в том числе, составление необходимых документов), создание у лиц, не участвующих в сделке, представления о сделке как действительной.

Мнимая сделка не порождает никаких правовых последствий и, совершая мнимую сделку, стороны не имеют намерений ее исполнять либо требовать ее исполнения, ее исполнение оформляется документально лишь для вида.

В подтверждение мнимости сделки необходимо установить, что при ее совершении подлинная воля сторон не была направлена на создание тех правовых последствий, которые наступают при совершении данной сделки.

Исходя из положений п. 2 ст. 170 Гражданского кодекса РФ притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа сделки, применяются относящиеся к ней правила.

Вместе с тем, судом при рассмотрении настоящего обособленного спора, установлен факт наличия у должника долга перед Пановым А.Э в размере 6 123 069 руб., что подтверждается мировым соглашением, утвержденным Определением Синарского районного суда от 19.12.2013, заключенным 12.02.2016 договором уступки права требования между Пановым А.Э. и Сапуновым В.В., согласно которого право требования к Лысякову А.В. в размере 6 123 069 руб. переходит к Сапунову В.В., суд не находит правовых оснований для признания оспоренной сделки мнимой или притворной. Правовые последствия, предусмотренные сделкой, наступили, переход права собственности на имущество состоялся и зарегистрирован соответствующим



образом. Основания считать, что указанные действия прикрывают иную сделку, отсутствуют.

Ссылка заявителя на отсутствие правопреемства в рамках мирового соглашения от 12.02.2016 не свидетельствует о мнимости совершенной сделки.

В соответствии с п. 1 ст. 10 Гражданского кодекса РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В силу п. 5 ст. 10 Гражданского кодекса РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Статьей 168 Гражданского кодекса РФ установлено, что сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Исходя из содержания п. 1 ст. 10 Гражданского кодекса РФ, под злоупотреблением правом понимается умышленное поведение лиц, связанное с нарушением пределов осуществления гражданских прав, направленное исключительно на причинение вреда третьим лицам.

При этом положения указанной нормы предполагают недобросовестное поведение (злоупотребление) правом с обеих сторон сделки, а также осуществление права исключительно с намерением причинить вред другому лицу или с намерением реализовать иной противоправный интерес, не совпадающий с обычным хозяйственным (финансовым) интересом сделок такого рода. Следовательно, для признания факта злоупотребления правом при заключении сделки должно быть установлено наличие умысла у обоих участников сделки (их сознательное, целенаправленное поведение) на причинение вреда иным лицам. Злоупотребление правом должно носить явный и очевидный характер, при котором не остается сомнений в истинной цели совершения сделки.

Следовательно, для квалификации сделки как совершенной со злоупотреблением правом в дело должны быть представлены доказательства того, что совершая оспариваемую сделку, стороны или одна из них намеревались реализовать какой-либо противоправный интерес.

Поскольку спорное соглашение оспаривается в рамках дела о банкротстве, то при установлении того заключена ли сделка с намерением причинить вред другому лицу, как указано выше, следует установить имелись ли у сторон сделки намерения причинить вред имущественным правам кредиторов, то есть была ли сделка направлена на уменьшение конкурсной массы.

В качестве кредитора, перед которым у должника на момент совершения сделки имелись неисполненные обязательства, заявитель указывает ООО «Уральские промышленные инвестиции».



В подтверждение задолженности Лысякова А.В. перед ООО «Уральские промышленные инвестиции» заявитель ссылается на Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2016 согласно которому с Лысякова А.В. взысканы в пользу ООО «Уральские промышленные инвестиции» убытки в размере 79 800 000 руб. 00 коп.

Возражая против доводов заявителя, должник приводит доводы о том, что на момент совершения оспариваемой сделки указанной задолженности не существовало. В рамках рассмотрения обособленного спора о взыскании убытков в рамках дела А60-52543/2012 конкурсный управляющий заявил отказ от заявленных требований к Лысякову А.В.

Между тем из содержания Постановления Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2016 следует, что убыток обществу был причинён Лысяковым А.В. в 2012 году, кроме этого, указанным судебным актом уставлено, что должник принимал активное участие в выводе активов ООО «Уральские промышленные инвестиции» и контролировал его, более того, стал конечным приобретателем имущества общества. Схема выводов активов была реализована в первую очередь в его интересах, именно он являлся конечным бенефициаром.

Учитывая изложенные обстоятельства, оспариваемая сделка совершена в период рассмотрения обособленного спора о взыскании убытков с должника.

Судом принимается во внимание довод кредитора относительно передачи должником спорного имущества по заниженной стоимости более чем в 20 раз, поскольку из содержания Постановления Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2016 следует, что согласно экспертному заключению № 045-09/15, составленному ООО «Независимая Экспертиза и Оценка» по итогам судебной экспертизы рыночная стоимость спорного имущества составляла 130 000 000 руб.

Таким образом, суд приходит к выводу, что в результате заключения и исполнения соглашения об отступном от 16.07.2016 из состава имущества выбыло ликвидное имущество, подлежащее включению в конкурсную массу, что причинило вред кредиторам должника. Совершение оспариваемой сделки лишило должника возможности осуществлять исполнить свои обязательства перед кредиторами.

При этом отчуждение имущества произошло в момент рассмотрения обособленного спора о взыскании убытков с контролирующих лиц ООО «Уральские промышленные инвестиции», в том числе с Лысякова А.В., что расценивается судом как попытка избежать обращения на него взыскания.

Кроме этого, кредитор в своих пояснениях отметил, что оспариваемая сделка изначально была убыточной для должника, вторая сторона сделки должна была осознавать, что рыночная стоимость передаваемых ему зданий существенно выше.



При этом кредитор указал, что собственник спорного недвижимого имущества Сапунов В.В. передает в залог данные здания в качестве обеспечения кредита (ипотеки № КР/022019-000284-з01 от 07 июня 2019 года), полученного АО «Ирбитский механический завод «Ница», где контролирующим лицом обществе является сын Лысякова А.В., в то время как представитель Сапунова В.В. пояснил, что данные здания используются для извлечения прибыли – сдаются в аренду.

Анализируя представленный договор КР/022019-000284-з01 от 07 июня 2019 года судом установлено, что отраженная стоимость зданий составляет:

- 20 600 000,00 рублей - производственный корпус № 7 (назначение: производственное, площадь: общая 9319,7 кв.м., кадастровый номер: 66:33/01:01:01:100:14, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100 инвентарный номер: 2625, литер: Ж, этажность: 1).

- 26 000 000,00 рублей - здание производственного корпуса № 3, литер К-К1 (назначение: нежилое, площадь: общая 11800,4 кв.м., кадастровый номер: 66:33/01:01:01:100/3:17, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, инвентарный номер: 2625/42/0078/25-00, литер К-К1, этажность: 1-4).

- 13 600 000,00 рублей - производственный корпус № 8 (назначение: нежилое, общая площадь 6 170,7 кв.м., кадастровый номер: 66:33/01:01:01:100:15, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, литер 3, этажность 1,2).

Таким образом, суд приходит к выводу, что вторая сторона спорной сделки должна была знать, что стоимость передаваемых ему зданий намного превышает сумму 6 123 069,90 рублей.

Сапунов В.В. в заседании суда пояснил, что указанные объекты недвижимости действительно сдавались АО «Ирбитский механический завод «Ница» в аренду и соответственно он получал прибыль за пользование зданиями, в подтверждение чего, представил копии договоров аренды № 01/03/17 от 01.03.2017, № 01/12/18 от 01.12.2018, № 01.11.2019 от 01.11.2019.

Опровергая позицию Сапунова В.В. финансовый управляющий пояснил, что фактически спорные объекты никогда не использовались Сапуновым В.В. Представленные Сапуновым В.В. документы отражают наличие договорных отношений по аренде имущества только в период с 01 марта 2017 года. При том, что сам Сапунов В.В. владеет объектами с июля 2016 года. В указанный период с июля 2016 года по 01 марта 2017 года объекты использовались так же АО "Ирбитский механический завод "Ница", что было прямо заявлено Сапуновым В.В. в ходе рассмотрения судебного дела № А60-35787/2020. То есть в период с июля 2016 года по 01 марта 2017 года объекты использовались АО "Ирбитский механический завод "Ница" безвозмездно.

Вместе с тем к доводу Сапунова В.В. об использовании спорного имущества в коммерческих целях суд относится критически, поскольку в



материалы дела не представлены доказательства получения арендных платежей за сдачу имущества в пользование.

Представленная каточки счета 62 за 2017, 2018, 2019, 2020 не является первичным документом, подтверждающий факт получения денежных средств ответчиком, выписка по счету, заверенная банком в нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представлена.

Кроме этого, договоры аренды № 01/12/18 от 01.12.2018, № 01.11.2019 от 01.11.2019 не содержат существенные условия о цене аренды.

Указание в договоре на приложение №1, в котором согласована стоимость пользования имуществом судом не может приниматься во внимание, поскольку данное приложение суду не представлено, в материалах дела не имеется.

Также, суд отмечает, что Сапунов Василий Владимирович (ИНН 661218038129) ранее являлся работником ООО "СТАРТ" (ИНН 6612037142, ОГРН 1116612003420) с заработной платой 9000-10000 руб., что подтверждается представленной в материалы дела копией справки 2-НДФЛ за 2014 год, заверенной специалистом налогового органа.

Единственным участником ООО "СТАРТ" с сентября 2014 года являлся Лысяков А.В. вплоть до ликвидации ООО "СТАРТ" 10 июля 2017 года.

Руководителем ООО "СТАРТ" с сентября 2014 года по 08 декабря 2015 года являлся Должник Лысяков А.В. В настоящее время ООО "СТАРТ" ликвидировано. Ликвидация состоялась 10 июля 2017 года.

Данное обстоятельство должником и Сапуновым В.В. не оспаривается, доказательств иного в материалы дела не представлено.

При совокупности изложенного суд усматривает в действиях сторон оспариваемого соглашения признаки злоупотребления правом.

Передача всего ликвидного имущества по существенно заниженной цене повлекла за собой уменьшение конкурсной массы должника, что является препятствием для осуществления расчетов с кредиторами и нарушает их права и охраняемые законом интересы. Сапунов В.В. и Лысяков А.В. не могли не знать о такого рода последствиях своих действий. Более того, их действия, с учетом изложенных выше признаков злоупотребления правом, были непосредственно направлены на их наступление.

Установив основания для признания сделки недействительной по ст. 10 и ст. 168 ГК РФ, суд учитывает, что применения последствий недействительности соглашения в целом в виде возврата спорного имущества в конкурсную массу должника отвечают принципам соразмерности и справедливости.

Общим последствием недействительности сделок, предусмотренным в пункте 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, является возврат другой стороне всего полученного по сделке.



Как указано в пункте 1 статьи 61.6 Закона о банкротстве, все, что было передано должником или иным лицом за счет должника или в счет исполнения обязательств перед должником и изъято у должника по сделке, признанной недействительной в соответствии с главой III.1 Закона о банкротстве, подлежит возврату в конкурсную массу. В случае невозможности возврата имущества в конкурсную массу в натуре приобретатель должен возместить действительную стоимость этого имущества на момент его приобретения, а также убытки, вызванные последующим изменением стоимости имущества, в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах, возникающих вследствие неосновательного обогащения.

С учетом изложенного, суд пришел к выводу о необходимости в порядке пункта 1 статьи 61.6 Закона о банкротстве и статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации применить последствия недействительности сделки по соглашению об отступном от 06.07.2016 в виде возврата в конкурсную массу должника зданий - предмета по указанному соглашению и восстановить задолженность должника перед Сапуновым В.В. в сумме 6 123 069 руб. 90 коп.

В соответствии с ч. 1 ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются со стороны.

Руководствуясь ст. 184, 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Признать недействительным соглашение об отступном от 06 июля 2016 года, заключенное между Лысяковым Александром Валентиновичем и Сапуновым Василием Владимировичем.

2. Применить последствия недействительности сделки в виде возврата в состав конкурсной массы должника Лысякова Александра Валентиновича следующих объектов недвижимого имущества:

- производственный корпус № 7 (назначение: производственное, площадь: общая 9319,7 кв.м., кадастровый номер: 66:33/01:01:01:100:14, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д. 100, инвентарный номер: 2625, литер: Ж, этажность: 1);

- здание производственного корпуса № 3, литер К-К1 (назначение: нежилое, площадь: общая 11800,4 кв.м., кадастровый номер: 66:33/01:01:01:100/3:17, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д. 100, инвентарный номер: 2625/42/0078/25-00, литер К-К1, этажность: 1-4);

- производственный корпус № 8 (назначение: нежилое, общая площадь 6 170, 7 кв.м., кадастровый номер: 66:33/01:01:01:100:15, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д. 100, литер 3, этажность 1,2)



Взыскать с Сапунова Василия Владимировича в пользу Лысякова Александра Валентиновича расходы по уплате государственной пошлины в размере 6000 рублей.

2. Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия. Жалоба на постановление арбитражного суда апелляционной инстанции, принятое по результатам рассмотрения апелляционной жалобы на определение арбитражного суда первой инстанции, может быть подана в арбитражный суд кассационной инстанции в срок, не превышающий месяца со дня вступления в законную силу такого постановления.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражные суды апелляционной и кассационной инстанций через арбитражный суд, принявший определение.

В случае обжалования определения в порядке апелляционного или кассационного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить соответственно на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru> или Арбитражного суда Уральского округа <http://fasuo.arbitr.ru>.

Судья

Е.Ю. Майорова

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 29.01.2021 11:08:16
Кому выдана Майорова Елена Юрьевна



10020003889180



1

1156_2144027



СЕМНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ул. Пушкина, 112, г. Пермь, 614068

e-mail: 17aas.info@arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 17АП-4448/2020(6,7)-АК

г. Пермь

22 июня 2021 года

Дело № А60-63550/2019

Резолютивная часть постановления объявлена 17 июня 2021 года.

Постановление в полном объеме изготовлено 22 июня 2021 года.

Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
 председательствующего Даниловой И.П.
 судей Гладких Е.О., Зарифуллиной Л.М.,
 при ведении протокола судебного заседания секретарем Паршиной В.Г.,
 в судебном заседании в онлайн-режиме посредством использования
 информационной системы «Картотека арбитражных дел» принял участие от
 должника Лысякова А.В.: Устинов Е.В., паспорт, доверенность от 08.12.2020;
 в здание суда явились:
 от Сапунова В.В.: Михайловских Д.В., паспорт, доверенность от 17.02.2020;
 от арбитражного управляющего Сергеева А.Н.: Кошкин С.А., паспорт,
 доверенность от 20.11.2020;
 кредитор Филиппов А.С., паспорт;
 иные лица, не явились, извещены;
 (лица, участвующие в деле, о месте и времени рассмотрения дела извещены
 надлежащим образом в порядке статей 121, 123 Арбитражного процессуального
 кодекса Российской Федерации, в том числе публично, путем размещения
 информации о времени и месте судебного заседания на Интернет-сайте
 Семнадцатого арбитражного апелляционного суда),
 рассмотрел в судебном заседании апелляционные жалобы должника Лысякова
 Александра Валентиновича, лица, в отношении которого совершена
 оспариваемая сделка Сапунова Василия Владимировича
 на определение Арбитражного суда Свердловской области
 от 01 марта 2021 года
 о признании недействительным (ничтожным) соглашения об отступном от
 06.07.2016 года, заключенного между должником и Сапуновым Василием
 Владимировичем; применении последствий недействительности сделки в виде
 возврата в состав конкурсной массы должника объектов недвижимого



21720001082208

имущества,
вынесенное судьей Майоровой Е.Ю.,
в рамках дела № А60-63550/2019
о признании несостоятельным (банкротом) Лысякова Александра
Валентиновича (ИНН 661205666863),
третьи лица: АО «Ирбитский Механический завод «НИЦА», ПАО Банк ВТБ,
временный управляющий ООО «Уральские промышленные инвестиции» -
Гончаров Антон Дмитриевич, Панов Андрей Энгельсович,

установил:

01.11.2019 общество с ограниченной ответственностью «Уральские промышленные инвестиции» (далее – ООО «Уральские промышленные инвестиции») обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с заявлением о признании Лысякова Александра Валентиновича (далее - Лысяков А.В., должник) несостоятельным (банкротом), которое определением от 09.12.2019 после устранения недостатков, послуживших основанием для оставления заявления без движения, принято к производству, возбуждено производство по делу о банкротстве Лысякова А.В.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 21.01.2020 (резолютивная часть от 20.01.2020) заявление ООО «Уральские промышленные инвестиции» признано обоснованным, в отношении Лысякова А.В. введена процедура реструктуризации долгов гражданина, финансовым управляющим должника утвержден Сергеев Алексей Николаевич (далее – Сергеев А.Н.), член саморегулируемой организации арбитражных управляющих «Развитие».

Соответствующие сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» №18 от 01.02.2020, стр.119.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 15.06.2020 (резолютивная часть от 11.06.2020) Лысяков А.В. признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим должника утвержден Сергеев А.Н., член саморегулируемой организации арбитражных управляющих «Развитие».

Соответствующие сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» №112 от 27.06.2020.

08.05.2020 от финансового управляющего Сергеева А.Н. поступило заявление признания недействительным соглашения об отступном от 06.07.2016, заключенного между Лысяковым А.В. и Сапуновым Василием Владимировичем (далее – Сапунов В.В., ответчик) и применении последствий недействительности сделки в виде возврата в конкурсную массу трех объектов недвижимости. Определением от 13.05.2020 рассмотрение заявление об оспаривании сделки должника принято к производству и назначено к рассмотрению в судебном заседании.



Определениями от 09.07.2020, от 01.09.2020 в качестве третьих лиц без самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: АО «Ирбитский Механический завод «НИЦА», ПАО Банк ВТБ, временный управляющий ООО «Уральские промышленные инвестиции» Гончаров Антон Дмитриевич, Панов Андрей Энгельсович.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 01.03.2021 года признано недействительным соглашение об отступном от 06.07.2016 года, заключенное между Лысяковым Александром Валентиновичем и Сапуновым Василием Владимировичем. Применены последствия недействительности сделки в виде возврата в состав конкурсной массы должника Лысякова Александра Валентиновича следующие объекты недвижимого имущества:

- производственный корпус № 7 (назначение: производственное, площадь: общая 9319,7 кв.м., кадастровый номер: 66:33/01:01:01:100:14, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д. 100, инвентарный номер: 2625, литер: Ж, этажность: 1);

- здание производственного корпуса № 3, литер К-К1 (назначение: нежилое, площадь: общая 11800,4 кв.м., кадастровый номер: 66:33/01:01:01:100/3:17, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д. 100, инвентарный номер: 2625/42/0078/25-00, литер К-К1, этажность: 1-4);

- производственный корпус № 8 (назначение: нежилое, общая площадь 6 170, 7 кв.м., кадастровый номер: 66:33/01:01:01:100:15, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д. 100, литер 3, этажность 1,2). Взыскано с Сапунова Василия Владимировича в пользу Лысякова Александра Валентиновича расходы по уплате государственной пошлины в размере 6000 рублей.

Не согласившись с судебным актом, должник Лысяков А.В., лицо, в отношении которого совершена оспариваемая сделка Сапунов В.В. обратились с апелляционными жалобами, в которых просят определение суда от 01.03.2021 года отменить, принять по делу новый судебный акт, которым в удовлетворении требований финансового управляющего о признании сделки недействительной отказать.

Должник Лысяков А.В. в своей жалобе указывает, что финансовый управляющий вышел за пределы трехгодичного годичного срока, установленного статьей 61.2 Закона о банкротстве для обжалования сделок в процедуре банкротства. Полагает, что ввиду совершения сделки за пределами трехлетнего срока подозрительности, последняя не может быть оспорена по основаниям пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве. Суд первой инстанции не принял доводы финансового управляющего о мнимости и притворности (статья 170 ГК РФ) соглашения об отступном, установив факт наличия у должника долга перед Пановым А.Э. в размере 6 123 069 руб., подтвержденного мировым соглашением, утвержденным определением Синарского районного суда от 19.12.2013, договора уступки права требования от 12.02.2016, заключенного между Пановым А.Э. и Сапуновым В.В., согласно



которому право требования к Лысякову А.В. в размере 6 123 069 руб. перешло к Сапунову В.В. Суд принял во внимание доводы ответчика Сапунова В.В. о том, что правовые последствия, предусмотренные сделкой (соглашением об отступном) наступили, переход права собственности на имущество состоялся и зарегистрирован соответствующим образом. Но при этом суд посчитал доказанным наличие оснований для признания соглашения об отступном от 06.07.2016 недействительным на основании статей 10, 168 ГК РФ, посчитав доказанным в действиях сторон сделки злоупотребления правом. Вопреки выводам суда первой инстанции в поведении Лысякова А.В. отсутствуют признаки злоупотребления правом, и в материалы дела не представлены доказательства явного и очевидного недобросовестного поведения, направленного на реализацию какой-либо противоправного интереса со стороны Лысякова А.В. При том, апеллиант обращает внимание апелляционного суда на то обстоятельство, что инициатором и заявителем по делу о банкротстве Лысякова А.В. является ООО «Уральские промышленные инвестиции» в лице директора Александрова А.М., который является мажоритарным участником общества (доля в уставном капитале 73,075%, приобретена у Молочковой Нины Сергеевны в ноябре 2013г.), а Лысяков А.В. в свою очередь является участником общества с момента его создания, доля в уставном капитале - 21,98%. Между Лысяковым А.В. с одной стороны и Александровым А.М., Молочковым С.Б. и Молочковой Н.С. с другой с 2013 имеется корпоративный конфликт.

Сапунов В.В. в своей апелляционной жалобе указал, что в суд первой инстанции были представлены исчерпывающие доказательства того, что в момент заключения договора аренды по спорному имуществу (2017 год), третье лицо ОАО «Ирбитский Механический завод «Ница» не являлось аффилированным лицом по отношению к Лысякову А.В. и членам его семьи, поскольку последние не являлись ни акционерами общества, ни исполняли обязанности единоличного исполнительного органа. Отмечает, что Сапунов В.В. в момент совершения сделки не являлся ни аффилированным, ни заинтересованным лицом, в отношении него не распространялась презумпция статьи 19 Закона о банкротстве и последний не мог быть осведомлен о потенциальных признаках неплатежеспособности Лысякова А.В. Лысяков А.В. являлся должником по утвержденному 19.12.2013 Синарским районным судом г. Каменск-Уральского мировому соглашению по делу №2-1543/2013. Поскольку у Лысякова А.В. денежные средства отсутствовали, Сапунов В.В. согласился на получение имущества вместо денег. Отмечает, что право собственности Сапунова В.В. было зарегистрировано в установленном законом порядке 22.07.2016, никаких обременений в отношении имущества на момент регистрации перехода права собственности не было, третьи лица не заявляли о своих правах на передаваемое имущество. В дальнейшем 07.06.2019 между ПАО Банк ВТБ и Сапуновым В.В. заключен договор об ипотеке № К3/022019-000284-з01 в рамках данного договора было заложено (обременено)



недвижимое имущество, принадлежащее Сапунову В.В., в том числе имущество, являющегося предметом соглашения об отступном от 06.07.2016. Вопреки выводу суда первой инстанции и с учетом обстоятельств дела, характера и последствий поведения заинтересованного лица, оснований злоупотребления, принадлежащего ему правами по статье 10 ГК РФ, не имеется. Считает, что определение суда от 01.03.2021 не может быть исполнено в части аннулирования записи о праве собственности Сапунова В.В. и регистрации права на спорные объекты обратно на Лысякова А.В. органами Росреестра, поскольку объекты недвижимости возвращены без земельного участка.

До судебного заседания в материалы дела от финансового управляющего Сергеева А.Н., кредитора Филиппова А.С. поступили отзывы на апелляционные жалобы, в которых просят в удовлетворении апелляционных жалоб отказать. Кроме того, финансовый управляющий просит изменить определение Арбитражного суда Свердловской области от 01.03.2021 года, поскольку в резолютивной части определения указаны неверные идентификационные номера трех объектов недвижимости, возвращенных в конкурсную массу должника Лысякова А.В.

От Лысякова А.В. поступило ходатайство об отложении судебного разбирательства, в качестве причины для отложения указано о намерении заключить мировое соглашение в деле о банкротстве должника.

Представитель Сапунова В.В. возражал против допуска кредитора по текущим обязательствам Филиппова А.С. к участию в судебном заседании, суд апелляционной инстанции допустил данное лицо в судебное заседание.

В судебном заседании должник Лысяков А.В. поддерживает ранее направленное в суд ходатайство об отложении судебного разбирательства.

Представитель финансового управляющего и кредитор Филиппов А.С. против отложения судебного разбирательства возражают.

Представитель Сапунова В.В. ходатайство об отложении судебного разбирательства поддержал.

Заявленное ходатайство рассмотрено арбитражным апелляционным судом в порядке [статьи 159](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) и в его удовлетворении отказано на основании следующего.

Согласно [части 5 статьи 158](#) АПК РФ арбитражный суд может отложить судебное разбирательство, если признает, что оно не может быть рассмотрено в данном судебном заседании, в том числе вследствие неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле, других участников арбитражного процесса, в случае возникновения технических неполадок при использовании технических средств ведения судебного заседания, в том числе систем видео-конференц-связи, а также при удовлетворении ходатайства стороны об отложении судебного разбирательства в связи с необходимостью представления ею дополнительных доказательств, при совершении иных процессуальных действий.



Исходя из положений статьи 158 АПК РФ суд по своему усмотрению с учетом характера и сложности дела решает вопрос о возможности рассмотрения дела по существу либо отложении судебного разбирательства, то есть отложение судебного разбирательства является правом суда, а не обязанностью.

Принимая во внимание, что отложение судебного заседания приведет к необоснованному затягиванию судебного разбирательства, иных причин для отложения судебного разбирательства, предусмотренных статьей 158 АПК РФ, не установлено, суд апелляционной инстанции отказывает в удовлетворении ходатайства об отложении судебного разбирательства.

Представитель должника и представитель Сапунова В.В. доводы апелляционных жалоб поддерживают в полном объеме, определение суда первой инстанции просят отменить, принять по делу новый судебный акт, апелляционные жалобы удовлетворить.

Кредитор Филиппов А.С. и представитель финансового управляющего Сергеева А.Н. против доводов апелляционных жалоб возражают, определение суда первой инстанции просят оставить без изменения, апелляционные жалобы без удовлетворения.

Представитель Сапунова В.В. и представитель должника Лысякова А.В. возражают против приобщения к материалам дела отзывов финансового управляющего Сергеева А.Н., кредитора Филиппова А.С., поскольку последние не направлены в адрес апеллянтов.

Суд, рассмотрев в порядке статьи 159 АПК РФ определил: представленные в материалы дела отзывы финансового управляющего и кредитора Филиппова А.С. приобщить к материалам дела, при этом установил, что отзывы были направлены в адрес должника и ответчика 08.06.2021.

Иные лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени месте рассмотрения апелляционной жалобы, в судебное заседание представителей не направили, в силу статей 256, 266 АПК РФ жалоба рассмотрена в их отсутствие.

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверены арбитражным судом апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном статьями 266, 268 АПК РФ.

Как следует из материалов дела, в соответствии с настоящим заявлением финансовый управляющий должника Лысякова А.В. Сергеев А.Н. просит признать недействительным соглашение об отступном от 06.07.2016, заключенного между Лысяковым А.В. и Сапуновым В.В.

В соответствии с оспариваемой сделкой должник Лысяков А.В. передал в качестве отступного ответчику Сапунову В.В. три объекта недвижимого имущества:



производственный корпус № 7 (назначение: нежилое, площадь: 9319,7 кв. м., кадастровый номер: 66:44:0102002:315, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, этажность: 1);

здание производственного корпуса № 3 (назначение: нежилое, площадь: 11800,4 кв. м., кадастровый номер: 66:44:0102002:525, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, этажность: 1-4);

производственный корпус № 8 (назначение: нежилое, площадь: 6170,7 кв. м., кадастровый номер: 66:44:0102002:307, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, этажность 1,2)».

Как указывал финансовый управляющий, все три объекта были переданы Сапунову В.В. без предоставления со стороны последнего соразмерного встречного предоставления и в настоящее время все три объекта остаются во владении и пользовании Лысякова А.В. и его родных сыновей.

Ссылаясь на положения статей 10, 168, 170 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), при том указал, что сделка имеет пороки, выходящие за пределы дефектов подозрительных сделок, предусмотренных статьей 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), имеются основания для их признания недействительными по статье 10 и пункту 2 статьи 168 ГК РФ в силу следующих обстоятельств.

В ходе проведения процедуры банкротства должника финансовым управляющим сокредитора ООО «Уральские Промышленные инвестиции» были получены копии документов: договор купли-продажи от 22.05.2012 года между Карповым Алексеем Вячеславовичем и ООО «Столит»; договор купли-продажи от 12.11. 2012 года между ООО «Столит» и Лысяковым Александром Валентиновичем; соглашение об отступном от 06.07.2016 между Лысяковым А.В. и Сапуновым В.В.; акт приемки-передачи от 06.07.2016 года о передаче Лысяковым А.В. недвижимого имущества Сапунову В.В.

Согласно полученным данным и дополнительно собранной информации было установлено, что должник Лысяков А.В. передал Сапунову В.В. три объекта недвижимого имущества, стоимостью более 200 миллионов руб. Причем недвижимость была передана якобы в счет отступного и по цене в размере 6 123 069,90 руб.

Данная сделка, по мнению финансового управляющего, наносит ущерб правам и законным интересам кредиторов должника.

Кроме того, финансовый управляющий отмечал, что оспариваемая сделка была заключена должником в тот период, когда в отношении последнего рассматривалось дело о взыскании с него убытков. По итогам рассмотрения дела с Лысякова А.В. в пользу ООО «Уральские Промышленные инвестиции» было взыскано 79 800 000 руб. Причем убытки с должника были взысканы как раз в связи с тем, что должником были незаконно выведены из состава имущества ООО «Уральские Промышленные инвестиции» указанные выше два



объекта недвижимости: производственный корпус № 7 и здание производственного корпуса № 3.

В свою очередь, ознакомившись с заявлением финансового управляющего, который как следует из текста заявления оспаривает указанную сделку по общим нормам о недействительности сделок пункта 1 статьи 170 и статей 10, 168 ГК РФ, должник и ответчик данные требования не признали, посчитали, что финансовый управляющий вышел за пределы трехгодичного срока давности, установленного статьей 61.2 Закона о банкротстве для обжалования сделок в процедуре банкротства. При этом должник указал, что заявление финансово управляющего направлено на обход норм права о сроке давности на оспаривание сделки.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции исходил из того, что передача всего ликвидного имущества по существенно заниженной цене повлекла за собой уменьшение конкурсной массы должника, что является препятствием для осуществления расчетов с кредиторами и нарушает их права и охраняемые законом интересы. Сапунов В.В. и Лысяков А.В. не могли не знать о таких последствиях своих действий. Более того, их действия, с учетом изложенных выше признаков злоупотребления правом, были непосредственно направлены на их наступление.

Исследовав имеющиеся в деле доказательства в порядке статьи 71 АПК РФ, оценив доводы апелляционной жалобы и возражений на нее, заслушав лиц, участвующих в деле, проанализировав нормы материального и процессуального права, суд апелляционной инстанции не находит основания для отмены (изменения) судебного акта в силу следующих обстоятельств.

В силу статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) и части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В соответствии со статьей 61.9 Закона о банкротстве заявление об оспаривании сделки должника может быть подано в арбитражный суд внешним управляющим или конкурсным управляющим от имени должника по своей инициативе либо по решению собрания кредиторов или комитета кредиторов, при этом срок исковой давности исчисляется с момента, когда арбитражный управляющий узнал или должен был узнать о наличии оснований для оспаривания сделки, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Голоса кредитора, в отношении которого или в отношении аффилированных лиц которого совершена сделка, не учитываются при определении кворума и принятии решения собранием (комитетом) кредиторов по вопросу о подаче заявления об оспаривании этой сделки. Если заявление об оспаривании сделки во исполнение решения собрания (комитета) кредиторов не будет подано



арбитражным управляющим в течение установленного данным решением срока, такое заявление может быть подано представителем собрания (комитета) кредиторов или иным лицом, уполномоченным решением собрания (комитета) кредиторов (пункт 1).

В соответствии с пунктом 1 статьи 61.1 Закона о банкротстве совершенные должником сделки могут быть признаны недействительными в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также по основаниям и в порядке, которые указаны в Законе о банкротстве.

При этом в соответствии со статьей 61.9 Закона о банкротстве заявление об оспаривании сделки должника может быть подано в арбитражный суд конкурсным управляющим от имени должника по своей инициативе либо по решению собрания кредиторов или комитета кредиторов.

Заявление об оспаривании сделки должника подается в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве должника, и подлежит рассмотрению в деле о банкротстве должника (статья 61.8 Закона о банкротстве).

В соответствии с пунктом 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве сделка, совершенная должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, может быть признана арбитражным судом недействительной, если такая сделка была совершена в течение трех лет до принятия заявления о признании должника банкротом или после принятия указанного заявления и в результате ее совершения был причинен вред имущественным правам кредиторов и если другая сторона сделки знала об указанной цели должника к моменту совершения сделки (подозрительная сделка). Предполагается, что другая сторона знала об этом, если она признана заинтересованным лицом либо если она знала или должна была знать об ущемлении интересов кредиторов должника либо о признаках неплатежеспособности или недостаточности имущества должника.

Цель причинения вреда имущественным правам кредиторов предполагается, если на момент совершения сделки должник отвечал признаку неплатежеспособности или недостаточности имущества и сделка была совершена безвозмездно или в отношении заинтересованного лица, либо направлена на выплату (выдел) доли (пая) в имуществе должника учредителю (участнику) должника в связи с выходом из состава учредителей (участников) должника, либо совершена при наличии следующих условий: стоимость переданного в результате совершения сделки или нескольких взаимосвязанных сделок имущества либо принятых обязательства и (или) обязанности составляет двадцать и более процентов балансовой стоимости активов должника, а для кредитной организации - десять и более процентов балансовой стоимости активов должника, определенной по данным бухгалтерской отчетности должника на последнюю отчетную дату перед совершением указанных сделки или сделок; должник изменил свое место жительства или место нахождения без уведомления кредиторов непосредственно перед совершением сделки или после ее совершения, либо скрыл свое имущество, либо уничтожил или искажил



правоустанавливающие документы, документы бухгалтерской отчетности или иные учетные документы, ведение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации, либо в результате ненадлежащего исполнения должником обязанностей по хранению и ведению бухгалтерской отчетности были уничтожены или искажены указанные документы; после совершения сделки по передаче имущества должник продолжал осуществлять пользование и (или) владение данным имуществом либо давать указания его собственнику об определении судьбы данного имущества.

В соответствии с пунктом 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.12.2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Постановление Пленума ВАС РФ № 63) пункт 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве предусматривает возможность признания недействительной сделки, совершенной должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов (подозрительная сделка).

В силу этой нормы для признания сделки недействительной по данному основанию необходимо, чтобы оспаривающее сделку лицо доказало наличие совокупности всех следующих обстоятельств: а) сделка была совершена с целью причинить вред имущественным правам кредиторов; б) в результате совершения сделки был причинен вред имущественным правам кредиторов; в) другая сторона сделки знала или должна была знать об указанной цели должника к моменту совершения сделки (с учетом пункта 7 Постановления Пленума ВАС РФ № 63).

В случае недоказанности хотя бы одного из этих обстоятельств суд отказывает в признании сделки недействительной по данному основанию.

При определении вреда имущественным правам кредиторов следует иметь в виду, что в силу абзаца тридцать второго ст. 2 Закона о банкротстве под ним понимается уменьшение стоимости или размера имущества должника и (или) увеличение размера имущественных требований к должнику, а также иные последствия совершенных должником сделок или юридически значимых действий, приведшие или могущие привести к полной или частичной утрате возможности кредиторов получить удовлетворение своих требований по обязательствам должника за счет его имущества.

Согласно пункту 7 Постановления Пленума ВАС РФ N 63 предполагается, что другая сторона сделки знала о совершении сделки с целью причинить вред имущественным правам кредиторов, если она признана заинтересованным лицом (статья 19 Закона о банкротстве) либо если она знала или должна была знать об ущемлении интересов кредиторов должника либо о признаках неплатежеспособности или недостаточности имущества должника. Данные презумпции являются опровержимыми - они применяются, если иное не доказано другой стороной сделки.

В силу пункта 6 Постановления Пленума ВАС РФ № 63 установленные абзацами вторым - пятым пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве



презумпции также являются опровержимыми и применяются, если иное не доказано другой стороной сделки. Таким образом, в предмет доказывания по делам об оспаривании подозрительных сделок должника на основании п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве входят обстоятельства причинения вреда имущественным правам кредиторов, с установлением цели (направленности) сделки, и факт осведомленности другой стороны сделки об указанной цели должника на момент ее совершения.

Как верно указано судом первой инстанции, материалы рассматриваемого дела свидетельствуют о том, что оспариваемое соглашение об отступном заключено сторонами 06.07.2016, то есть за пределами предусмотренных статьей 61.2 Закона о банкротстве годичного и трехгодичного периодов подозрительности (заявление ООО «Уральские промышленные инвестиции» о признании должника банкротом, принято к производству 09.12.2019), соответственно, данная сделка не может быть оспорена по указанному основанию.

Вместе с тем в соответствии с пунктом 1 статьи Закона о банкротстве сделки, совершенные должником или другими лицами за счет должника, могут быть признаны недействительными в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

В силу пункта 1 статьи 181 ГК РФ (в редакции, действовавшей на период спорных правоотношений) срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

Федеральным законом от 07.05.2013 № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 100-ФЗ), вступившим в законную силу 01.09.2013, пункт 1 статьи 181 Гражданского кодекса РФ изложен в новой редакции, в силу которой срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166) составляет три года. Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать десять лет со дня начала исполнения сделки.

В пункте 10 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.04.2009 № 32 «О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по основаниям, предусмотренным Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.07.2013 №



60) разъяснено, что исходя из недопустимости злоупотребления гражданскими правами (пункт 1 статьи 10 ГК РФ) и необходимости защиты при банкротстве прав и законных интересов кредиторов по требованию арбитражного управляющего или кредитора может быть признана недействительной совершенная до или после возбуждения дела о банкротстве сделка должника, направленная на нарушение прав и законных интересов кредиторов, в частности направленная на уменьшение конкурсной массы сделки по отчуждению по заведомо заниженной цене имущества должника третьим лицам. Исковая давность по такому требованию в силу п. 1 ст. 181 ГК РФ составляет три года и исчисляется со дня, когда оспаривающее сделку лицо узнало или должно было узнать о наличии обстоятельств, являющихся основанием для признания сделки недействительной, но не ранее введения в отношении должника первой процедуры банкротства.

Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.07.2013 № 60, дополнившее пункт 10 Постановления Пленума ВАС РФ от 30.04.2009 № 32 новым предложением о том, что исковая давность по такому требованию в силу пункта 1 статьи 181 ГК РФ составляет три года и исчисляется со дня, когда оспаривающее сделку лицо узнало или должно было узнать о наличии обстоятельств, являющихся основанием для признания сделки недействительной, но не ранее введения в отношении должника первой процедуры банкротства, издано после официального опубликования Федерального закона № 100-ФЗ и разъясняет правила исчисления сроков исковой давности с учетом новой редакции пункта 1 статьи 181 Гражданского кодекса РФ, измененной Федеральным законом № 100-ФЗ.

Руководствуясь изложенным, в данном случае, начало течения срока исковой давности определено субъективным фактором – осведомленностью заинтересованного лица о нарушении его прав, то есть, в рамках настоящего спора течение срока исковой давности следует исчислять с 21.01.2020, с момента утверждения Сергеева А.Н. финансовым управляющим.

Учитывая, что требование о признании оспариваемой сделки должника ничтожной заявлено конкурсным управляющим в арбитражный суд 08.05.2020, установленный законом трехлетний срок по данному требованию не пропущен.

По правилам пункта 1 статьи 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В соответствии со ст. 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки. Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.



В силу правовой позиции Пленума Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в п. 7 Постановления от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - Постановление N 25), если совершение сделки нарушает запрет, установленный п. 1 ст. 10 ГК РФ, в зависимости от обстоятельств дела такая сделка может быть признана судом недействительной (п.п. 1 или 2 ст. 168 ГК РФ).

В абзаце 4 пункта 4 Постановления N 63 разъяснено, что наличие в законодательстве о банкротстве специальных оснований оспаривания сделок само по себе не препятствует суду квалифицировать сделку, при совершении которой допущено злоупотребление правом, как ничтожную (ст. 10 и 168 ГК РФ), в том числе при рассмотрении требования, основанного на такой сделке.

Согласно пункту 1 статьи 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В статье 1 ГК РФ отмечено, что при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Из содержания приведенных норм следует, что под злоупотреблением правом понимается умышленное поведение управомоченных лиц, связанное с нарушением пределов осуществления гражданских прав, направленное исключительно на причинение вреда третьим лицам.

Положения статьи 10 ГК РФ применяются при недобросовестном поведении (злоупотреблении правом) прежде всего при заключении сделки, которая оспаривается в суде (в том числе в деле о банкротстве), а также при осуществлении права исключительно с намерением причинить вред другому лицу или с намерением реализовать иной противоправный интерес, не совпадающий с обычным хозяйственным (финансовым) интересом сделок такого рода.

Добросовестность при осуществлении гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей предполагает поведение, ожидаемое от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующее ей. При этом установление злоупотребления правом одной из сторон влечет принятие мер, обеспечивающих защиту интересов добросовестной стороны от недобросовестного поведения другой стороны.

Злоупотребление правом при совершении сделки является нарушением запрета, установленного в статье 10 ГК РФ, в связи с чем, такая сделка подлежит признанию недействительной на основании статей 10 и 168 ГК РФ.



В пункте 10 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.04.2009 № 32 «О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по основаниям, предусмотренным Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» разъяснено, что исходя из недопустимости злоупотребления гражданскими правами (пункт 1 статьи 10 ГК РФ) и необходимости защиты при банкротстве прав и законных интересов кредиторов по требованию арбитражного управляющего или кредитора может быть признана недействительной совершенная до или после возбуждения дела о банкротстве сделка должника, направленная на нарушение прав и законных интересов кредиторов.

О злоупотреблении сторонами правом при заключении договоров дарения свидетельствует совершение спорных сделок не в соответствии с их обычным предназначением, а с целью избежания возможного обращения взыскания на отчужденное имущество должника.

Судом первой инстанции при рассмотрении настоящего обособленного спора, установлен факт наличия у должника долга перед Пановым А.Э. в размере 6 123 069 руб., что подтверждается мировым соглашением, утвержденным определением Синарского районного суда от 19.12.2013, заключенным 12.02.2016 договором уступки права требования между Пановым А.Э. и Сапуновым В.В., согласно которому право требования к Лысякову А.В. в размере 6 123 069 руб. переходит к Сапунову В.В.

Вместе с тем Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2016 рамках дела о банкротстве ООО «Уральские промышленные инвестиции» с Лысякова А.В. взысканы в пользу общества были взысканы убытки в размере 79 800 000 руб.

Возражая против доводов заявителя, должник приводил доводы о том, что на момент совершения оспариваемой сделки указанной задолженности не существовало. В рамках рассмотрения обособленного спора о взыскании убытков в рамках дела А60-52543/2012 конкурсный управляющий заявил отказ от заявленных требований к Лысякову А.В.

Между тем из содержания Постановления Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2016 следует, что убыток обществу был причинен Лысяковым А.В. в 2012 году, кроме этого указанным судебным актом установлено, что должник принимал активное участие в выводе активов ООО «Уральские промышленные инвестиции» и контролировал его, более того, стал конечным приобретателем имущества общества. Схема выводов активов была реализована в первую очередь в его интересах, именно он являлся конечным бенефициаром.

Учитывая изложенные обстоятельства, оспариваемая сделка совершена в период рассмотрения обособленного спора о взыскании убытков с должника.

При том, судом первой инстанции обоснованно принято во внимание, что должником была осуществлена передача спорного имущества ответчику по заниженной стоимости более чем в 20 раз, поскольку из содержания



Постановления Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2016 следует, что согласно экспертному заключению № 045-09/15, составленному ООО «Независимая Экспертиза и Оценка» по итогам судебной экспертизы рыночная стоимость спорного имущества составляла 130 000 000 руб.

Таким образом, в результате заключения и исполнения соглашения об отступном от 16.07.2016 из состава имущества выбыло ликвидное имущество, подлежащее включению в конкурсную массу, что причинило вред кредиторам должника. Совершение оспариваемой сделки лишило должника возможности осуществлять исполнить свои обязательства перед кредиторами.

При этом отчуждение имущества произошло в момент рассмотрения обособленного спора о взыскании убытков с контролирующих лиц ООО «Уральские промышленные инвестиции», в том числе с Лысякова А.В., что расценивается как попытка избежать обращения на него взыскания.

Кроме этого, оспариваемая сделка изначально была убыточной для должника, вторая сторона сделки должна была осознавать, что рыночная стоимость передаваемых ему зданий существенно выше.

При этом в дальнейшем собственник спорного недвижимого имущества Сапунов В.В. передает в залог данные здания в качестве обеспечения кредита (ипотеки № КР/022019-000284-301 от 07 июня 2019 года), полученного АО «Ирбитский механический завод «Ница», где контролирующим лицом общества является сын Лысякова А.В., в то время как представитель Сапунова В.В. пояснил, что данные здания используются для извлечения прибыли – сдаются в аренду.

Анализируя представленный договор КР/022019-000284-301 от 07.06.2019 года судом первой инстанции установлено, что стоимость зданий составляет: 20 600 000 руб. - производственный корпус № ; 26 000 000 руб. - здание производственного корпуса № 3; 13 600 000,00 рублей - производственный корпус № 8.

Таким образом, следует признать, что вторая сторона спорной сделки должна была знать, что стоимость передаваемых ему зданий намного превышает сумму 6 123 069,90 руб.

Сапунов В.В. в заседании суда пояснил, что указанные объекты недвижимости действительно сдавались АО «Ирбитский механический завод «Ница» в аренду и, соответственно, он получал прибыль за пользование зданиями, в подтверждение чего, представил копии договоров аренды № 01/03/17 от 01.03.2017, № 01/12/18 от 01.12.2018, № 01.11.2019 от 01.11.2019.

Опровергая позицию Сапунова В.В., финансовый управляющий пояснил, что фактически спорные объекты никогда не использовались Сапуновым В.В. Представленные Сапуновым В.В. документы отражают наличие договорных отношений по аренде имущества только в период с 01.03. 2017 года. При том, что сам Сапунов В.В. владеет объектами с июля 2016 года. В указанный период с июля 2016 года по 01 марта 2017 года объекты использовались так же АО «Ирбитский механический завод «Ница», что было прямо заявлено Сапуновым



В.В. в ходе рассмотрения судебного дела № А60-35787/2020, то есть в указанный период объекты использовались АО «Ирбитский механический завод «Ница» безвозмездно.

К доводу Сапунова В.В. об использовании спорного имущества в коммерческих целях суд первой инстанции подошел критически, поскольку в материалы дела не были представлены доказательства получения арендных платежей за сдачу имущества в пользование. Представленная каточки счета 62 за 2017, 2018, 2019, 2020 не является первичным документом, подтверждающий факт получения денежных средств ответчиком, выписка по счету, заверенная банком в нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представлена. Кроме этого, договоры аренды № 01/12/18 от 01.12.2018, № 01.11.2019 от 01.11.2019 не содержат существенные условия о цене аренды. Указание в договоре на приложение №1, в котором согласована стоимость пользования имуществом судом не может приниматься во внимание, поскольку данное приложение суду не представлено, в материалах дела не имеется.

Также, суд первой инстанции отметил, что Сапунов В.В. ранее являлся работником ООО «Старт» (ИНН 6612037142, ОГРН 1116612003420) с заработной платой 9000-10000 руб., что подтверждается представленной в материалы дела копией справки 2-НДФЛ за 2014 год, заверенной специалистом налогового органа. Единственным участником ООО «Старт» с сентября 2014 года являлся Лысяков А.В. вплоть до ликвидации ООО «Старт» 10.07.2017 года. Данное обстоятельство должником и Сапуновым В.В. не оспаривалось, доказательств иного в материалы дела не представлено.

По совокупности изложенного суд первой инстанции обоснованно пришел к выводу, что стороны, заключая соглашения об отступном от 06.07.2016, злоупотребили своими правами. Произошла передача всего ликвидного имущества по существенно заниженной цене, которая повлекла за собой уменьшение конкурсной массы должника, что является препятствием для осуществления расчетов с кредиторами и нарушает их права и охраняемые законом интересы. Сапунов В.В. и Лысяков А.В. не могли не знать таких последствий своих действий. Более того, их действия, с учетом изложенных выше признаков злоупотребления правом, были непосредственно направлены на их наступление.

Установив основания для признания сделки недействительной по статье 10 и статье 168 ГК РФ, суд первой инстанции учел, что применения последствий недействительности соглашения в целом в виде возврата спорного имущества в конкурсную массу должника отвечают принципам соразмерности и справедливости.

Общим последствием недействительности сделок, предусмотренным в пункте 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, является возврат другой стороне всего полученного по сделке.



Как указано в пункте 1 статьи 61.6 Закона о банкротстве, все, что было передано должником или иным лицом за счет должника или в счет исполнения обязательств перед должником и изъято у должника по сделке, признанной недействительной в соответствии с главой III.1 Закона о банкротстве, подлежит возврату в конкурсную массу. В случае невозможности возврата имущества в конкурсную массу в натуре приобретатель должен возместить действительную стоимость этого имущества на момент его приобретения, а также убытки, вызванные последующим изменением стоимости имущества, в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах, возникающих вследствие неосновательного обогащения.

С учетом изложенного, суд пришел к выводу о необходимости в порядке пункта 1 статьи 61.6 Закона о банкротстве и статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации применить последствия недействительности сделки по соглашению об отступном от 06.07.2016 в виде возврата в конкурсную массу должника зданий - предмета по указанному соглашению и восстановить задолженность должника перед Сапуновым В.В. в сумме 6 123 069 руб. 90 коп.

Согласно статье 270 АПК РФ основанием для изменения решения суда является несоответствие выводов, изложенных в решении, обстоятельствам дела.

Так в резолютивной части определения указаны неверные идентификационные номера трех объектов недвижимости, возвращенных в конкурсную массу должника Лысякова А.В.

В свою очередь финансовый управляющий 28.07.2020 приобрел к материалам дела выписки из ЕГРН на каждый объект недвижимости, о чем указано в абз. 4 стр. 3 определения, то есть суд первой инстанции обладал достоверной информацией об идентификационных номерах объектов недвижимости. Однако вынес определение, которое не соответствует обстоятельствам дела.

Финансовым управляющим было подано заявление об исправление описки, в удовлетворении которого определением Арбитражного суда Свердловской области от 03.03.2021 отказано.

Вместе с тем, учитывая, что судом первой инстанции указаны неверно идентификационные номера трех объектов недвижимости, возвращенных в конкурсную массу должника Лысякова А.В., определение суда первой инстанции подлежит изменению на основании абзаца 3 пункта 1 статьи 270 АПК РФ, с изложением резолютивной части в новой редакции.

Доводы, изложенные в апелляционных жалобах, по существу направлены на переоценку всей совокупности установленных по настоящему делу обстоятельств и фактических отношений сторон, которые являлись предметом исследования по делу и получили надлежащую правовую оценку, поскольку судом первой инстанции при рассмотрении дела установлены и исследованы все существенные для принятия правильного судебного акта обстоятельства, им дана надлежащая правовая оценка, выводы, изложенные в судебном акте,



основаны на имеющихся в деле доказательствах, соответствуют фактическим обстоятельствам дела и действующему законодательству.

Судом первой инстанции верно установлены и материалами дела подтверждены недобросовестные действия как должника так и ответчика по реализации имущества по заниженной стоимости с несколько раз с целью невозможности обращения на него взыскания и дальнейшего его использования юридическим лицом, где единоличным исполнительным органом является сын должника.

Ссылки Сапунова В.В. о неисполнимости определения арбитражного суда первой инстанции несостоятельны в силу пунктам 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, где указано, что при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В силу пункта 1 статьи 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Согласно правовой позиции, изложенной в пунктах 13, 14 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 N 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение.

Расходы по уплате государственной пошлины относятся на заявителя апелляционной жалобы в соответствии со статьей 110 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 176, 258, 268, 269, 270, 271, 272 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Семнадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Определение Арбитражный суд Свердловской области от 01 марта 2021 года по делу № А60-63550/2019 изменить в части применения последствий недействительности сделки:

Применить последствия недействительности сделки в виде возврата в конкурсную массу должника Лысякова Александра Валентиновича следующих объектов недвижимости:

производственный корпус № 7 (назначение: нежилое, площадь: 9319,7 кв.



м., кадастровый номер: 66:44:0102002:315, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, этажность: 1);

здание производственного корпуса № 3 (назначение: нежилое, площадь: 11800,4 кв. м., кадастровый номер: 66:44:0102002:525, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, этажность: 1-4);

производственный корпус № 8 (назначение: нежилое, площадь: 6170,7 кв. м., кадастровый номер: 66:44:0102002:307, адрес: Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д.100, этажность 1,2)».

Восстановить задолженность Лысякова Александра Валентиновича перед Сапуновым Василием Владимировичем в сумме 6 123 069 руб. 90 коп.

В оставшейся части определение оставить без изменения.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Уральского округа в срок, не превышающий одного месяца со дня его принятия, через Арбитражный суд Свердловской области.

Председательствующий

И.П. Данилова

Судьи

Е.О. Гладких

Л.М. Зарифуллина





1

1245703150_11202073

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**620075 г. Екатеринбург, ул. Шарташская, д.4,
www.ekaterinburg.arbitr.ru e-mail: info@ekaterinburg.arbitr.ru**ОПРЕДЕЛЕНИЕ****о прекращении производства по делу о несостоятельности (банкротстве) и
утверждении мирового соглашения**г. Екатеринбург
29 сентября 2021 года

Дело №А60-63550/2019

Резолютивная часть определения объявлена 23 сентября 2021 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи Майоровой Е.Ю., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Чесноковой М.Г., рассмотрев заявление Лысякова Александра Валентиновича об утверждении мирового соглашения,

В рамках дела по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Уральские промышленные инвестиции» (ИНН 6612010246, ОГРН 1026600937780) о признании Лысякова Александра Валентиновича (ИНН 661205666863) несостоятельным (банкротом)

При участии в судебном заседании:

от должника: Устинов Е.В., представитель по доверенности от 20.07.2021г.,

от арбитражного управляющего Сергеева А.Н.: Кошкин В.О., представитель по доверенности от 20.11.2020 г.,

от кредиторов АО «Ирбитский механический завод «НИЦА», ООО «Региональные промышленные инвестиции»: Гребенцов А.М., представитель по доверенности от 13.09.2021.,

текущий кредитор Филиппов А.С., лично,

от Сапунова В.В.: Михайловских Д.В., представитель по доверенности от 17.02.2020 г.,

Лицам, участвующим в деле, процессуальные права и обязанности разъяснены. Отводов составу суда не заявлено.

Общества с ограниченной ответственностью «Уральские промышленные инвестиции» (ИНН 6612010246, ОГРН 1026600937780) обратилось с



16020004316300

заявлением о признании о признании Лысякова Александра Валентиновича (ИНН 661205666863) несостоятельным (банкротом).

Определением от 09.12.2019 возбуждено производство по делу о банкротстве, назначено судебное заседание для рассмотрения обоснованности заявления.

Определением от 21.01.2020 г. заявление общества с ограниченной ответственностью «Уральские промышленные инвестиции» (ИНН 6612010246, ОГРН 1026600937780) обоснованным.

В отношении Лысякова Александра Валентиновича (ИНН 661205666863; 11.12.1960 г.р.; место рождения: г. Каменск-Уральский Свердловской обл.; адрес: 623462, Свердловская обл., Каменский р-н, пгт. Мартюш, ул. Садовая, 15) введена процедура банкротства – реструктуризация долгов гражданина.

Финансовым управляющим имуществом должника утвержден Сергеев Алексей Николаевич (ИНН 666303128809, адрес для почтовой корреспонденции: 620057, г. Екатеринбург, а/я 254), являющегося членом саморегулируемой организации арбитражных управляющих «Развитие» (ИНН 7703392442, ОГРН 1077799003435; адрес: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 1, стр. 1-2, комн. 36).

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 15.06.2020 в отношении Лысякова Александра Валентиновича (ИНН 661205666863; 11.12.1960 г.р.; место рождения: г. Каменск-Уральский Свердловской обл.; адрес: 623462, Свердловская обл., Каменский р-н, пгт. Мартюш, ул. Садовая, 15) банкротом введена процедура дуру реализации имущества гражданина в срок до 22.09.2020.

Финансовым управляющим имуществом должника утвержден Сергеев Алексей Николаевич (ИНН 666303128809, адрес для почтовой корреспонденции: 620057, г. Екатеринбург, а/я 254), являющегося членом саморегулируемой организации арбитражных управляющих «Развитие» (ИНН 7703392442, ОГРН 1077799003435; адрес: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 1, стр. 1-2, комн. 36).

15.06.2021 в суд поступило заявление Лысякова Александра Валентиновича об утверждении мирового соглашения в рамках дела по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Уральские промышленные инвестиции» (ИНН 6612010246, ОГРН 1026600937780) о признании Лысякова Александра Валентиновича (ИНН 661205666863) несостоятельным (банкротом).

Определением от 21.06.2021 заявление принято к производству, судебное заседание назначено на 13.07.2021.

07.07.2021, 12.07.2021 от должника в материалы дела поступило дополнение к заявлению об утверждении мирового соглашения, а также дополнительные документы: материалы собрания кредиторов от 12.07.21.

От арбитражного управляющего Сергеева А.Н. поступил отзыв.



16020004316300

От АО «Ирбитский механический завод «НИЦА» в материалы дела поступили дополнительные документы: договор займа от 01.06.2021, предварительные договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.06.2021, справка об остатке ссудной задолженности, кредитное соглашение № КР/022019-000284 от 07.06.2019, балансы предприятия за 2019-2020.

В судебном заседании 13.07.2021 лица, участвующие в деле поддерживают доводы, изложенные ранее.

В материалы дела представлен оригинал мирового соглашения.

Кроме этого должник представил чек ордер почтового перевода денежных средств в адрес Филиппова А.С. в размере 12000 руб., в подтверждении оплаты текущей задолженности перед ним.

Кредитор Филиппов А.С. представил письменные возражения на заявление Лысякова Александра Валентиновича об утверждении мирового соглашения.

Лица, участвующие в деле устно высказали позицию по заявлению.

Определением от 15.07.2021 судебное заседание отложено на 18.08.2021.

11.08.2021 в материалы дела от должника поступило ходатайство о приобщении дополнительных документов.

В материалы дела от АО «Ирбитский механический завод «Ница» поступило ходатайство о приобщении дополнительных документов.

В судебном заседании от 18.08.2021 от текущего кредитора Филиппова А.С. поступило ходатайство о рассмотрении дела в коллегиальном составе судей.

Суд под аудио протокол судебного заседания уточнил у текущего кредитора Филиппова А.С., является ли данное ходатайство отводом состава суда.

Филиппова А.С. указал, что данное ходатайство не является отводом составу суда, а рассмотрение данной жалобы в коллегиальном составе необходимо в связи со сложностью спора.

Рассмотрев ходатайство о рассмотрении жалобы в коллегиальном составе суд отклонил данное ходатайство, поскольку отсутствуют основания, предусмотренные ст. 17 АПК РФ.

Вместе с тем, суд указал, что в рамках дела о банкротстве Лысякова А.В. поступило заявление финансового управляющего об оспаривании решения собрания кредиторов об утверждении мирового соглашения, которое принято судом и его рассмотрение назначено на 23 сентября 2021 09:55.

Таким образом, суд считает необходимым отложить рассмотрение настоящего обособленного спора об утверждении мирового соглашения для совместного рассмотрения с заявлением об оспаривании решения собрания кредиторов об утверждении мирового соглашения.

Определением от 18.08.2021 судебное заседание отложено на 23.09.2021.



В судебном заседании 23.09.2021 от финансового управляющего поступило ходатайство о приобщении дополнительных документов.

От АО «Ирбитский механический завод «Ница» в материалы дела поступили письменные пояснения.

От арбитражного управляющего Гончарова А.Д. поступило заявление о проведении судебного заседания без участия стороны.

В материалы дела от текущего кредитора Филиппова А.С. поступило ходатайство о приобщении возражений на ходатайство об утверждении мирового соглашения.

От Межрайонной ИФНС № 22 по Свердловской области поступило ходатайство об отложении судебного заседания. Ходатайство судом рассмотрено и оставлено без удовлетворения.

Рассмотрев материалы дела, суд

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 15.06.2020 в отношении Лысякова Александра Валентиновича (ИНН 661205666863; 11.12.1960 г.р.; место рождения: г. Каменск-Уральский Свердловской обл.; адрес: 623462, Свердловская обл., Каменский р-н, пгт. Мартюш, ул. Садовая, 15) банкротом введена процедура дуру реализации имущества гражданина в срок до 22.09.2020.

15.06.2021 в суд поступило заявление Лысякова Александра Валентиновича об утверждении мирового соглашения в рамках дела по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Уральские промышленные инвестиции» (ИНН 6612010246, ОГРН 1026600937780) о признании Лысякова Александра Валентиновича (ИНН 661205666863) несостоятельным (банкротом).

в соответствии со ст. 150 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) на любой стадии рассмотрения арбитражным судом дела о банкротстве должник, его конкурсные кредиторы и уполномоченные органы вправе заключить мировое соглашение.

Особенности заключения мирового соглашения при банкротстве гражданина определены в статье 213.31 Закона о банкротстве.

В пункте 3 статьи 213.31 Закона о банкротстве установлено, что заключенное в ходе производства по делу о банкротстве гражданина мировое соглашение распространяется на требования конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, включенные в реестр требований кредиторов на дату проведения собрания кредиторов, принявшего решение о заключении мирового соглашения. Соответствующее разъяснение содержится в пункте 1 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.12.2005 N 97 "Обзор практики рассмотрения



арбитражными судами споров, связанных с заключением, утверждением и расторжением мировых соглашений в делах о несостоятельности (банкротстве)" (далее - Информационное письмо N 97).

Решение о заключении мирового соглашения со стороны конкурсных кредиторов и уполномоченных органов принимается собранием кредиторов. Решение собрания кредиторов о заключении мирового соглашения принимается большинством голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов в соответствии с реестром требований кредиторов и считается принятым при условии, если за него проголосовали все кредиторы по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника.

Допускается участие в мировом соглашении третьих лиц, которые принимают на себя права и обязанности, предусмотренные мировым соглашением.

Мировое соглашение утверждается арбитражным судом.

При утверждении мирового соглашения арбитражный суд выносит определение об утверждении мирового соглашения, в котором указывается на прекращение производства по делу о банкротстве. В случае, если мировое соглашение заключается в ходе конкурсного производства, в определении об утверждении мирового соглашения указывается, что решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства не подлежит исполнению.

Мировое соглашение вступает в силу для должника, конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, а также для третьих лиц, участвующих в мировом соглашении, с даты его утверждения арбитражным судом и является обязательным для должника, конкурсных кредиторов, уполномоченных органов и третьих лиц, участвующих в мировом соглашении.

Односторонний отказ от исполнения вступившего в силу мирового соглашения не допускается.

Судом установлено, что 04.08.2021 на собрании кредиторов присутствовали кредиторы, общая сумма требований которых составляет 100% от общего размера требований кредиторов, имеющих право принимать участие в голосовании на собрании кредиторов.

Все конкурсные кредиторы, проголосовали за принятие решения о заключении мирового соглашения в рамках дела о банкротстве Лысякова Александра Валентиновича, что составило 100% от общего числа голосов, включенных в реестр требований кредиторов. Решение о заключении мирового соглашения принято большинством голосов в соответствии с требованиями Закона о банкротстве.

Все кредиторы, принявшие участие в голосовании на собрании кредиторов от 04.08.2021 г. включены в реестр требований кредиторов, на основании вступивших в законную силу определений Арбитражного суда Свердловской



16020004316300

области и оснований не учитывать их голоса у финансового управляющего не было.

В материалы дела должником Лысяковым А.В. представлено мировое соглашение, подписанное сторонами, в том числе третьим лицом АО «Ирбитский механический завод «Ница». Суду представлено мировое соглашение следующего содержания.

«Гражданин РФ Лысяков Александр Валентинович, именуемый в дальнейшем «Должник», с одной стороны, ООО «Уральские промышленные инвестиции» (ИНН 6612010246, ОГРН 1026600937780), в лице и.о. конкурсного управляющего Гончарова А.Д., действующего на основании решения Арбитражного суда Свердловской области по делу №А60-68903/2019 от 27.01.2021г., ООО «Региональные промышленные инвестиции» (ИНН 6612012451, ОГРН 1036600624367), именуемые в дальнейшем «Кредиторы», АО «Ирбитский механический завод «Ница» (ИНН 6611008822, ОГРН 1036600543341), именуемое в дальнейшем «Третье лицо», в лице генерального директора Лысякова А.А., действующего на основании Устава, с третьей стороны, заключили настоящее мировое соглашение о нижеследующем:

1. Предмет соглашения

1.1. Мировое соглашение заключается в рамках дела № А60-63550/2019 о банкротстве Лысякова Александра Валентиновича, рассматриваемого Арбитражным судом Свердловской области (далее по тексту - «суд», «арбитражный суд»).

Кредиторы и Должник, действуя в соответствии со ст. 150 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002, договорились о заключении Мирового соглашения, направленного на полное погашение требований кредиторов в реестре требований кредиторов должника

1.2. Мировое соглашение устанавливает порядок, форму и сроки исполнения обязательств Должника перед Кредиторами и иные условия, по которым стороны пришли к соглашению с целью прекращения процедуры банкротства Мировым соглашением.

1.3. Условия Мирового соглашения распространяются на всех конкурсных кредиторов, требования которых включены в реестр кредиторов,

1.4. На момент утверждения настоящего Мирового соглашения требования кредиторов первой и второй очереди отсутствуют, а также отсутствуют требования, обеспеченные залогом имущества Должника.

1.5. Задолженность Должника перед Кредиторами по требованиям, включенным в третью очередь удовлетворения требований кредиторов Должника, определена по состоянию на 01 июня 2021г. и в соответствии со сведениями, содержащимися в реестре кредиторов Должника, составляет: 83416362,84 руб.



1602004316300

№	Наименование кредитора или уполномоченного органа	Дата Определе ние АС о включении требования	Сумма требований, согласно реестру кредиторов	Сумма основного долга	Сумма процентов и штрафных санкций
1	ООО Уральские промышленные инвестиции	21.01.2020г.	79800000,00	79800000,00	0,00
2	ООО «Региональные промышленные инвестиции»	29.10.2020г.	3616362,84	3616362,84	0,00

2. Порядок и сроки исполнения Мирowego соглашения

2.1. Погашение задолженности перед Кредиторами осуществляется Должником за счет денежных средств Третьего лица, предоставляемых Должнику займы.

2.2. Третье лицо вправе предоставить денежные средства на погашение требований Кредиторов путем перечисления, как на расчетный счет Должника, так и напрямую на расчетные счета Кредиторов с указанием в назначении платежа на погашение задолженности Должника.

2.3. Погашение требований осуществляется денежными средствами равными частями в течение 60 (шестидесяти) месяцев. Оплата осуществляется ежемесячно равными суммами пропорционально сумме задолженности каждого кредитора, первый платеж - в течение 30 дней с момента утверждения мирowego соглашения арбитражным судом.

2.4. Сумма требований перед кредиторами может быть погашена досрочно при соблюдении пропорциональности погашения требований Кредиторов.

2.5. Кредиторы в течение 5 (пяти) календарных дней со дня утверждения настоящего Мирowego соглашения Арбитражным судом Свердловской области должны направить Должнику письменное уведомление о платежных реквизитах для перечисления денежных средств в счет погашения задолженности Должника по денежным обязательствам в соответствии с условиями Мирowego соглашения. Перечисление денежных средств в счет исполнения обязательства Должника перед Кредитором по настоящему мировому соглашению может быть произведено в адрес иного лица по письменному указанию такого кредитора.

2.6. Исполнение обязательств Третьим лицом за Должника по настоящему мировому соглашению будет производиться путем перечисления денежных средств по безналичному расчету в размере суммы задолженности либо в ином порядке, не запрещенном действующим законодательством.

2.7. Условия настоящего Мирowego соглашения распространяются в равной степени и без ограничений на всех Кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов Должника на дату проведения собрания кредиторов, принявшего решение о заключении настоящего мирowego соглашения.



2.8. Погашение задолженности перед конкурсным управляющим по выплате фиксированной части вознаграждения и погашения расходов, связанных с делом о банкротстве, осуществляется должником в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента утверждения Арбитражным судом Свердловской области настоящего мирового соглашения.

Погашение иных текущих платежей, предусмотренных ст.5, ст. 134 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», производится Должником после утверждения судом мирового соглашения в соответствии с очередностью, установленной ст. 855 ГК РФ.

2.9. После выполнения условий настоящего Мирового соглашения стороны освобождаются от взаимных обязательств.

2.10. В соответствии с п.2 ст. 156 Закона о банкротстве проценты на непогашенную часть требований Кредиторов, подлежащих погашению в соответствии с настоящим Соглашением, не начисляются и Должником не выплачиваются.

2.11. Неисполнение либо ненадлежащее исполнение Должником настоящего Мирового соглашения влечет последствия, предусмотренные п.2 ст. 164, 166 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

3. Срок действия Мирового соглашения

3.1. Настоящее Мировое соглашение вступает в силу после вступления в законную силу Определения Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-63550/2019 об его утверждении.

3.2. Расторжение настоящего Мирового соглашения, утвержденного арбитражным судом, по соглашению между отдельными Кредиторами и Должником не допускается.

3.3. Настоящее Мировое соглашение составлено в 5-ти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждого конкурсного кредитора, один экземпляр - Должнику, один - Третьему лицу, один экземпляр - для Арбитражного суда Свердловской области.»

Согласно статье 156 Закона о банкротстве мировое соглашение должно содержать положения о порядке и сроках исполнения обязательств должника в денежной форме. Мировое соглашение может содержать положения об изменении сроков и порядка уплаты обязательных платежей, включенных в реестр требований кредиторов.

Судом установлено, что представленное мировое соглашение соответствует Федеральному закону № 127-ФЗ от 26.10.2002 "О несостоятельности (банкротстве)", сторонами соблюдены форма и содержание мирового соглашения, условия и порядок его утверждения, условия мирового соглашения не противоречат законодательным и иным правовым актам Российской Федерации.



В пункте 7 Информационного письма № 97 разъяснено, что не подлежат утверждению мировые соглашения, содержащие неясные выражения или создающие неопределенность в отношении объема обязательств должника или сроков их исполнения. В частности, не может быть утверждено мировое соглашение, по условиям которого обязанность должника по погашению задолженности поставлена под условие, относительно которого не известно, наступит оно или нет.

В данном случае утвержденное мировое соглашение не содержит неясные выражения или положения, создающие неопределенность в отношении объема обязательств должника или сроков их исполнения.

По отношению к каждому кредитору установлен срок исполнения обязательств и порядок его исполнения, сумма задолженности перед каждым кредитором.

Согласно пункту 18 Информационного письма N 97 "Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с заключением, утверждением и расторжением мировых соглашений в делах о несостоятельности (банкротстве)" (далее - Информационное письмо N 97) мировое соглашение не должно заключаться в обход законодательства о банкротстве и не может противоречить смыслу и цели мирового соглашения как реабилитационной процедуры в отношении должника, кредиторы в результате мирового соглашения не должны получать существенно меньше того, что они получили бы в результате распределения конкурсной массы, при этом учитываются продолжительность предоставляемой отсрочки, размер инфляции и прочие обстоятельства.

Поскольку в силу невозможности выработки единого мнения иным образом Законом предусматривается принуждение меньшинства кредиторов большинством, мировое соглашение в деле о банкротстве должно представлять разумный компромисс между интересами должника и всех его кредиторов и не может приводить к неоправданным отсрочкам в погашении обязательств перед кредиторами.

В связи с этим при утверждении мирового соглашения суду необходимо выяснить, в каких целях заключается мировое соглашение - направлено ли оно, как это определил законодатель, на возобновление платежеспособности должника, включая удовлетворение требований кредиторов, либо применяется не в соответствии с предназначением института мирового соглашения.

Учитывая реабилитационный характер мирового соглашения, должник для расчета с кредиторами должен обладать достаточным объемом ликвидного имущества предприятия, не принимающего участия в производственной деятельности и не обремененного залогом, и при этом получать постоянную выручку для погашения текущей задолженности перед кредиторами.

В рассматриваемом случае погашение задолженности перед кредиторами по условиям мирового соглашения осуществляются должником



за счет денежных средств третьего лица - АО «Ирбитский механический завод «Ница».

Возражая относительно заявленного требования об утверждении мирового соглашения финансовый управляющий и текущий кредитор Филиппов А.С. указывают на то, что решение о заключении мирового соглашения нарушает интересы сообщества кредиторов, поскольку у финансового управляющего отсутствуют объективные сведения о платежеспособности АО «Ирбитский механический завод «Ница», отсутствует какая-либо экономическая обоснованность заключения мирового соглашения в рамках процедуры банкротства, кроме этого мировое соглашение содержит признаки притворности.

Кроме этого, финансовый управляющий отмечает, что третье лицо не сможет выполнить условия мирового соглашения, поскольку имеет непогашенную задолженность перед иными лицами, а также указывает на размер прибыли общества, которого, по его мнению, не достаточно чтобы погасить задолженность должника. В подтверждении своих доводов представил в материалы дела анализ баланса АО «Ирбитский механический завод «Ница» за 2020 год.

Так управляющий указал, что при ежемесячном платеже по мировому соглашению в размере 1 390 272,71 руб. ежегодные расходы АО «Ирбитский механический завод «Ница» в течении пяти лет будут составлять 16 683 272,56 руб.

Между тем, согласно отчёту из сервиса «Контур фокус» в отношении АО «Ирбитский механический завод «Ница», а именно отчёту о финансовых результатах (Форма № 2) совокупный финансовый результат (чистая прибыль) АО «Ирбитский механический завод «Ница» в 2018 г. составил 4 645 000 руб., в 2019 г. - 3 734 000 руб., в 2020 г. - 2 638 000 руб.

При этом ни размер чистой прибыли в 2020 г., ни её динамика с учётом предыдущих лет не позволяют сделать однозначный вывод о том, что АО «Ирбитский механический завод «Ница» имеет возможность принять на себя обязательство по исполнению мирового соглашения.

Финансовый управляющий также проанализировал показатели бухгалтерского баланса АО «Ирбитский механический завод «Ница»:

-В частности, установлено, что активы общества по состоянию на 2020 г. в основном представляют из себя запасы (125 087 000 руб.) и дебиторскую задолженность (82 612 000 руб.).

-Также у АО «Ирбитский механический завод «Ница» имеется значительный размер долгосрочных обязательств (37 312 000 руб.) и краткосрочных обязательств (178 491 000 руб.)

Вместе с тем проанализировав представленный финансовый управляющим отчет специалиста о финансовом состоянии АО «Ирбитский механический завод «Ница» суд считает, что данное заключение не



позволяет сделать вывод о неисполнимости мирового соглашения. Предприятие «Ирбитский механический завод «Ница» является действующим, убыточность предприятия не установлена, имеющейся задолженность перед иными контрагентами не является безусловным доказательством того, что спорное мировое соглашение не будет исполняться. Единственным учредителем общества в материалы дела представлено решение об одобрении данной сделки, поскольку последняя имеет признаки крупной сделки.

Кроме этого, принимая во внимание, что согласно абзацу 2 части 2 статьи 164 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 "О несостоятельности (банкротстве)" конкурсные кредиторы или уполномоченные органы вправе подать заявление о расторжении мирового соглашения в отношении всех конкурсных кредиторов и уполномоченных органов в случае неисполнения или существенного нарушения должником условий мирового соглашения в отношении требований таких конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, составивших в совокупности не менее чем одна четвертая требований конкурсных кредиторов и уполномоченных органов к должнику на дату утверждения мирового соглашения.

Относительно довода финансового управляющего об экономической нецелесообразности данного мирового соглашения АО Ирбитский механический завод «Ница» пояснил, что Лысяков А.В. обратился к АО Ирбитский механический завод «Ница» с просьбой о предоставлении денежных средств для погашения требований кредиторов, включенных в реестр. АО Ирбитский механический завод «Ница», рассмотрев просьбу Лысякова А.В., согласилось предоставить последнему заем в размере 83 416 362,84 руб. для погашения требований кредиторов в рамках дела №А60-63550/2019.

01.06.2021г. между АО Ирбитский механический завод «Ница» и Лысяковым А.В. подписан договор займа, в соответствии с которым АО Ирбитский механический завод «Ница» обязуется передать Заемщику денежные средства в размере 83 416 365 рублей. По условиям договора денежные средства предоставляется ежемесячно в течение 60 месяцев с момента утверждения мирового соглашения судом равными перечислениями (траншами) в размере 1 390 272, руб. в месяц.

Также должник отметил, что экономический интерес АО Ирбитский механический завод «Ница» в предоставлении Лысякову А.В. денежных средств для погашения его кредиторской задолженности состоит в том, чтобы объекты недвижимого имущества, возвращенные в конкурсную массу Лысякова А.В., оставались в пользовании АО Ирбитский механический завод «Ница», поскольку последний арендует указанное имущество, включая земельный участок, на протяжении более 5 лет у Сапунова В.В. В указанных производственных помещениях эксплуатируется технически-сложное оборудование, принадлежащее предприятию, и работает трудовой коллектив численностью более 110 человек.



При этом, АО Ирбитский механический завод «Ница» указало, что осуществляло арендные платежи в адрес Сапунова В.В. ежемесячно, в подтверждении чего представило в материалы дела платежные поручения за 2020-2021 года, что также по мнению, завода является подтверждением исполнимости данного мирового соглашения.

Проанализировав заключенное между Лысяковым А.В., ООО «Уральские промышленные инвестиции» (ИНН 6612010246, ОГРН 1026600937780), в лице и.о. конкурсного управляющего Гончарова А.Д., ООО «Региональные промышленные инвестиции» (ИНН 6612012451, ОГРН 1036600624367), АО «Ирбитский механический завод «Ница» (ИНН 6611008822, ОГРН 1036600543341), мирового соглашения от 18.06.2021, суд пришел к выводу о том, что его условия соответствуют требованиям статей 158, 213.31 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)". Обстоятельства, препятствующие его утверждению, отсутствуют.

Кроме того суд учитывает, что должник будет осуществлять платежи за счет заемных средств, у должника имеется недвижимое имущество, которое было возвращено в конкурсную массу должника вследствие призывания недействительным соглашения об отступном заключенного с Сапуновым В.В.

То обстоятельство, что на дату заключения мирового соглашения арбитражным судом не были рассмотрены иные требования, в частности, Федеральной налоговой службы в лице МИФНС России № 22 по Свердловской области, предъявленные к должнику и, как следствие, не включенные в реестр требований кредитора, не имеет правового значения, поскольку заключенное в ходе производства по делу о банкротстве гражданина мировое соглашение распространяется только на требования конкурсных кредиторов и уполномоченного органа, включенные в реестр требований кредиторов на дату проведения собрания кредиторов, принявшего решение о заключении мирового соглашения. В рассматриваемом случае, кредиторами должника, требования которых на дату принятия решения о заключении мирового соглашения - 04.08.2021, являются ООО «Уральские промышленные инвестиции», ООО «Региональные промышленные инвестиции» (пункт 3 статьи 213.31 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)").

С учетом изложенного, у суда отсутствуют основания полагать, что заключение мирового соглашения затрагивает права налогового органа, а также иных лиц, требования которых не были рассмотрены судом и которые не имели возможности принять участие в собрании кредиторов, принявшим решение об утверждении мирового соглашения.

По смыслу статьи 12 и пункта 2 статьи 150 Закона о банкротстве конкурсные кредиторы, заявившие свои требования после закрытия реестра требований кредиторов и, соответственно, не включенные в данный реестр, не участвуют в принятии собранием кредиторов решения о заключении мирового соглашения, так как не вправе голосовать на собрании кредиторов (абзац 5



информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.12.2004 N 86 "О правовом положении конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, заявивших свои требования после закрытия реестра требований кредиторов").

Конкурсные кредиторы и уполномоченные органы, требования которых не включены в реестр, а также кредиторы по текущим платежам и не денежным обязательствам вправе предъявить свои требования после утверждения мирового соглашения и прекращения производства по делу без учета условий мирового соглашения в общем порядке. (пункт Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда от 08.04.2003 N 4 "О некоторых вопросах, связанных с введением в действие Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)").

Что касается текущей задолженности должника в размере 18000 руб., то судом установлено и не оспаривается сторонами, что данная задолженность возникла в результате оплаты Филипповым А.С. по просьбе финансового управляющего Сергеева А.Н. государственной пошлины за подачу заявлений о признании сделок недействительными. Вместе с тем суд отмечает, что вопрос о судебных расходах будет разрешен судом при рассмотрении данных обособленных споров.

Доводы текущего кредитора Филиппова А.С. судом отклоняются, поскольку сводятся исключительно к несогласию с заключением мирового соглашения и носят предположительный, вероятностный характер.

Иные доводы и возражения лиц участвующих в деле судом рассмотрены и отклонены, как противоречащие материалам дела и установленным по делу обстоятельствам.

В связи с тем, что представленное на утверждение арбитражного суда мировое соглашение по форме и содержанию соответствует требованиям ст. 140 АПК РФ, не противоречит закону и не нарушает права и законные интересы других лиц, оно утверждается судом на основании ст. 141 АПК РФ.

При утверждении мирового соглашения арбитражный суд выносит определение об утверждении мирового соглашения, в котором указывается на прекращение производства по делу о банкротстве (ч. 2 ст. 150 АПК РФ, п. 4 ст. 150 Закона о банкротстве).

Поэтому суд считает необходимым мировое соглашение утвердить, производство по делу прекратить (ст. 49, 139, 141, ч. 2 ст. 150 АПК РФ).

Мировое соглашение, не исполненное добровольно, подлежит принудительному исполнению на основании исполнительного листа, выдаваемого арбитражным судом по ходатайству лица, заключившего мировое соглашение (ч. 2 ст. 142 АПК РФ).

Согласно ст. 213.9 Закона о банкротстве вознаграждение финансовому управляющему выплачивается в размере фиксированной суммы и суммы



процентов, установленных статьей 20.6 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

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

Выплата фиксированной суммы вознаграждения финансовому управляющему осуществляется за счет средств гражданина, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

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

Размер фиксированной суммы такого вознаграждения составляет для финансового управляющего – двадцать пять тысяч рублей единовременно за проведение процедуры, применяемой в деле о банкротстве.

Из материалов дела следует, что Лысяковым А.В. на депозитный счет Арбитражного суда Свердловской области перечислена денежная сумма размере 25000 рублей - вознаграждение управляющему за процедуру реализации имущества должника, которая подлежит перечислению в пользу Сергеева Алексея Николаевича по представленным финансовым управляющим реквизитам.

Погашение иных текущих платежей производится должником на основании п. 2.8 мирового соглашения.

Руководствуясь статьей 150 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 141, ч. 2 ст. 150, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Утвердить мировое соглашение по делу А60-63550/2019 следующего содержания:

«Гражданин РФ Лысяков Александр Валентинович, именуемый в дальнейшем «Должник», с одной стороны, ООО «Уральские промышленные инвестиции» (ИНН 6612010246, ОГРН 1026600937780), в лице и.о. конкурсного управляющего Гончарова А.Д., действующего на основании решения Арбитражного суда Свердловской области по делу №А60-68903/2019 от 27.01.2021г., ООО «Региональные промышленные инвестиции» (ИНН 6612012451, ОГРН 1036600624367), именуемые в дальнейшем «Кредиторы», АО «Ирбитский механический завод «Ница» (ИНН 6611008822, ОГРН 1036600543341), именуемое в дальнейшем «Третье лицо», в лице генерального директора Лысякова А.А., действующего на основании Устава, с третьей стороны, заключили настоящее мировое соглашение о нижеследующем:

1. Предмет соглашения



1.1. Мировое соглашение заключается в рамках дела № А60-63550/2019 о банкротстве Лысыкова Александра Валентиновича, рассматриваемого Арбитражным судом Свердловской области (далее по тексту - «суд», «арбитражный суд»).

Кредиторы и Должник, действуя в соответствии со ст. 150 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002, договорились о заключении Мирового соглашения, направленного на полное погашение требований кредиторов в реестре требований кредиторов должника

1.4. Мировое соглашение устанавливает порядок, форму и сроки исполнения обязательств Должника перед Кредиторами и иные условия, по которым стороны пришли к соглашению с целью прекращения процедуры банкротства Мировым соглашением.

1.5. Условия Мирового соглашения распространяются на всех конкурсных кредиторов, требования которых включены в реестр кредиторов,

1.4. На момент утверждения настоящего Мирового соглашения требования кредиторов первой и второй очереди отсутствуют, а также отсутствуют требования, обеспеченные залогом имущества Должника.

1.5. Задолженность Должника перед Кредиторами по требованиям, включенным в третью очередь удовлетворения требований кредиторов Должника, определена по состоянию на 01 июня 2021г. и в соответствии со сведениями, содержащимися в реестре кредиторов Должника, составляет: 83416362,84 руб.

№	Наименование кредитора или уполномоченного органа	Дата Определе ние АС о включении требования	Сумма требований, согласно реестру кредиторов	Сумма основного долга	Сумма процентов и штрафных санкций
1	ООО Уральские промышленные инвестиции	21.01.2020г.	79800000,00	79800000,00	0,00
2	ООО «Региональные промышленные инвестиции»	29.10.2020г.	3616362,84	3616362,84	0,00

2. Порядок и сроки исполнения Мирового соглашения

2.4. Погашение задолженности перед Кредиторами осуществляется Должником за счет денежных средств Третьего лица, предоставляемых Должнику взаймы.

2.5. Третье лицо вправе предоставить денежные средства на погашение требований Кредиторов путем перечисления, как на расчетный счет Должника, так и напрямую на расчетные счета Кредиторов с указанием в назначении платежа на погашение задолженности Должника.

2.6. Погашение требований осуществляется денежными средствами равными частями в течение 60 (шестидесяти) месяцев. Оплата осуществляется ежемесячно равными суммами пропорционально сумме задолженности каждого кредитора, первый платеж - в течение 30 дней с момента утверждения мирового соглашения арбитражным судом.

2.8. Сумма требований перед кредиторами может быть погашена досрочно при соблюдении пропорциональности погашения требований Кредиторов.

2.9. Кредиторы в течение 5 (пяти) календарных дней со дня утверждения настоящего Мирового соглашения Арбитражным судом Свердловской области должны направить Должнику письменное уведомление о платежных реквизитах для перечисления денежных средств в счет погашения задолженности Должника по денежным обязательствам в



соответствии с условиями Мирowego соглашения. Перечисление денежных средств в счет исполнения обязательства Должника перед Кредитором по настоящему мировому соглашению может быть произведено в адрес иного лица по письменному указанию такого кредитора.

2.10. Исполнение обязательств Третьим лицом за Должника по настоящему мировому соглашению будет производиться путем перечисления денежных средств по безналичному расчету в размере суммы задолженности либо в ином порядке, не запрещенном действующим законодательством.

2.11. Условия настоящего Мирowego соглашения распространяются в равной степени и без ограничений на всех Кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов Должника на дату проведения собрания кредиторов, принявшего решение о заключении настоящего мирowego соглашения.

2.8. Погашение задолженности перед конкурсным управляющим по выплате фиксированной части вознаграждения и погашения расходов, связанных с делом о банкротстве, осуществляется должником в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента утверждения Арбитражным судом Свердловской области настоящего мирowego соглашения.

Погашение иных текущих платежей, предусмотренных ст.5, ст. 134 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», производится Должником после утверждения судом мирowego соглашения в соответствии с очередностью, установленной ст. 855 ГК РФ.

2.11. После выполнения условий настоящего Мирowego соглашения стороны освобождаются от взаимных обязательств.

2.12. В соответствии с п.2 ст. 156 Закона о банкротстве проценты на непогашенную часть требований Кредиторов, подлежащих погашению в соответствии с настоящим Соглашением, не начисляются и Должником не выплачиваются.

2.11. Неисполнение либо ненадлежащее исполнение Должником настоящего Мирowego соглашения влечет последствия, предусмотренные п.2 ст. 164, 166 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

3. Срок действия Мирowego соглашения

3.1. Настоящее Мирговое соглашение вступает в силу после вступления в законную силу Определения Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-63550/2019 об его утверждении.

3.4. Расторжение настоящего Мирowego соглашения, утвержденного арбитражным судом, по соглашению между отдельными Кредиторами и Должником не допускается.

3.5. Настоящее Мирговое соглашение составлено в 5-ти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждого конкурсного кредитора, один экземпляр - Должнику, один - Третьему лицу, один экземпляр - для Арбитражного суда Свердловской области.»

2. Производство по делу А60-63550/2019 прекратить.

3. Перечислить с депозитного счета Арбитражного суда Свердловской области Сергееву Алексею Николаевичу, денежные средства в размере 25000 руб., по следующим реквизитам:

Реквизиты для перечисления денежных средств на счет в Филиал № 6602 Банка ВТБ (публичное акционерное общество):

Расчетный счет № 40817810806024015270

К/с № 30101810165770000501 БИК 046577501

4. Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в кассационном порядке в Арбитражный суд Уральского округа в



16020004316300

17

1245703150_11202073

течение месяца со дня его вынесения.

В соответствии с ч. 1 ст. 275 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации кассационная жалоба подаётся в арбитражный суд кассационной инстанции через арбитражный суд, принявший судебный акт.

В случае обжалования определения в порядке кассационного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить на интернет-сайте Арбитражного суда Уральского округа <http://fasuo.arbitr.ru>.

Судья

Е.Ю. Майорова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 29.01.2021 11:08:16
Кому выдана Майорова Елена Юрьевна



16020004316300

Документы на объекты недвижимого имущества

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.10.2021, поступившего на рассмотрение 01.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
02.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130280619	
Кадастровый номер:	66:44:0102002:315
Номер кадастрового квартала:	66:44:0102002
Дата присвоения кадастрового номера:	31.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2625/42:0079/25-00; Инвентарный номер 2625_42_25-00(1) 12.12.2002 Ирбитское БТИ и РН; Условный номер 66:33/01:01:01:100:14 Управление Росреестра по Свердловской области
Местоположение:	Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д. 100
Площадь, м2:	9319,7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Производственный корпус № 7
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1947
Кадастровая стоимость, руб:	84347772,4356
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:44:0102002:492
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое(нежилое здание)
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Сапунов Василий Владимирович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130280619			
Кадастровый номер:		66:44:0102002:315	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Сапунов Василий Владимирович, 21.12.1988, Свердловская область, г. Каменск-Уральский, РОССИЯ, СНИЛС 095-616-893 15 паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 08 №583418, выдан 29.12.2008, Отделение УФМС России по Свердловской области в Красногорском районе города Каменска-Уральского Россия, Свердловская область, г. Каменск-Уральский, ул. 5-я Рабочая, д. 16
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 66-66/033-66/033/310/2016-312/2 22.07.2016 16:22:54
3	Документы-основания	3.1	Соглашение (об отступном), выдан 06.07.2016
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	19.05.2020 18:03:12	
	номер государственной регистрации:	66:44:0102002:315-66/033/2020-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.05.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Определение Арбитражного суда СО. Судья Майорова Е.Ю. Дело № А60-63550/2019, № 19514, выдан 13.05.2020, Арбитражный суд Свердловской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
		М.П.	

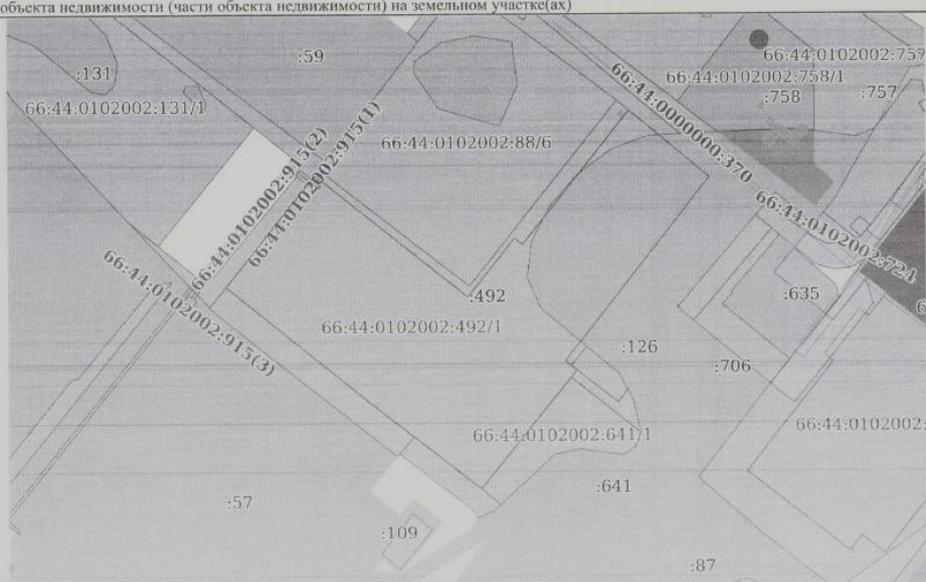
		Здание вид объекта недвижимости		Лист 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
02.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130280619		Кадастровый номер: 66:44:0102002:315		
5.2	вид:	Ипотека		
	дата государственной регистрации:	11.06.2019 12:16:25		
	номер государственной регистрации:	66:44:0102002:315-66/033/2019-1		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.06.2019 36 месяцев с даты предоставления Кредита		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391, контактная информация: khabarov@vtb.ru, Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29		
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № КР/022019-000284-301, выдан 07.06.2019		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета (при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества)		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
		М.П.	

Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

		Здание вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130280619		Кадастровый номер: 66:44:0102002:315	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
		М.П.	

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.10.2021, поступившего на рассмотрение 01.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
02.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130276537	
Кадастровый номер:	66:44:0102002:525
Номер кадастрового квартала:	66:44:0102002
Дата присвоения кадастрового номера:	06.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2625-22/160/2/42/25 03.03.2006 СОГУП "Областной центр недвижимости" филиал "Ирбитское БТИ и РН"; Инвентарный номер 2625/42/0078/25-00; Условный номер 66:33/01:01:01:100/3:17 Управление Росреестра по Свердловской области
Местоположение:	Свердловская область, г.Ирбит, ул. Советская, д. 100
Площадь, м2:	11800.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание производственного корпуса №3
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1-4, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1973
Кадастровая стоимость, руб:	50271238.05
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:44:0102002:492
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое(нежилое здание)
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Сапунов Василий Владимирович

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
М.П. <small>Свердловская область, г.Ирбит, ул. Советская, д. 100</small>	

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
02.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130276537	
Кадастровый номер:	66:44:0102002:525
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	Сапунов Василий Владимирович, 21.12.1988, Свердловская область, г. Каменск-Уральский, РОССИЯ, СНИЛС 095-616-893 15 паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 08 №583418, выдан 29.12.2008, Отделение УФМС России по Свердловской области в Красногорском районе города Каменска-Уральского Россия, Свердловская область, г. Каменск-Уральский, ул. 5-я Рабочая, д. 16
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
2.1	Собственность 66-66/033-66/033/310/2016-311/2 22.07.2016 16:18:58
3	Документы-основания
3.1	Соглашение (об отступном), выдан 06.07.2016
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид: Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации: 19.05.2020 18:04:21
	номер государственной регистрации: 66:44:0102002:525-66/033/2020-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 19.05.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации: Определение Арбитражного суда СО. Судья Майорова Е.Ю. Дело № А60-63550/2019, № 19514, выдан 13.05.2020, Арбитражный суд Свердловской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
М.П. <small>Свердловская область, г.Ирбит, ул. Советская, д. 100</small>	

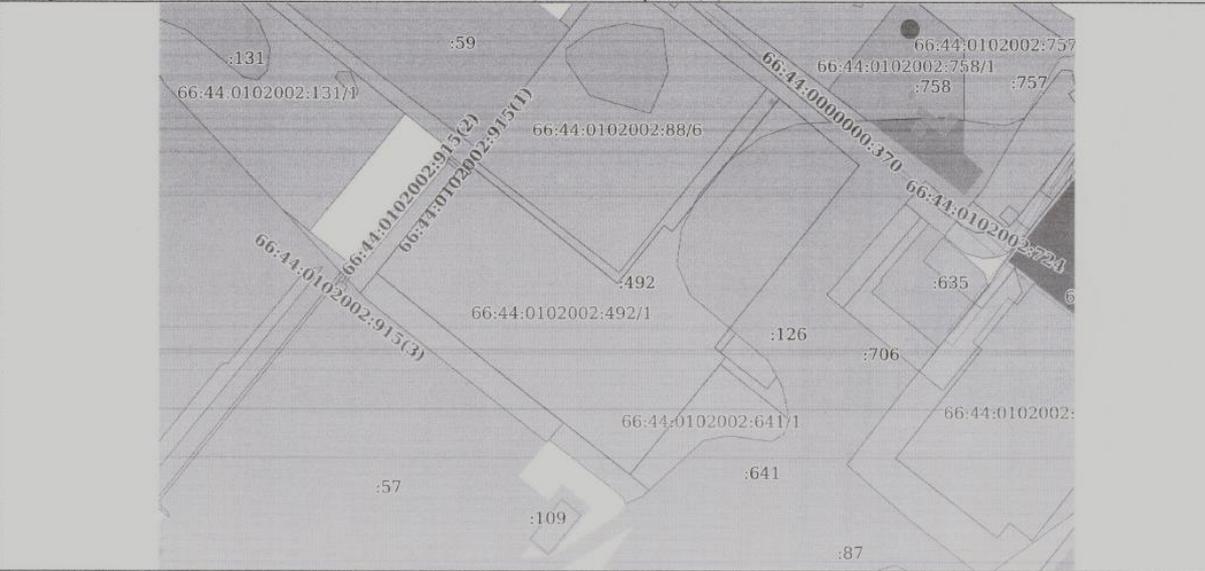
Здание			Лист 3
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130276537			
Кадастровый номер:		66:44:0102002:525	
5.2	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	11.06.2019 12:10:43	
	номер государственной регистрации:	66:44:0102002:525-66/033/2019-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.06.2019 36 месяцев с даты предоставления Кредита	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391, контактная информация: khabarov@vtb.ru, Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № КР/022019-000284-01, выдан 07.06.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета (при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества)	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. 01.10.2021	

Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130276537			
Кадастровый номер:		66:44:0102002:525	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:3000		Условные обозначения:	
полное наименование должности			инициалы, фамилия
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП			
М.П. 01.10.2021			



Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.10.2021, поступившего на рассмотрение 01.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130284411			
Кадастровый номер:		66:44:0102002:307	
Номер кадастрового квартала:	66:44:0102002		
Дата присвоения кадастрового номера:	31.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2625-37/160/2/42/25 12.12.2002 Ирбитское БТИ и РН; Условный номер 66:33:01:01:01:100:15 Управление Росреестра по Свердловской области		
Местоположение:	Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, д. 100		
Площадь, м2:	6170.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Производственный корпус №8		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1-2, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1947		
Кадастровая стоимость, руб:	47032951.99		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:44:0102002:492		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	нежилое		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Сапунов Василий Владимирович		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. 02.10.2021 13:02:84411	

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130284411			
Кадастровый номер:		66:44:0102002:307	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Сапунов Василий Владимирович, 21.12.1988, Свердловская область, г. Каменск-Уральский, РОССИЯ, СНИЛС 095-616-893 15 паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 08 №583418, выдан 29.12.2008, Отделение УФМС России по Свердловской области в Красногорском районе города Каменска-Уральского Россия, Свердловская область, г. Каменск-Уральский, ул. 5-я Рабочая, д. 16
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 66-66/033-66/033/310/2016-313/2 22.07.2016 16:27:57
3	Документы-основания	3.1	Соглашение (об отступном), выдан 06.07.2016
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		19.05.2020 18:06:26
	номер государственной регистрации:		66:44:0102002:307-66/033/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.05.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Определение Арбитражного суда СО. Судья Майорова Е.Ю. Дело № А60-63550/2019, № 19514, выдан 13.05.2020, Арбитражный суд Свердловской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

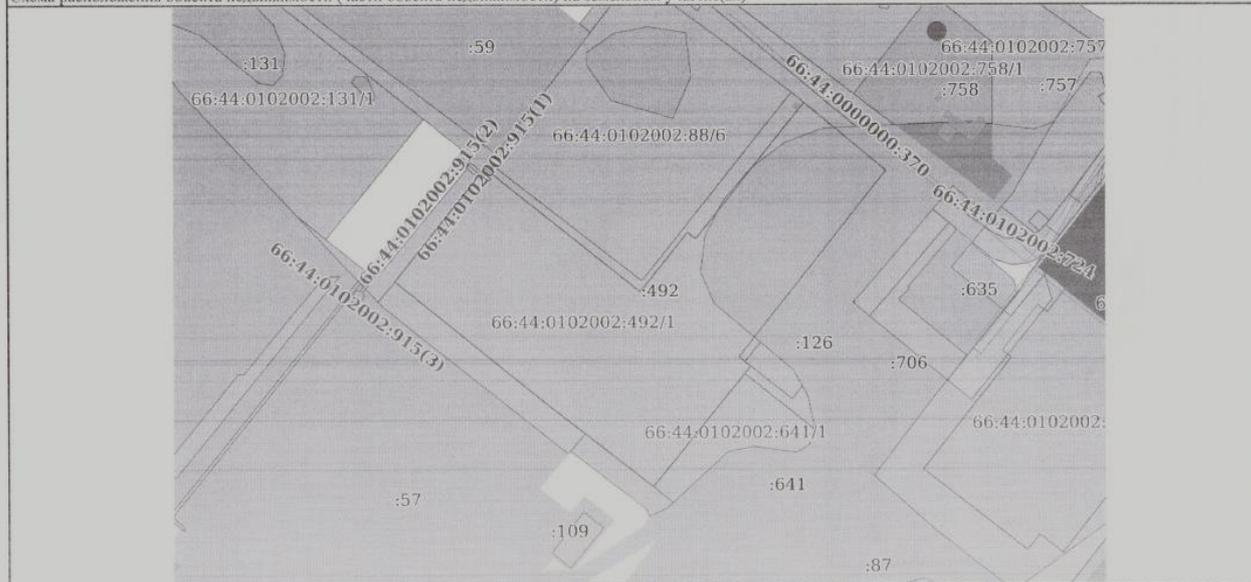
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. 02.10.2021 13:02:84411	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130284411			
Кадастровый номер:		66:44:0102002:307	
5.2	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	11.06.2019 12:29:14	
	номер государственной регистрации:	66:44:0102002:307-66/033/2019-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.06.2019 36 месяцев с даты предоставления Кредита	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391, контактная информация: khabarov@vtb.ru, Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № КР/022019-000284-01, выдан 07.06.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета (при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества)	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
		М.П. 07.11.2019 09:42:14	

Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130284411			
Кадастровый номер:		66:44:0102002:307	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:3000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
		М.П. 07.11.2019 09:42:14	

Копии документов Оценщика

Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2144ЕВ4001077

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР		
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 624804, Свердловская обл., г. Сухой Лог, ул. Уральская, д. 60.		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма	Страховая премия	
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	7 000 руб. 00 коп. (Семь тысяч рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,14 % от страховой суммы	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «11» августа 2021 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «11» августа 2021 г.	по «10» августа 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Екатеринбургский филиал: г.Екатеринбург, ул.Добролюбова, д.16.

От имени Страховщика:



/Обвинцева А.А./

Место выдачи Страхового полиса: г. Екатеринбург

Дата выдачи «09» августа 2021 г.

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №2144ЕВ4000968

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ : ОЦЕНЩИК - Луткова Наталья Александровна	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
Страховая сумма 3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек)	Страховая премия 4 800 руб. 00 коп. (Четыре тысячи восемьсот рублей 00 копеек).
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,16 %
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно наличными в кассу Страховщика в срок не позднее «13» июля 2021 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «13» июля 2021 г. по «12» июля 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.
Екатеринбургский филиал:
г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д.16

От имени Страховщика:

/А.А. Обвинцева/



Место выдачи Страхового полиса: г. Екатеринбург

Дата выдачи «13» июля 2021 г.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«23» января 2012 г.
Дата регистрации в реестре

№ 924
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:
Луткова
Наталья Александровна

ИНН 663300072687

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2022 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1308/11

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ



ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 891704

Настоящий диплом выдан Лутскевич Наталье Александровне (фамилия, имя, отчество) в том, что он(а) с "10" ноября 2011 г. по "05" мая 2011 г. прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) Учреждении "Колледж и техникум профессионального образования" государственного учреждения (подразделения) автономного профессионального образования по программе "Ведение деятельности предприятий" (бухгалтерия) (наименование программы профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 13 мая 2011 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Лутскевич Натальи Александровны (фамилия, имя, отчество) на ведение профессиональной деятельности в сфере бухгалтерского учета предприятий (бухгалтерия) (специальность)
Представитель государственной аттестационной комиссии
Ректор (директор) Лутскевич Наталья Александровна



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 021956-3 « 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Лутковой Наталье Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 021954-1 « 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Лутковой Наталье Александровне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.