Эксперт Ком

620137 Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1а, офис 201
Телефон (343) 219-47-41; Телефон/Факс (343) 278-45-69. www.exp-kom.ru. E-mail: info@exp-kom.ru
ИНН 6670186263, КПП 667001001, ОГРН 1076670028137

Экспертно–
аналитический центр
ООО «Эксперт–Ком»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 251-25/Н

об оценке жилой квартиры, расположенной по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Кольцевая, д. 30, кв. 35

Дата определения стоимости: 29.04.2025

Заказчик: Арбитражный управляющий Волков В. И.

Исполнитель: ООО "Эксперт-Ком"

Дата составления: 29.04.2025

Екатеринбург, ● 2025

29.04.2025 г.
г. Екатеринбург

Уважаемый Валерий Игоревич,

В соответствии с Договором от 29.04.2025 года, ООО «Эксперт-Ком» провело оценку рыночной стоимости жилой квартиры, расположенной по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Кольцевая, д. 30, кв. 35. Оценка проведена по состоянию на 29.04.2025 г. Дата составления заключения о стоимости: 29.04.2025г.

В результате проведенного анализа, мы пришли к выводу, что на 29.04.2025 года, рыночная стоимость жилой квартиры, расположенной по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Кольцевая, д. 30, кв. 35 составляет:

18 444 000
(восемнадцать миллионов четыреста сорок четыре тысячи) рублей

Полная характеристика объектов-аналогов, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений. Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете. ООО «Эксперт-Ком» не проводило как часть этой работы какую-либо проверку характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра. Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9) и стандартами «СМАО».

Оценщик
Черкасов Дмитрий Сергеевич

Директор ООО «Эксперт-Ком»,
Черкасов Дмитрий Сергеевич

М.П.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (жилая квартира), расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Кольцевая, д. 30, кв. 35
Адрес по ФИАС	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Кольцевая, д. 30, кв. 35
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена для предоставления в судебные органы
Правообладатели оцениваемого имущества	1/2 доля в общей долевой собственности – Зверев Дмитрий Михайлович 1/2 доля в общей долевой собственности – Физическое лицо
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона Запрещение регистрации
Дата осмотра	Не проводился
Дата оценки	29.04.2025
Период проведения оценки	С 29.04.2025 по 29.04.2025
Основание для проведения оценки	Договор от 29.04.2025
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 18 443 540 рублей Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки с округлением	18 444 000 рублей

Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки, включая права на объект оценки	Недвижимое имущество (жилая квартира), расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Кольцевая, д. 30, кв. 35 Право общей долевой собственности
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (жилая квартира), расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Кольцевая, д. 30, кв. 35 Квартира, кадастровый номер 66:41:0313117:193
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	1/2 доля в общей долевой собственности – Зверев Дмитрий Михайлович 1/2 доля в общей долевой собственности – Физическое лицо
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона Запрещение регистрации
Дата оценки	29.04.2025
Период проведения оценки	с 29.04.2025 по 29.04.2025
Цель оценки и вид стоимости, определенный исходя из цели оценки	Определение рыночной стоимости для предоставления в судебные органы
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационная стоимости	Отсутствуют
Иные дополнительные к указанным в пункте 8 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не указываются
Дата оценки	29.04.2025
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводился

Параметр	Значение
Специальные допущения / иные существенные допущения	-
Ограничения оценки	-
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке может быть использован только для предоставления в судебные органы. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей
Форма составления отчета об оценке	Электронный и бумажный документ
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	До подписания Договора об оценке
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	Не выявлены
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету

1.3 Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

1.4 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "Эксперт-Ком", ИНН 6670186263, ОГРН 1076670028137 от 09.10.2007
Место нахождения Исполнителя	620137 г. Екатеринбург, ул. Студенческая, строение1, офис 201
Почтовый адрес Исполнителя	620137 г. Екатеринбург, ул. Студенческая, строение 1, офис 201
Банковские реквизиты Исполнителя	Р/сч 40702810238030016406 в ФИЛИАЛ "ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" К/сч 30101810100000000964, БИК 046577964
Контактная информация	Тел./факс (343) 278-45-69, (343) 219-47-41, email: exp_kom@mail.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика – юридического лица:	Ответственность Исполнителя застрахована организацией СПАО "Ингосстрах" (страховой полис № 433-744-088375/24 период страхования с 13.07.2024 по 12.07.2025). Страховая сумма 100000000 (сто миллионов) руб.
Оценщик	Черкасов Дмитрий Сергеевич Почтовый адрес: г. Екатеринбург, ул. Студенческая, д. 1А, офис 201 Трудовой договор: № 05/07 от 21.12.2007 E-mail: exp_kom@mail.ru Номер контактного телефона: 8(343) 219-47-41
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Высшая Школа Приватизации и Предпринимательства по программе проф. переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом № ПП 106354 от 12.04.2003 г. Дата начала стажа деятельности в оценке: 01.06.2003
Информация о сдаче квалификационного экзамена	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 037011-1 от 20.05.2024 г. по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости"
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, дата вступления 07.09.2007, дата выдачи свидетельства 07.09.2007, номер в реестре СРО 763
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Черкасов Дмитрий Сергеевич) № 433-744-096806/24, выданный организацией: Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Период страхования с 13.07.2024 по 12.07.2025. Страховая сумма 10000000 (десять миллионов руб.)
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Арбитражный управляющий Волков Валерий Игоревич, член Союза «УРСО АУ»

1.5 Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

1. Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
2. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
4. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
5. В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно Заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

1.6 Источники информации

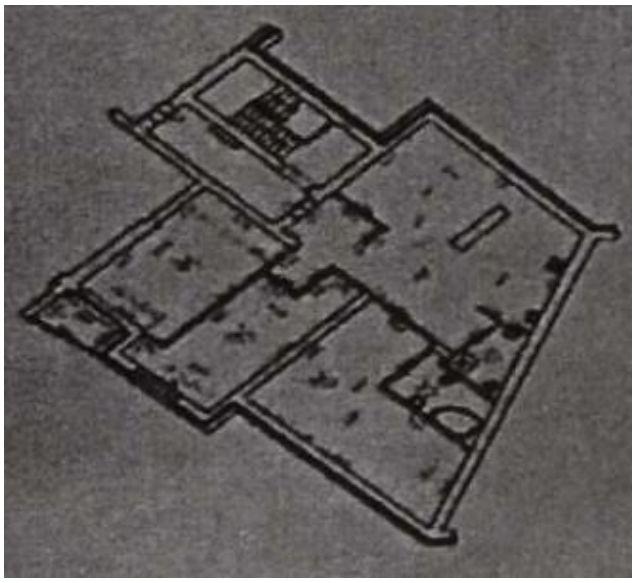
Наименование, вид документа	Реквизиты документа
Выписка из ЕГРН	От 28.01.2021 г.

2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Описание Объекта оценки

Описание жилого дома, в котором расположен Объект оценки	
Год постройки	2008
Год капремонта	Нет данных
Включен ли дом в планы на снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением	Снос или реконструкция не планируются
Физический износ жилого дома	11%
Тип здания	Жилой дом
Количество этажей в здании	5
Наружные стены (материал)	Кирпичный
Перекрытие (материал)	Железобетонный
Состояние фасада жилого дома	Хорошее
Состояние общественных зон подъезда	Хорошее
Лифт	Отсутствует
Мусоропровод	Отсутствует
Горячее водоснабжение	Центральное

Описание Объекта оценки	
Этаж размещения объекта оценки в здании	5
Количество комнат в квартире	4
Общая площадь объекта оценки/Общая площадь объекта оценки с учетом площади помещений вспомогательного использования, кв. м	144,4/Нет данных
Жилая площадь объекта оценки, кв. м	Нет данных
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	Лоджия
Остекление балконов/лоджий	Нет данных
Высота потолков, м	Нет данных
Санузел	Раздельный
Вид из окон	Во двор и на улицу
Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Инженерные коммуникации в квартиру подведены и подключены. Оборудование для указанных систем: Установлено
Состояние отделки объекта	Косметический ремонт, отделка и состояние принято по данным отчёта №22/07/08 от 28.07.2022 г.
Наличие перепланировок, не согласованных в установленном порядке	Не предоставляется возможным
Текущее использование Объекта оценки	Жилая недвижимость

Описание Объекта оценки	
Поэтажный план согласно документам	

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика

2.2 Сведения об износах и устареваниях

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование.

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определялся по формуле:

$$D_н=1-(1-D_ф) \times (1-D_{фун}) \times (1- D_в), \quad \{1\}$$

где:

Dн – накопленный износ;

Dф, Dфун, Dв – физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$К_и = \frac{Т_ф}{Т_н} \times 100; \quad \{2\}$$

Где:

Тф – фактический срок службы данного объекта;

Тн – нормативный срок службы данного объекта.

Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице ниже.

Таблица. Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупно монолитные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные,	Ленточные буто-	Деревянные, сме-	Деревянные	50

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
	сырцовые	вые	шанные		
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных “ступенях” или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных “ступенях” или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Расчет физического износа представлен ниже.

Таблица. Расчет физического износа здания

Наименование	Нормативный срок жизни, лет	Год постройки	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Жилое здание, в котором расположен Объект оценки	150	2008	17	11

Источник: данные оценщика, собранные по рекомендациям инструкций ВСН 53-86(р) и ВСН 58-88(р).

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

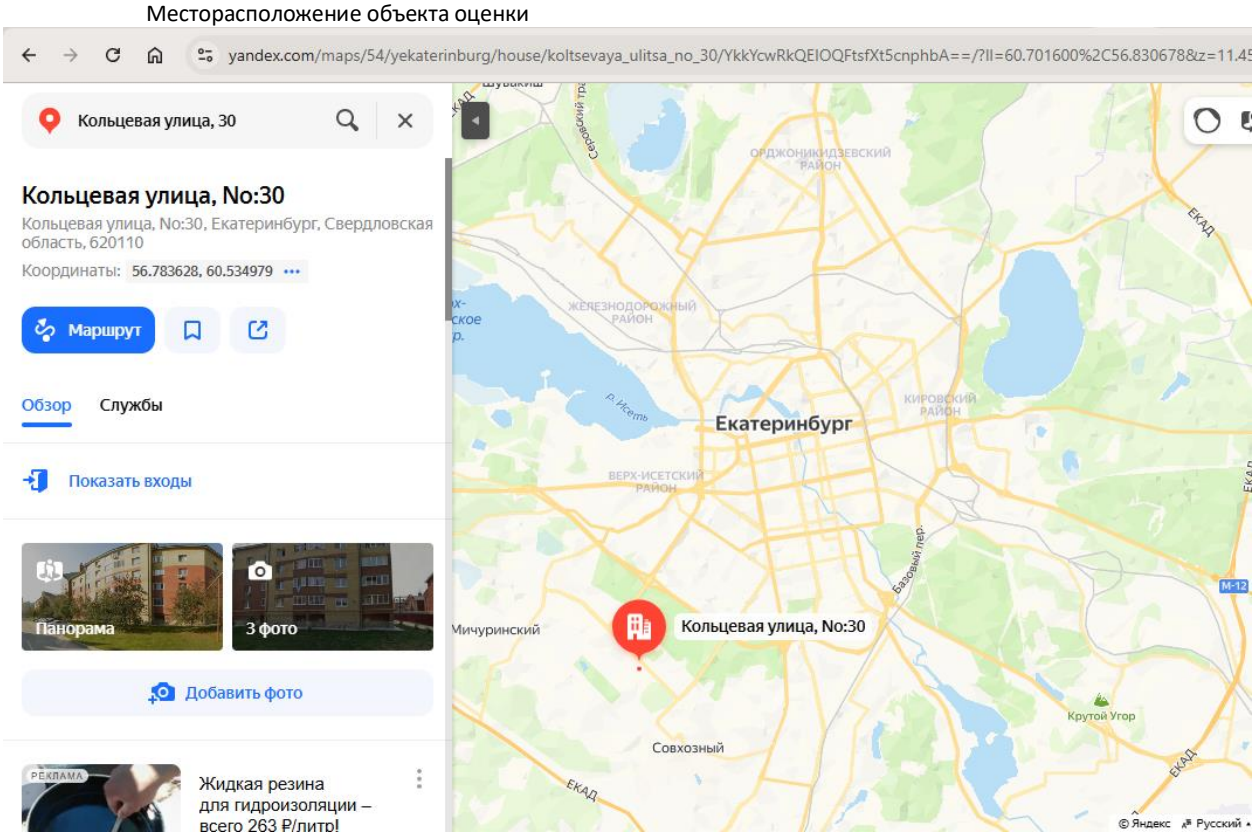
Оценщик не выявил существенных признаков функционального износа у Объекта оценки.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Оценщик не выявил существенных признаков внешнего износа у Объектов оценки.

Таким образом, величина накопленного износа составляет 11%

Месторасположение объекта оценки



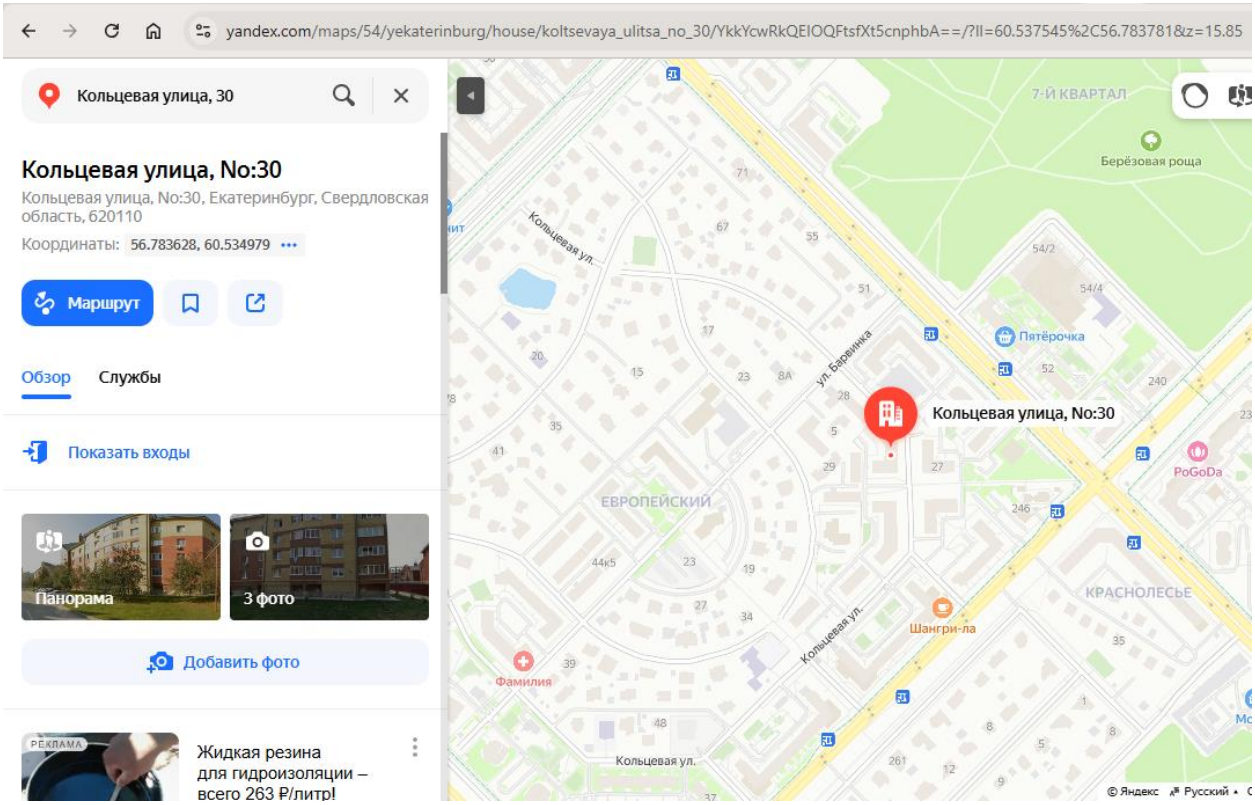


Таблица Местоположение и ближайшее окружение Объекта оценки

Описание местоположения	
Адрес Объекта оценки	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Кольцевая, д. 30, кв. 35
Ближайшее метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта	остановка общественного транспорта, 5 мин., пешком
Ближайшее окружение	
Типичное использование окружения	Жилое
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа, Детский сад, Отделение банка, Предприятия службы быта, Торговые предприятия, Аптека, Поликлиника, Зона отдыха
Придомовая территория	Огороженная территория, Подземный паркинг, Асфальтовое покрытие, Детская площадка

Источник: данные полученные из https://yandex.ru/maps, данные предоставленных документов, данные полученные из https://ru.wikipedia.org.

3. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;

- рынок жилой недвижимости Свердловской области.

Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

(источник:
https://www.economy.gov.ru/material/file/195754c7897bff1c50dc164890f91407/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2024_goda.pdf;
https://www.economy.gov.ru/material/file/ee8c45844c6871934218dbcdce961f25/o_tekushchey_cenovoy_situacii_11_dekabrya_2024_goda.pdf)

В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2024 года составил +4,1% г/г, что на уровне уточнённой оценки за 2023 года1 (3-я оценка +4,1% г/г). Номинал ВВП за 2024 год составил 200,0 трлн руб.,

увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ковидные ограничения и санкции. Ранее такой результат был достигнут за 10 лет. По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2024 года рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA после +0,0% м/м SA в ноябре.

Индекс промышленного производства по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г). При этом в декабре 2024 года наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре.

Обрабатывающие производства в 2024 году были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 года, когда выпуск увеличился на +8,7% г/г1 . Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%. В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре.

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

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

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

В 2024 году грузооборот транспорта увеличился на +0,4% г/г после -0,6% г/г в 2023 году. В декабре грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после роста на +2,2% г/г в ноябре1 , к уровню двухлетней давности – рост на +4,7% после +3,7% ранее. По итогам 2024 года отмечается рост грузооборота по большинству видов транспорта. Так, по автомобильному – рост на +6,5% г/г, по морскому – на +5,5% г/г, по воздушному – на +11,0% г/г.

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

Оборот розничной торговли в 2024 году продемонстрировал прирост на +7,2% г/г после +8,0% г/г в 2023 году. В декабре рост оборота составил +5,2% г/г в реальном выражении после +6,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – +16,5% после +17,2% месяцем ранее. С учётом сезонности -0,4% м/м SA. Рост платных услуг населению2 в 2024 году составил +3,3% г/г после +6,9% г/г по результатам 2023 года. В декабре рост составил +2,1% г/г после +2,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности +9,0% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA. Оборот общественного питания в 2024 году увеличился на +9,0% г/г после +13,9% г/г в 2023 году. В декабре ускорение темпов роста до +10,7% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +23,5% после +20,1% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA.

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

Уровень безработицы по итогам 2024 года составлял в среднем 2,5% от рабочей силы. В декабре уровень безработицы, как и в предыдущие 2 месяца, оставался на историческом минимуме в 2,3% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в ноябре (по последним оперативным данным) немного выросли. В номинальном выражении рост составил +16,8% г/г после +16,4% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,3% г/г после +7,2% г/г, а её размер составил 86 399 рублей. По итогам 11 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,8% г/г, реальной заработной платы – +8,7% г/г, а её размер 84 241 рубль. Рост реальных денежных доходов по итогам 2024 года составил +8,4% г/г, ускорившись относительно 2023 года (+6,5% г/г) и достигнув наибольших значений с 2008 года. В 4 квартале 2024 года реальные доходы выросли на +8,6% г/г после +12,5% г/г1 в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы по итогам 2024 года выросли на +7,3% г/г (+6,1% г/г в 2023 году), а в 4 квартале на +4,1% г/г после +10,9% г/г кварталом ранее. По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2024 года.

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

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность														
ВВП*	**4,1**	**3,8**	**4,5**	**3,6**	**3,2**	**3,1**	**4,1**	**5,4**	**4,1**	**5,4**	**6,3**	**5,7**	**-1,2**	**-1,4**
Сельское хозяйство	**-3,2**	**-8,6**	**-11,6**	**-1,3**	**-11,4**	**-2,6**	**1,4**	**1,9**	**0,2**	**-5,2**	**2,9**	**1,6**	**2,1**	**11,3**
Строительство	**2,1**	**3,3**	**7,5**	**0,5**	**0,1**	**0,1**	**2,9**	**1,7**	**9,0**	**4,7**	**9,2**	**12,1**	**13,7**	**7,5**
Оптовая торговля	**6,8**	**4,4**	**3,3**	**3,0**	**7,2**	**2,8**	**9,1**	**12,6**	**8,9**	**16,1**	**21,9**	**11,7**	**-12,8**	**-16,2**
Суммарный оборот	**6,4**	**5,2**	**4,8**	**5,4**	**5,0**	**5,6**	**6,8**	**8,5**	**8,0**	**10,5**	**12,6**	**10,7**	**-2,4**	**-3,3**
Розничная торговля	7,2	5,5	5,2	6,0	5,2	6,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,3	2,7	2,1	2,4	3,4	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	9,0	10,0	10,7	10,0	9,2	10,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	**0,4**	**0,8**	**4,1**	**2,2**	**-3,7**	**0,5**	**-0,6**	**0,9**	**-0,6**	**1,9**	**0,0**	**-2,5**	**-1,6**	**-2,3**
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-2,7	-2,5	4,5	-3,2	-8,1	-2,4	-1,6	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	**8,6**[1]	**-**	**-**	**-**	**-**	**5,1**	**8,3**	**14,5**	**9,8**	**8,6**	**14,5**	**13,3**	**1,0**	**6,7**
Промышленное производство	**4,6**	**5,7**	**8,2**	**3,5**	**5,2**	**2,9**	**4,2**	**5,4**	**4,3**	**5,1**	**6,4**	**6,2**	**-0,5**	**0,7**
Добыча полезных ископаемых	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	8,5	10,7	14,0	7,1	10,5	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	**9,5**	**9,0**	**9,5 / 9,92**[2]	**8,9**	**8,5**	**8,9**	**8,3**	**7,6**	**7,4**	**7,2**	**5,2**	**2,7**	**8,6**	**11,9**
Индекс цен производителей														
Промышленность	12,1	4,8	7,9	3,9	2,7	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	17,7	-5,2	4,4	-7,9	-11,0	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	11,2	7,6	8,4	7,4	7,1	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

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

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

[1] *Январь–сентябрь 2024 г.*
[2] *В декабре / по состоянию на 3 февраля 2025 г.*
[3] *Январь–ноябрь 2024 г.*

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ[7]

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

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

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

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

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2031 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: https://dcenter.hse.ru)

С 10 по 19 февраля 2025 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2025 г. и далее до 2031 г.

Консенсус-прогноз на 2025–2031 гг. (опрос 10–19 февраля 2025 г.)

Показатель	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Реальный ВВП, % прироста	1,5	1,5	1,6	1,5	1,8	2,0	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,5	2,7	2,8	2,9	2,9	2,8	2,8
Реальные располагаемые доходы, % прироста	3,1	2,1	1,4	1,5	1,8	1,9	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	6,9	4,7	3,9	3,8	4,0	4,0	4,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	17,00	11,75	8,84	8,09	7,85	7,83	7,36
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	104,9	108,8	110,3	111,6	113,9	117,2	116,8
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	64,4	64,3	64,0	65,1	66,0	67,5	72,9

Классификация рынка недвижимости

(источник: http://www.1rre.ru, http://www.74rif.ru)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита[7]
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видеодомофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонифицированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

Обзор рынка жилой недвижимости Свердловской области

(источник: https://sverdlovskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/; https://vedomostiural.ru/stati/2025-y-god-prognozy-i-tendencii-v-sfere-kupli-prodazhi-i-aren/)

В течение всего 2024 года стоимость жилья в новостройках увеличивалась. По данным «СберИндекса», в 2024 году стоимость 1 кв.м. в новостройках возросла на 7,47%, в то время как вторичное жилье подорожало всего на 1,95%. Это свидетельствует о том, что рынок жилья находится в застое. Цены практически не изменяются, а порой даже снижаются.

Витринные цены, то есть те, которые указываются продавцом, остаются прежними. Многие продавцы не готовы снижать стоимость, что также влияет на общую динамику рынка.

Завершение программы льготной ипотеки в июле 2024 года оказало существенное воздействие на активность покупателей. Падение интереса граждан к покупке жилья, вызванное высокими процентными ставками (до 29%), привело к падению спроса на новое жилье на 50-60%. Это, в свою очередь, создало условия для замедления роста стоимости.

Ключевая ставка Центрального банка России, достигшая 21%, продолжает оказывать давление на рынок. Высокие проценты по ипотеке делают покупку жилья малодоступным для большинства граждан. Это приводит к тому, что многие потенциальные покупатели откладывают свои планы на будущее, ожидая снижения стоимости.

Аналитики считают, что в 2025 году стоимость недвижимости в новых домах увеличится на 6-8%, что будет связано с повышением стоимости строительных материалов и ограничением предложения новых проектов. На рынке вторичного жилья ожидается стагнация или незначительное снижение стоимости.

По мнению аналитиков, первичный рынок может показать рост чуть выше уровня инфляции, вторичный рынок, скорее всего, останется на прежнем уровне или будет снижаться. Это связано с тем, что многие потенциальные продавцы, не желая терять в цене, могут предпочесть сдавать свои квартиры в аренду.

В условиях высоких ипотечных ставок аренда жилья становится более привлекательной для многих россиян. Отличие арендной платы от ипотечных платежей в мегаполисах может достигать 2,5-3 раз. К примеру, в столице России аренда однокомнатной квартиры составляет 40-60 тыс. руб., в то время как ипотечный платеж может составлять 120-130 тыс. руб.

Арендный рынок имеет свои преимущества. Во-первых, арендаторы не привязаны к конкретному месту и могут легко сменить жилье. Во-вторых, они не производят расходов на ремонт и не платят налоги на имущество. Однако аренда также несет риски, такие как возможность повышения арендной платы или расторжение договора по инициативе арендодателя.

В 2025 году, по прогнозам, будет наблюдаться умеренный рост цен на квартиры в новостройках и стагнацию на вторичном рынке. В условиях высоких процентов по ипотечным кредитам многие россияне, включая жителей Екатеринбурга и Свердловской области, могут рассмотреть вариант съема жилья как более разумное решение.

Однако для тех, кто готов к долгосрочным инвестициям, покупка жилья может стать разумным шагом. Важно учитывать не только финансовые аспекты, но и личные обстоятельства, чтобы сделать правильный выбор.



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 18.03.2025)
Квартиры в новостройках и жилых комплексах (м^2)	162 343 руб.	+ 2 367 руб. За м^2	1 700 000 ... 22 200 000 руб. за объект
Квартиры (вторичный рынок) (м^2)	116 963 руб.	+ 4 068 руб. За м^2	1 700 000 ... 22 200 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м^2, руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м^2, руб.	Изменение
18 марта 2025	162343.3	-0.7%	116963.4	+0.25%
04 марта 2025	163476.1	-1.03%	116675.1	-0.51%
18 февраля 2025	165152.1	+0.86%	117267.4	+4.32%
04 февраля 2025	163736.7	+0.29%	112198.3	+0.51%
21 января 2025	163259	+0.17%	111627	+0.08%
16 января 2025	162978	+0.34%	111539	+0.14%
09 января 2025	162430.8	+0.62%	111381.1	-0.43%
26 декабря 2024	161426.4	+0.9%	111856.3	-0.93%
05 декабря 2024	159976.7		112895.4	

Итоги

(источник: https://finance.mail.ru/2025-03-19/inflyaciya-v-rf-s-11-po-17-marta-sostavila-0-06-65349923/#:~:text=%2F%D0%A2%D0%90%D0%A1%D0%A1%2F.,%E2%80%94%20%D0%BD%D0%B0%202%2C28%25.; https://realty.rbc.ru/news/676bb09d9a794789af100b80)

В годовом выражении инфляция в РФ, по данным на 17 марта 2025 года (согласно расчетам с использованием среднесуточных данных за текущий и прошлый год на аналогичные даты), составила 10,2%.

Стагнация цен на вторичном рынке, которая наблюдалась весь 2024 год, и скидки, которые собственники все чаще предоставляли покупателям во второй половине года, так и подводили к мысли: в ближайшее время что-то должно измениться. И такие изменения в 2025 году эксперты предвидят. Но не столь радикальные, как хотелось бы видеть многим.

Повышенный интерес ко вторичному жилью отчасти сформирован высоким ценовым разрывом между вторичкой и новостройками. До середины 2024 года эту диспропорцию частично компенсировала всеобщая льготная ипотека, которая позволяла купить квартиру по ставкам значительно ниже рыночных, но лишь на первичное жилье. С 1 июля и новостройки, и вторичное жилье поставлены почти в равные условия. Всеобщая льготная ипотека завершена, а главная из оставшихся льготных программ — семейная — с 2025 года может отчасти перейти и на вторичный рынок.

Несмотря на изменившиеся условия, ценовая диспропорция сохраняется — новостройки по-прежнему значительно дороже вторичной недвижимости. Величину этого разрыва аналитики оценивают по-разному, в зависимости от методики подсчета: от 19% по крупнейшим городам нашей страны (по данным ЦИАН на конец 2024 года) до 57% по всей территории России (по данным Центробанка, подсчитанным по итогам третьего квартала этого года).

В Старой Москве, например, по данным агентства «Инком-Недвижимость», средние цены отличаются почти в 1,5 раза: 285 тыс. руб. за 1 кв. м вторичного жилья против 418,4 тыс. руб. за «квадрат» в новостройках. Это привело к тому, что уже осенью 2024 года фиксировался переход около 10% покупателей с рынка первичного жилья на рынок вторичной недвижимости. «И в дальнейшем этот процесс лишь продолжится», — утверждает руководитель аналитического центра «Инком-Недвижимости» Дмитрий Таганов.

4 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной задачи с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о величине определяемой стоимости.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, а также а также стандартами СРО, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- Сравнительный подход;
- Доходный подход;
- Затратный подход.

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, достоверность исходной информации. На основе анализа обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

4.1 Определение стоимости Объекта оценки с помощью доходного подхода

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.

Доходный подход требует оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования. Исходя из цели и предполагаемого использования результатов оценки, характеристик оцениваемого объекта, а также количества и качества предоставленных Заказчиком документов, *реализация доходного подхода в рамках настоящей оценки невозможна.*

4.2 Определение стоимости Объекта оценки с помощью затратного подхода

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с уче-

том износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, существует достоверная информация, позволяющая определить 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.

Согласно п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Таким образом, исходя из целей и предполагаемого использования результатов оценки, характеристики оцениваемого объекта, *реализация затратного подхода в рамках настоящей оценки невозможна.*

4.3 Определение стоимости Объекта оценки с помощью сравнительного подхода

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.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта был выбран, Оценщик счел целесообразным *использовать метод рыночных сравнений (метод сравнения продаж) в рамках сравнительного подхода.*

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящей работы, для определения рыночной стоимости объекта оценки был выбран метод *рыночных сравнений (метод сравнения продаж)*

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Метод рыночных сравнений (метод сравнения продаж) базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_i}{\sum V_j} \times S$$

C – рыночная стоимость объекта оценки;

Aj – цена объекта-аналога;

Kij – величина относительной корректировки (процентной);

K'ij – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

Vj – весовой коэффициент при согласовании стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Оценщиком используются процентные и абсолютные (денежные) корректировки (поправки).

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены): цена

Жилые дома дома их части (квартиры), как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей) площади.

При исследовании рынка сделок сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта;
- транспортная доступность;
- физические характеристики жилого здания;
- физические характеристики объекта, в том числе этаж расположения, количество комнат, общая площадь, наличие летних помещений и пр.;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным ценообразующим критериям:

- местоположение объекта;
- транспортная доступность;
- физические характеристики жилого здания;
- физические характеристики объекта, в том числе этаж расположения, количество комнат, общая площадь, наличие летних помещений и пр.;
- прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

Для определения сопоставимых объектов, представленных на открытом рынке Оценщиком, был произведен анализ рынка и характеристик объектов, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки

В качестве аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки, методом сравнения продаж были выбраны жилые помещения по принципу наибольшей сопоставимости с объектом оценки по основным ценообразующим факторам.

Для уточнения характеристик объектов-аналогов использовались данные из открытых источников сети Интернет, а также телефонное интервьюирование представителей продавцов для уточнения параметров рассматриваемых аналогов.

В качестве единицы сравнения по всем объектам-аналогам выбрана цена за единицу площади руб./кв.м.

Обоснование корректировок

Время предложения. Поскольку в расчётах использовалась актуальная на дату оценки информация, корректировка не применяется.

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Поправка на материал стен. Капитальность зданий - важнейший технический и экономический фактор, влияющий на сметную стоимость объекта. Помимо этого, материал стен влияет на такие важные факторы

как: звуко-, теплоизоляция. Поправка на материал стен принята на основании статистических исследований, опубликованных в издании "СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2023" Жилая недвижимость. Квартиры. Нижний Новгород: ЗАО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2023 год Лейфер Л.А. - стр.124, 125.

1. Массовое жилье советской постройки 2. Массовое современное жилье 3. Жилье повышенной комфортности	**аналог**		
	кирпичный стены	монолитные стены	панельные стены
кирпичный стены	1,00	1,04	1,08
монолитные стены	0,96	1,00	1,04
панельные стены	0,93	0,96	1,00

1. Старый фонд	**аналог**		
	кирпичный стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
кирпичный стены	1,00	1,18	1,35
шлакоблочные стены	0,84	1,00	1,14
деревянные стены	0,74	0,88	1,00

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1,00	1,00	1,00	1,04

Местоположение учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям, транспортной доступностью и т.п. Расчет корректировки на местоположение осуществляется методом парных продаж. В настоящем отчете указанная поправка не применялась (все объекты расположены в относительной близости от объекта оценки).

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Поправка расположение на этаже *объекта* учитывает, элемент сравнения - этаж расположения. Значение корректировок данного элемента сравнения, для квартир приведены в - "СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2023" Жилая недвижимость. Квартиры. Нижний Новгород: ЗАО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2023 год Лейфер Л.А. - п.10.4.; т.170; стр.280.

Расположение на этаже объекта оценки (старый фонд, массовое жилье советской постройки)	**Расположение на этаже объекта аналога**		
	средний этаж	последний этаж	первый этаж
средний этаж	1,00	1,04	1,08
последний этаж	0,97	1,00	1,05
первый этаж	0,92	0,96	1,00

Расположение на этаже объекта оценки (массовое современное жилье, жилье повышенной комфортности)	**Расположение на этаже объекта аналога**		
	средний этаж	последний этаж	первый этаж
средний этаж	1,00	1,01	1,12
последний этаж	0,99	1,00	1,11
первый этаж	0,89	0,90	1,00

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0,99	1,00	1,00	0,99

Поправка на общую площадь *(фактор масштаба)* отражает отличие цен на рынке в зависимости от общей площади квартир. В настоящем Отчете поправки на величину, представлены в таблице 3 настоящего Отчета. Значение корректировок данного масштабного фактора, для квартир приведены в - "СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2023" Жилая недвижимость. Квартиры. Нижний Новгород: ЗАО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2023 год Лейфер Л.А. - п.10.3.; т.161;

стр.270.

Диапазоны площадей объекта оценки, кв.м., усредненные данные по России	Диапазоны площадей объекта аналога, кв.м.			
	<30	30-50	50-90	90-150
<30	1,00	1,07	1,12	1,16
30-50	0,93	1,00	1,04	1,08
50-90	0,89	0,96	1,00	1,04
90-150	0,86	0,92	0,96	1,00

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1,00	1,00	1,00	1,00

Поправка на состояние отделки отражает, отличие стоимости ремонтных работ в зависимости от состояния объекта, сложившихся на дату оценки цен на стройматериалы, и работы специализированных организаций на рынке. В настоящем Отчете поправки на состояние отделки, представлены в таблице 3 настоящего Отчета. Значение корректировок данного фактора, для квартир приведены в - "СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2023" Жилая недвижимость. Квартиры. Нижний Новгород: ЗАО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2023 год Лейфер Л.А. - п.10.9.; т.244; стр.336.

Соотношение значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения состояние отделки, усредненные данные по России				
Состояние отделки объекта оценки	Состояние отделки объекта аналога			
	Комфортный ремонт (отделка "премиум")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	Требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Комфортный ремонт (отделка "премиум")	1,00	1,14	1,22	1,35
Типовой ремонт (отделка "стандарт")	0,88	1,00	1,07	1,18
Требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,93	1,00	1,11
Требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,90	1,00

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1,00	1,00	1,00	1,00

Поправка на уторгование учитывает, что в расчет приняты цены предложения. В настоящем Отчете расчет поправки на уторгование (скидка на торг) произведен, согласно данных о фактических сделках купли-продажи аналогичных квартир и ценой предложения, представлен в таблице 2 настоящего Отчета. Интервал значений экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в настоящем Отчете принят согласно - "СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2023" Жилая недвижимость. Квартиры. Нижний Новгород: ЗАО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2023 год Лейфер Л.А. - п.13.1.1.1.; т.323, стр.428.

Скидка на торг (усредненные данные по городам России)	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Старый фонд	6,0%	3,2%	8,7%
Массовое жилье советской постройки	5,2%	2,9%	7,6%
Массовое современное жилье	4,3%	2,2%	6,4%
Жилье повышенной комфортности	4,4%	2,2%	6,6%

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
-2,2%	-2,2%	-2,2%	-2,2%

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки на 29.04.2025 г.

Характеристики	Объект оценки	Объекты - аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Кольцевая, д. 30, кв. 35	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. УНЦ, ул. Барвинка, 20	Екатеринбург, Европейский м-н, улица Краснолесья, 49	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. УНЦ, ул. Барвинка, 22	Екатеринбург, Краснолесье м-н, бульвар Академика Н.А. Семихатова, 18
Объект	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Площадь общая, кв.м.	**144,4**	**122,00**	**128,00**	**142,00**	**142,50**
Дополнительная информация					
Количество комнат:	4	Этаж: 3 Этажей в доме: 5 Тип дома: кирпичный Количество комнат: 3-комнатные Общая площадь: 122 кв м	Этаж: 5, 6 Этажей в доме: 6 Тип дома: кирпичный Количество комнат: 4-комнатные Общая площадь: 128 кв м	Этаж: 5 Этажей в доме: 5 Тип дома: кирпичный Количество комнат: многокомнатная Общая площадь: 142 кв м	Этаж: 7 Этажей в доме: 25 Тип дома: монолитный Количество комнат: 4-комнатные Общая площадь: 142,5 кв м
Площадь жилая, кв.м.	сведения не предоставлены				
Площадь кухни, кв.м.	сведения не предоставлены				
Год постройки:	2008				
Материал стен:	кирпич				
Этаж / этажность:	мансарда/5 этаж				
Балкон / лоджия:	лоджия				
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	раздельный				
Отделка	косметический ремонт				
Прочее:	-				
Оцениваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Источник информации		https://ekb.cian.ru/sale/flat/315544588/	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat_2063084992	https://ekb.cian.ru/sale/flat/285708086/	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat_2066383772
Сведения о продавце		АН 8-912-050-47-28	АН 8-923-828-69-25	Частное лицо 8-982-691-28-35	АН 8-923-828-69-89
Стоимость объекта, руб.		**14 000 000**	**16 500 000**	**18 300 000**	**20 900 000**
Стоимость 1кв. м.		114 754,10	128 906,25	128 873,24	146 666,67
Корректировка на время предложения, %.		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		114 754,10	128 906,25	128 873,24	146 666,67

Корректировка на материал стен, %		0,00%	0,00%	0,00%	4,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		114 754,10	128 906,25	128 873,24	152 533,33
Корректировка на местоположение., %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		114 754,10	128 906,25	128 873,24	152 533,33
Корректировка на этаж, %		-1,00%	0,00%	0,00%	-1,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		113 606,56	128 906,25	128 873,24	151 008,00
Корректировка на площадь		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		113 606,56	128 906,25	128 873,24	151 008,00
Корректировка на ремонт и состояние, %		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		113 606,56	128 906,25	128 873,24	151 008,00
Корректировка на уторговывание, %.		-2,2%	-2,2%	-2,2%	-2,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		111 107,21	126 070,31	126 038,03	147 685,82
Средняя стоимость, принятая для расчётов, руб./кв. м.	**127 725,34**				
Итого цена за объект, руб.	**18 443 540**				

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание процедуры согласования:

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном Отчете затратный подход не применялся.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности, не будет платить. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что дом не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	18 443 540	1,0	18 443 540
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "Эксперт-Ком"

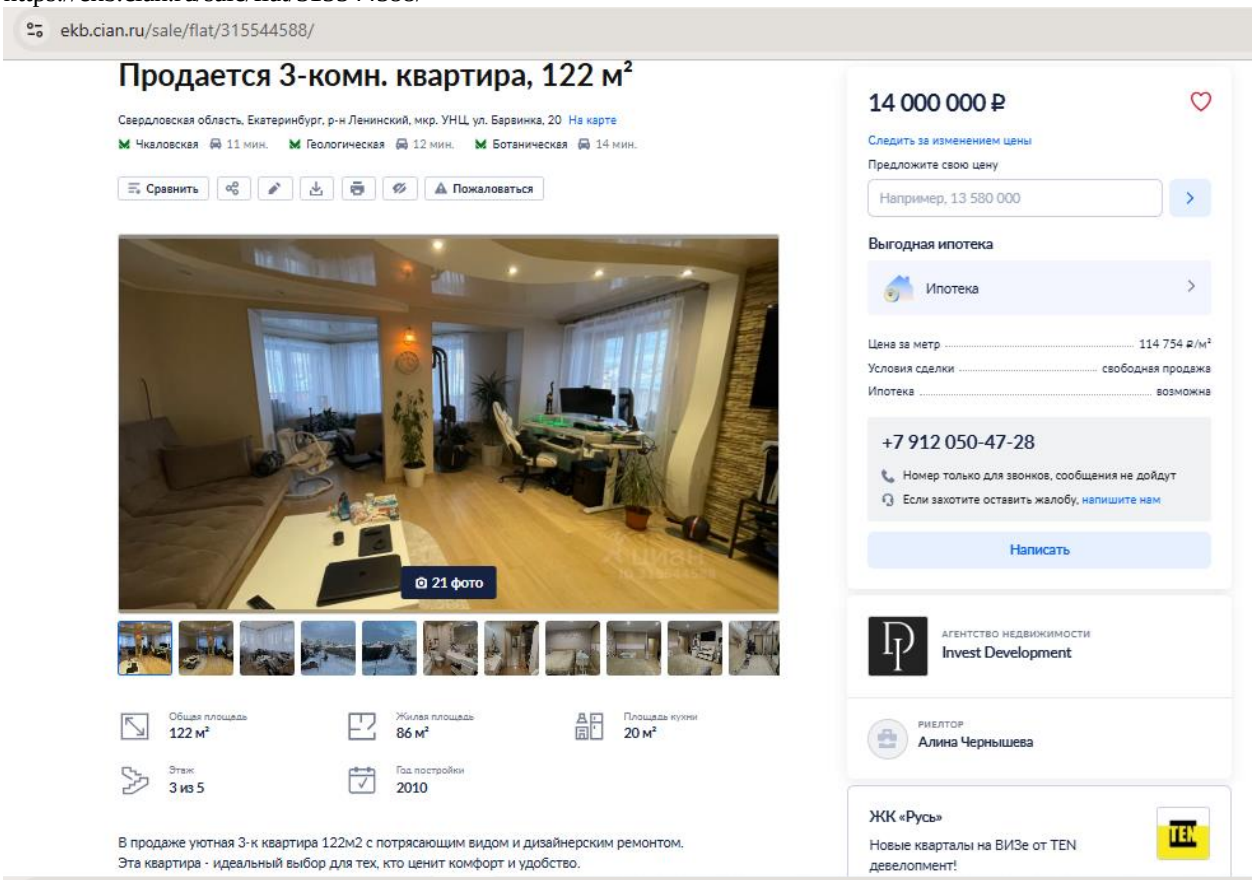
Таким образом, рыночная стоимость жилой квартиры, расположенной по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Кольцевая, д. 30, кв. 35, составляет с учетом округления на 29.04.2025 г.:
18 444 000 рублей

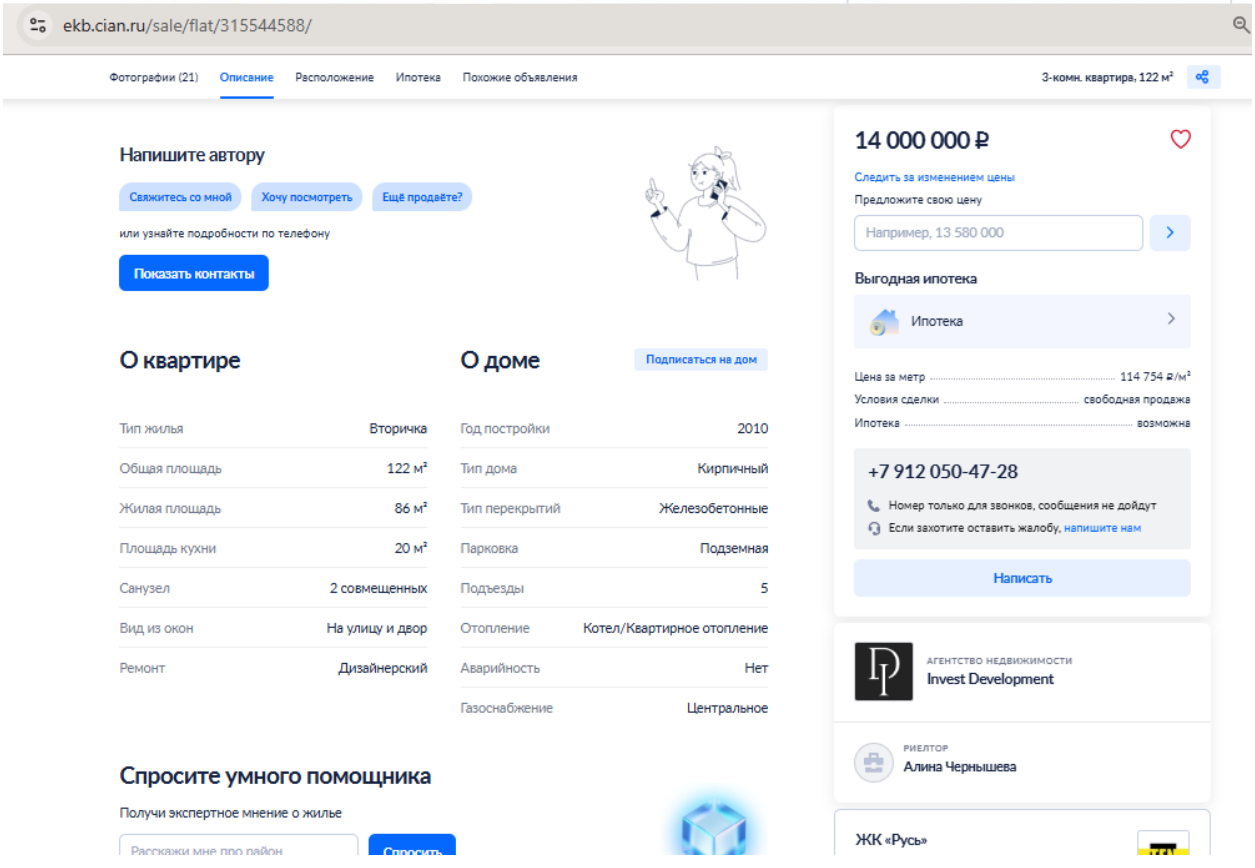
Приложение 1 Копии интернет страниц по аналогам

Копии интернет-страниц объектов-аналогов, использованных для расчета сравнительным подходом

аналог № 1

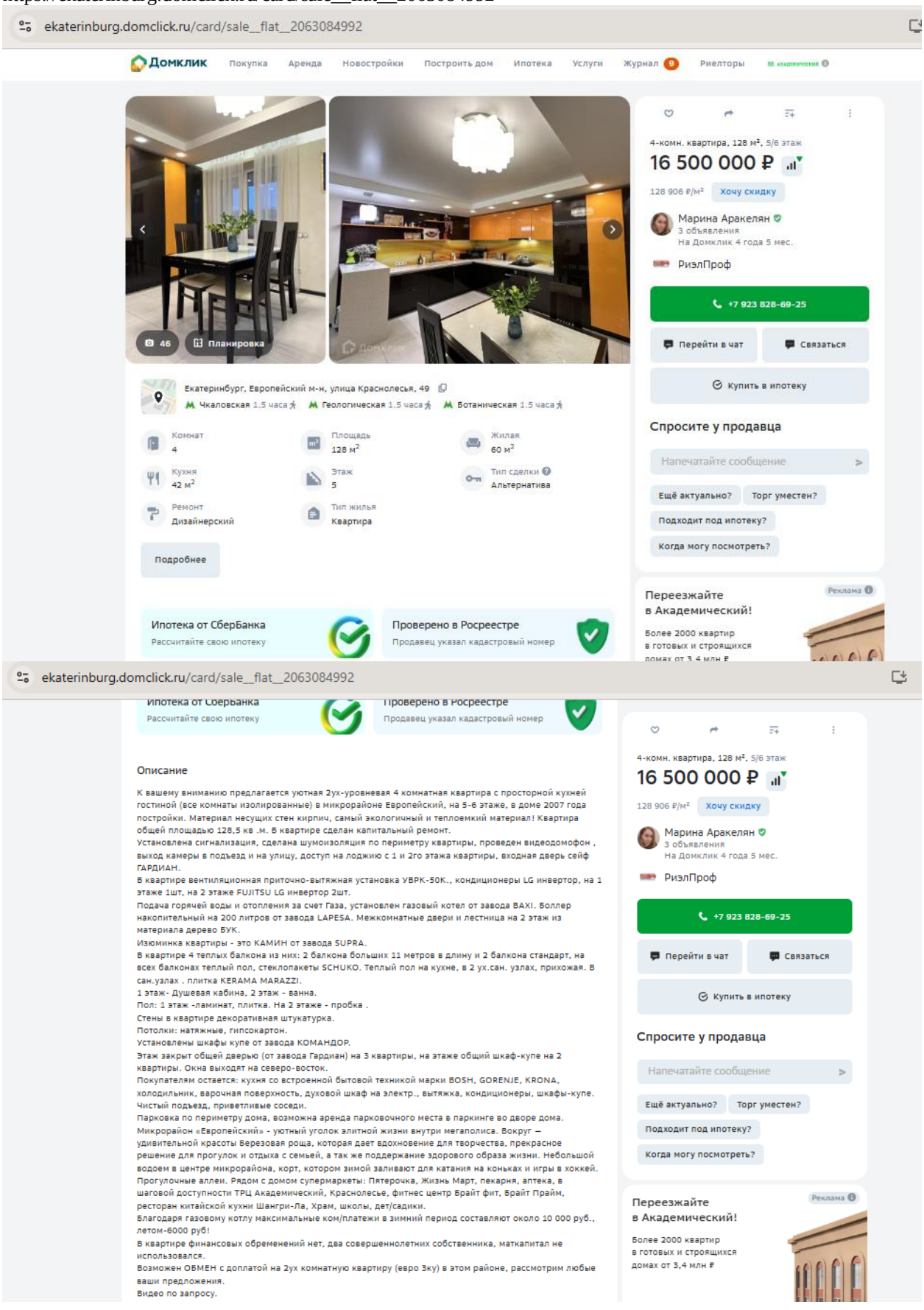
https://ekb.cian.ru/sale/flat/315544588/





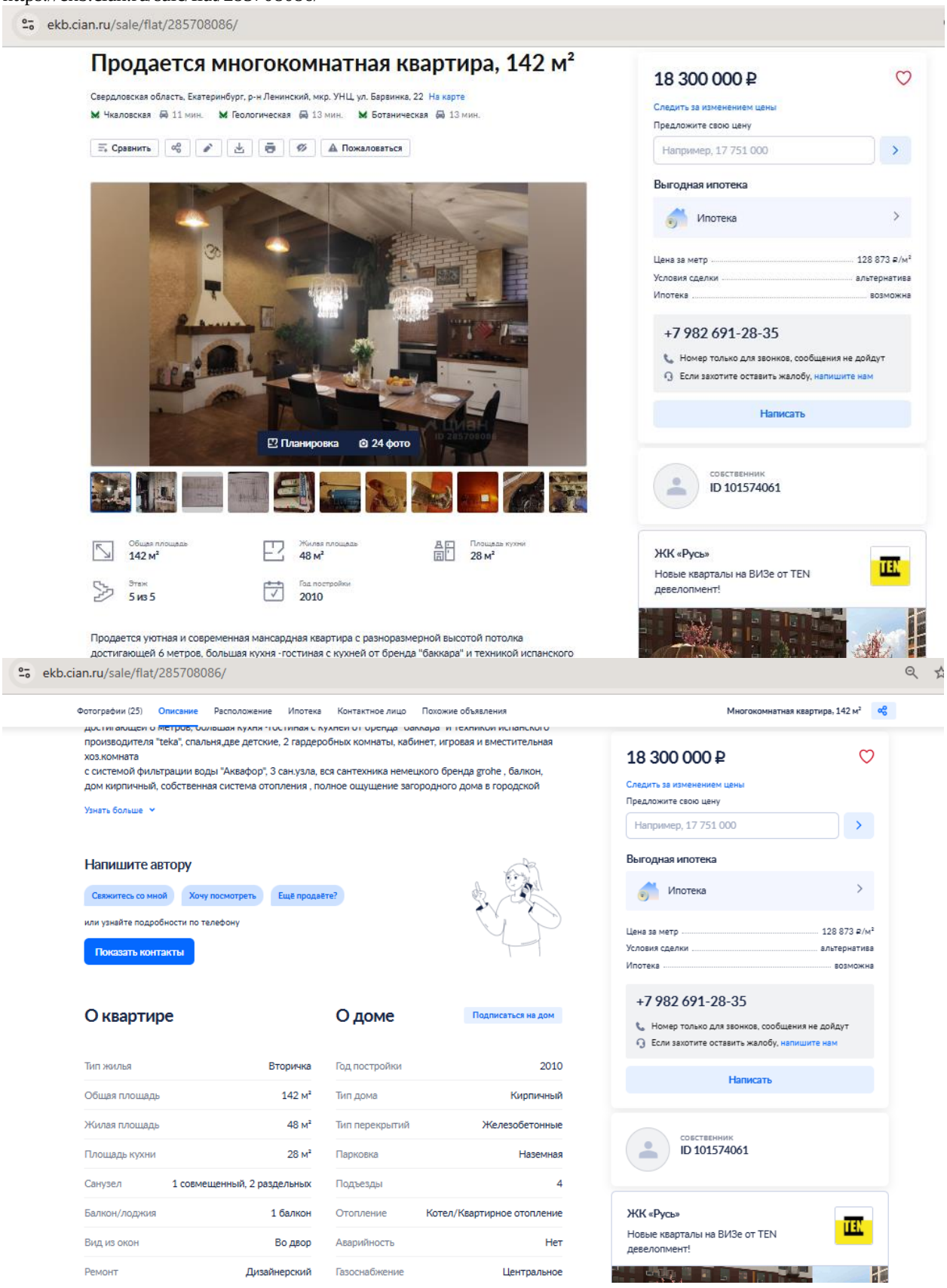
аналог № 2

https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale__flat__2063084992



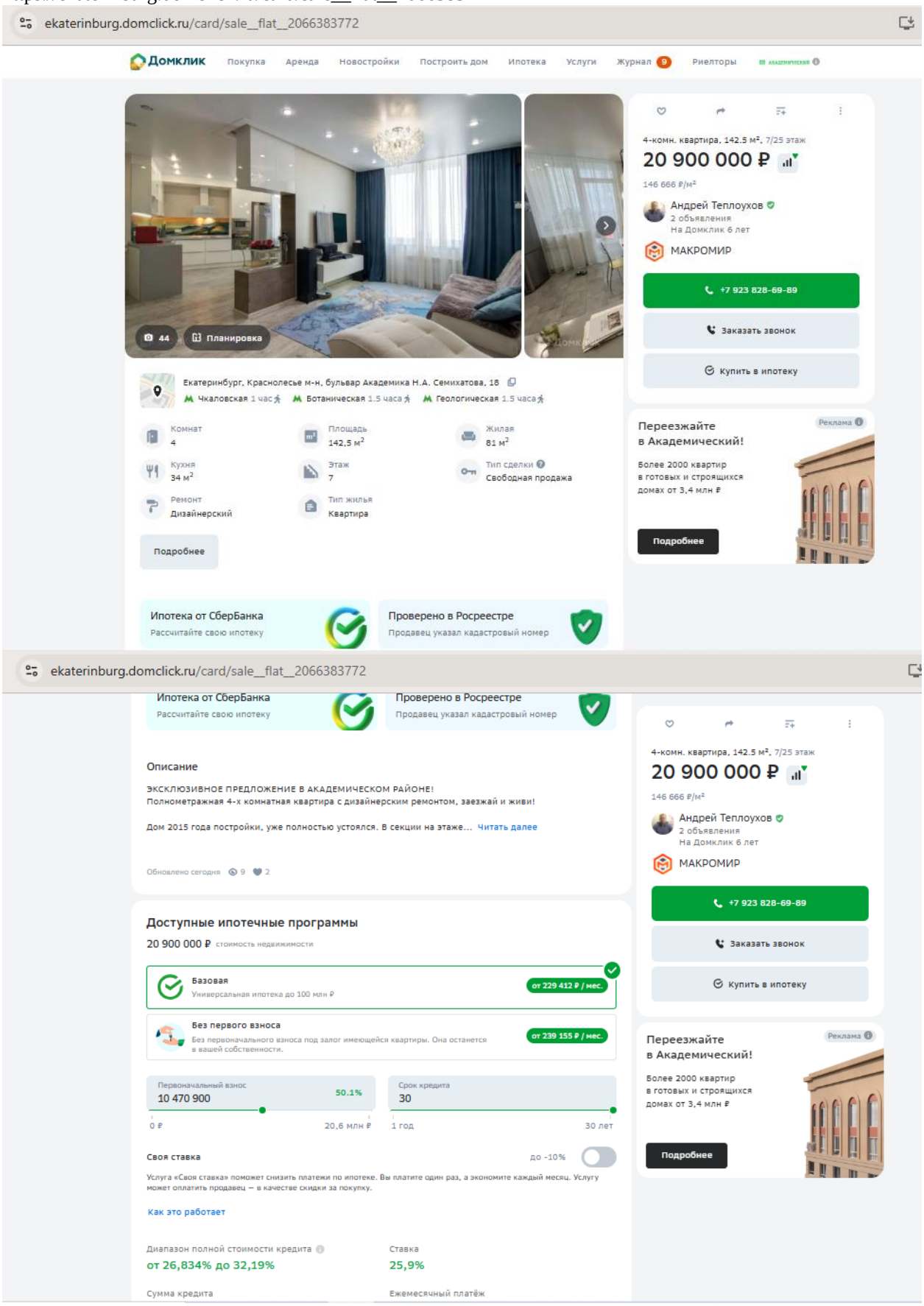
аналог №3

https://ekb.cian.ru/sale/flat/285708086/



аналог № 4

https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale__flat__2066383772



Приложение 2 Документы Исполнителя и оценщика

Членство в СРОО



Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"

СМАОс

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

07 сентября 2007 года
дата включения в реестр

763
№ согласно реестра

Черкасов Дмитрий Сергеевич

паспорт 6599 275008, выдан Отделом милиции Кировского РУВД
г. Екатеринбурга 16.02.2000 г., код подразделения 663-002,
зарегистрирован: г. Екатеринбург, ул. В. Высоцкого д. 6, кв. 199

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО ОГРН 1057746460602 МОСКВА

Генеральный директор
НП «СМАОс»

Н.Н.Бабичева

Страховой полис Оценщика

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)
№ 433-744-096806/24 от «05» июля 2024 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Черкасов Дмитрий Сергеевич,** Паспорт Гражданина РФ серии 65 21 №308030 выдан ГУ МВД России по Свердловской области 08.06.2021 г. Адрес регистрации: 620092 г.Екатеринбург, ул.Владимира Высоцкого, д.6 Эл. адрес: 2194741@mail.ru Тел.:+73432194741
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. эл. адрес: prof-msk@ingos.ru тел: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее-Договор) установлен с **«13» июля 2024 г.** по **«12» июля 2025 г.**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере **10 000 000,00 (десять миллионов рублей 00 копеек)**. 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет **3 830,00 (три тысячи восемьсот тридцать рублей 00 копеек)** за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«13» июля 2024 г.** 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru. 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru, подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), проставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Страховщика и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенных УКЭП Страховщика



Квалификационный аттестат



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037011-1 « 20 » мая 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Черкасову Дмитрию Сергеевичу

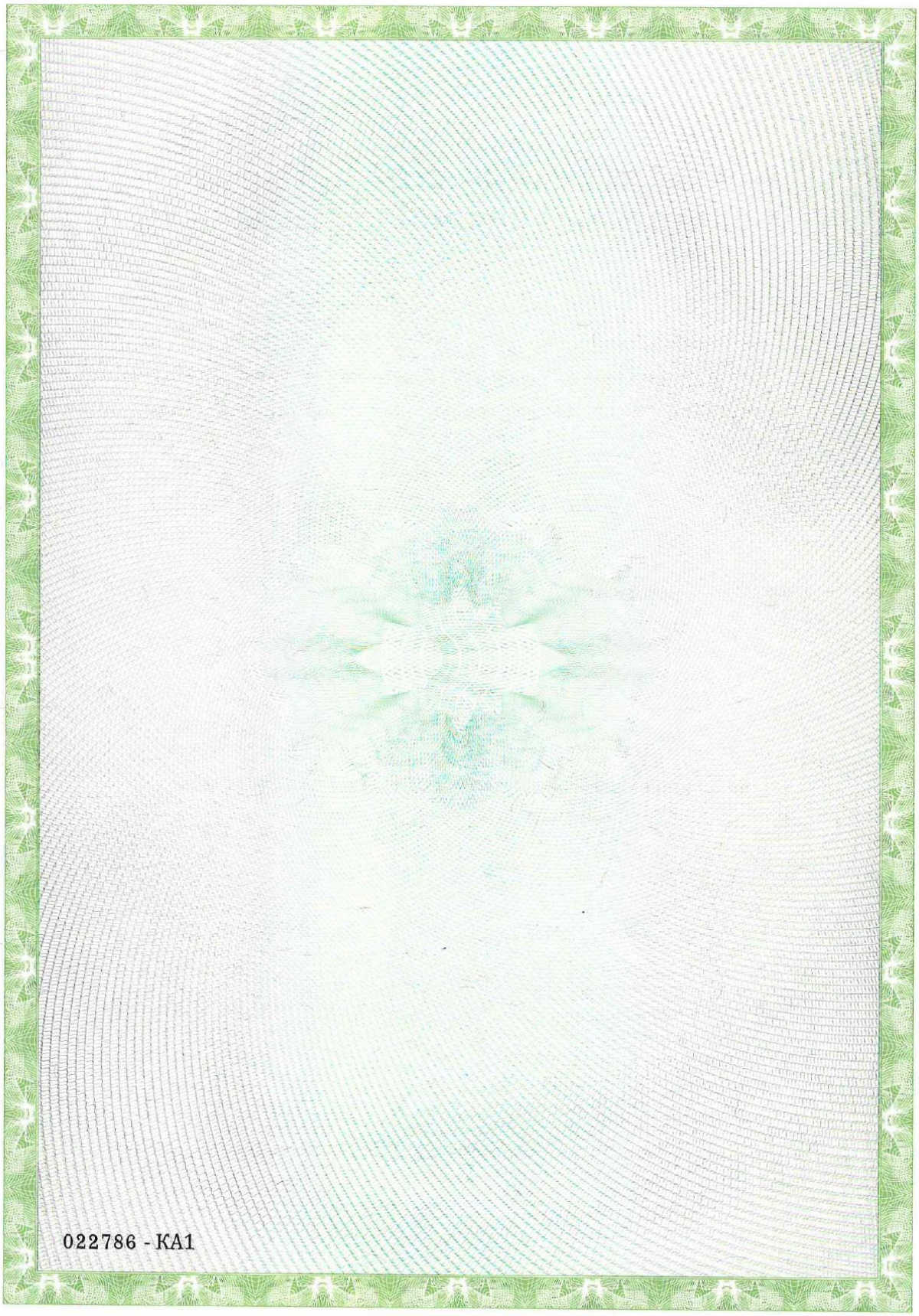
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 20 » мая 2024 г. № 348

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 20 » мая 2027 г.

АО «ОПЦИОН» Москва, 2021 г. Б/ ТЗ № 672


022786 - KA1

Страховой полис оценочной компании

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(ЭЛЕКТРОННОЕ СТРАХОВАНИЕ)
№ 433-744-088375/24

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **ООО «Эксперт-Ком»** ИНН 6670186263 Студенческая ул,корп.стр.1,оф.201
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. Филиал СПАО "Ингосстрах" в Свердловской области 620142 г.Екатеринбург, ул.8 Марта, д.51, корп.А
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С **«13» июля 2024 г.** по **«12» июля 2025 г.**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. 3.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) в течение Периода страхования.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **100 000 000,00 (сто миллионов рублей 00 копеек)**. 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **100 000 000,00 (сто миллионов рублей 00 копеек)**. 4.2. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере **21 980,00 (двадцать одна тысяча девятьсот восемьдесят рублей 00 копеек)** за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«13» июля 2024 г.** 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.2. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) 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.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. 8.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре. 8.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9. ТРЕТЬИ ЛИЦА:	9.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются: 9.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; 9.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
10. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	10.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования. 10.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:	11.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования. 11.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

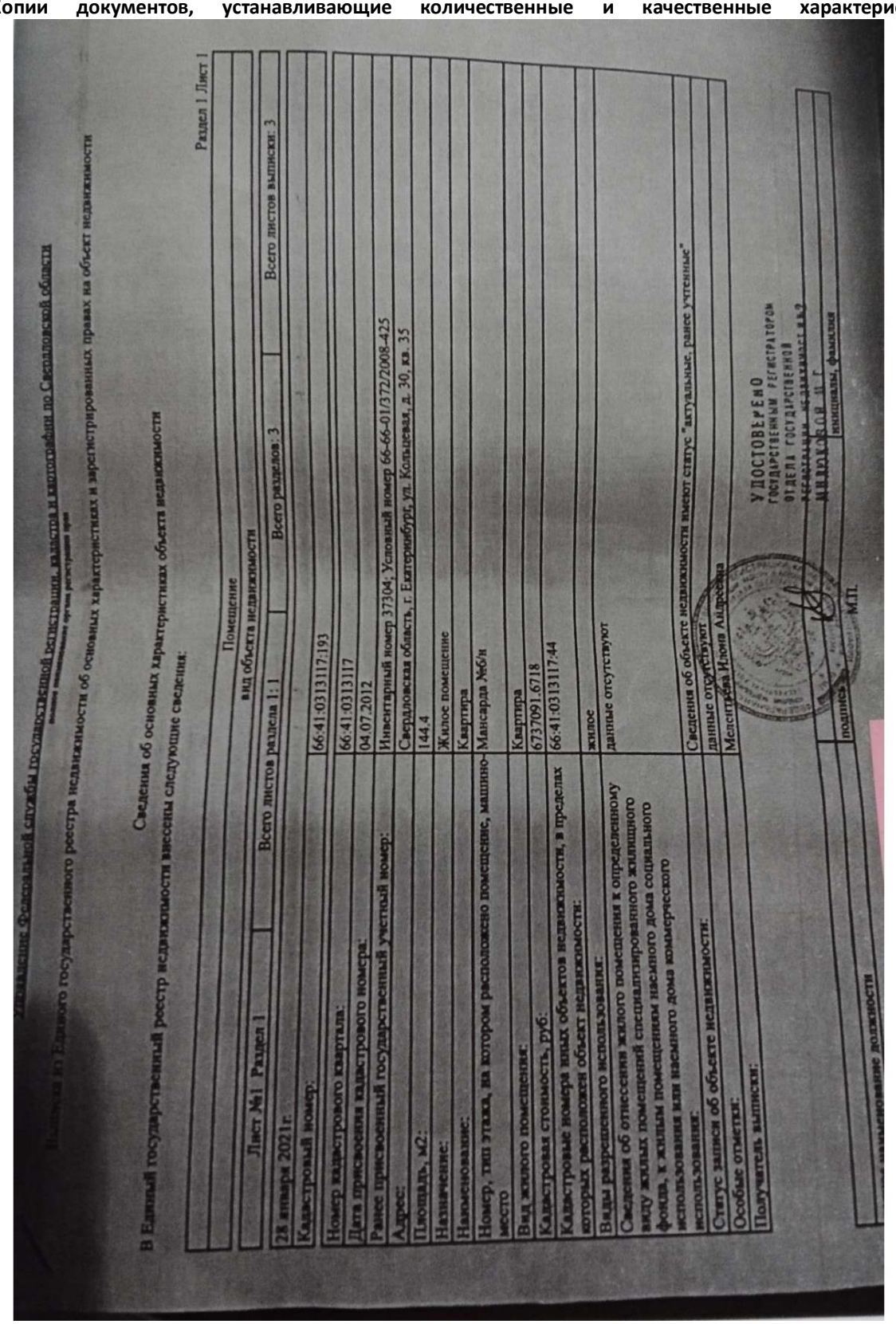
Страхователь _____ 1 Страховщик _____

12. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:	12.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
13. УВЕДОМЛЕНИЯ:	13.1. Все письма и уведомления, направляемые Страховщиком в адрес Страхователя в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий: 13.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора; 13.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты Стороны осуществляют по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя - Kasko_msc@mail.ru, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru; 13.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя - 73432194741, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **ООО «Эксперт-Ком»**	**СТРАХОВЩИК:** **СПАО «Ингосстрах»**
От Страхователя:	От Страховщика:



Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

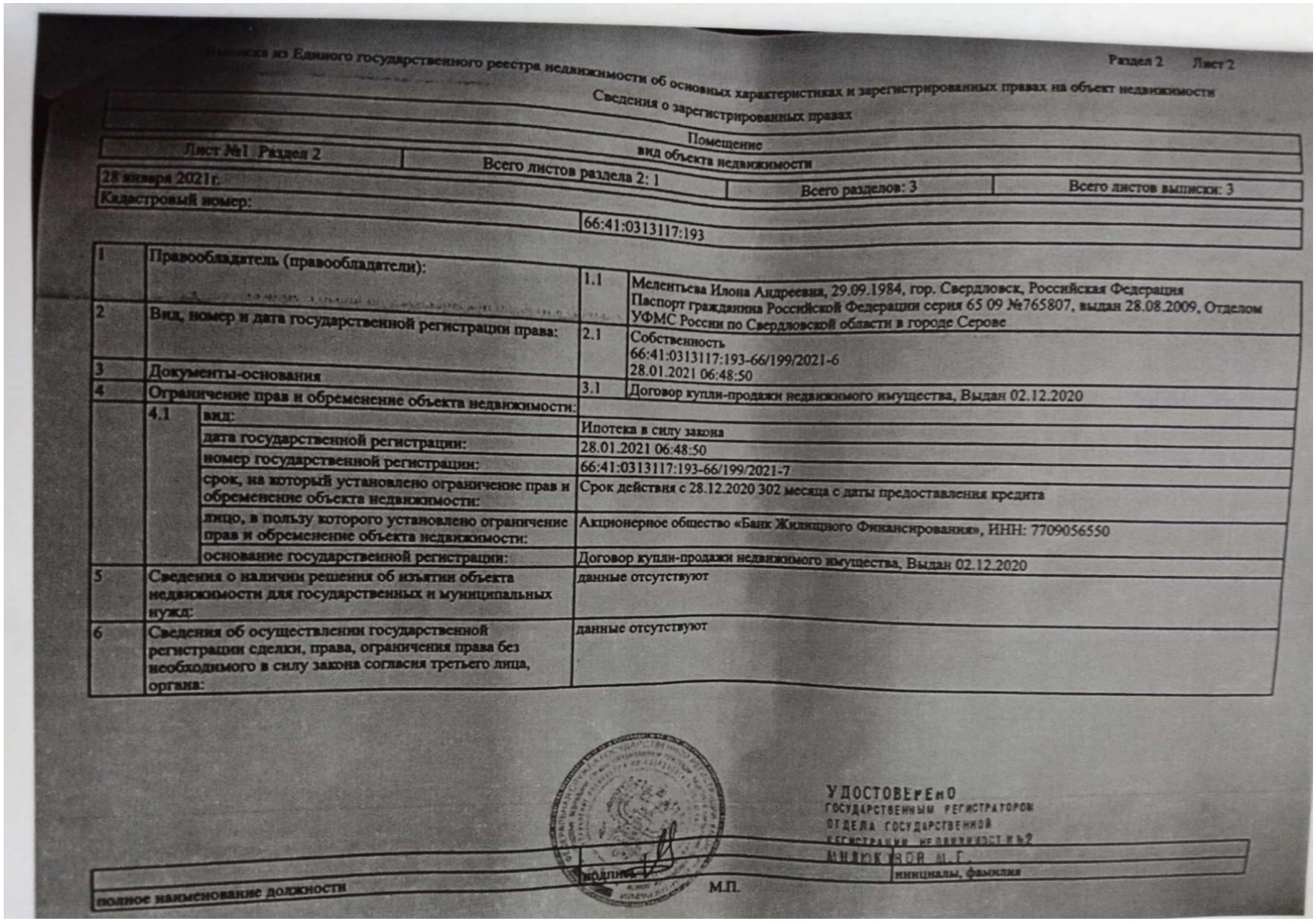
28 января 2021г.

Кадастровый номер:	66:41:0313117:193
Номер кадастрового квартала:	66:41:0313117
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 37304; Условный номер 66-66-01/372/2008-425
Адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Кольцевая, д. 30, кв. 35
Площадь, м2:	144.4
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Мансарда №6/и
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	6737091.6718
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0313117:44
Виды разрешенного использования:	жилое
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Мелентьева Илона Андреевна

УДОСТОВЕРЕНО
ГОСУДАРСТВЕННЫМ РЕГИСТРАТОРОМ
ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 2 Лист 2

Сведения о зарегистрированных правах

Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

Помещение
вид объекта недвижимости

28 января 2021г.

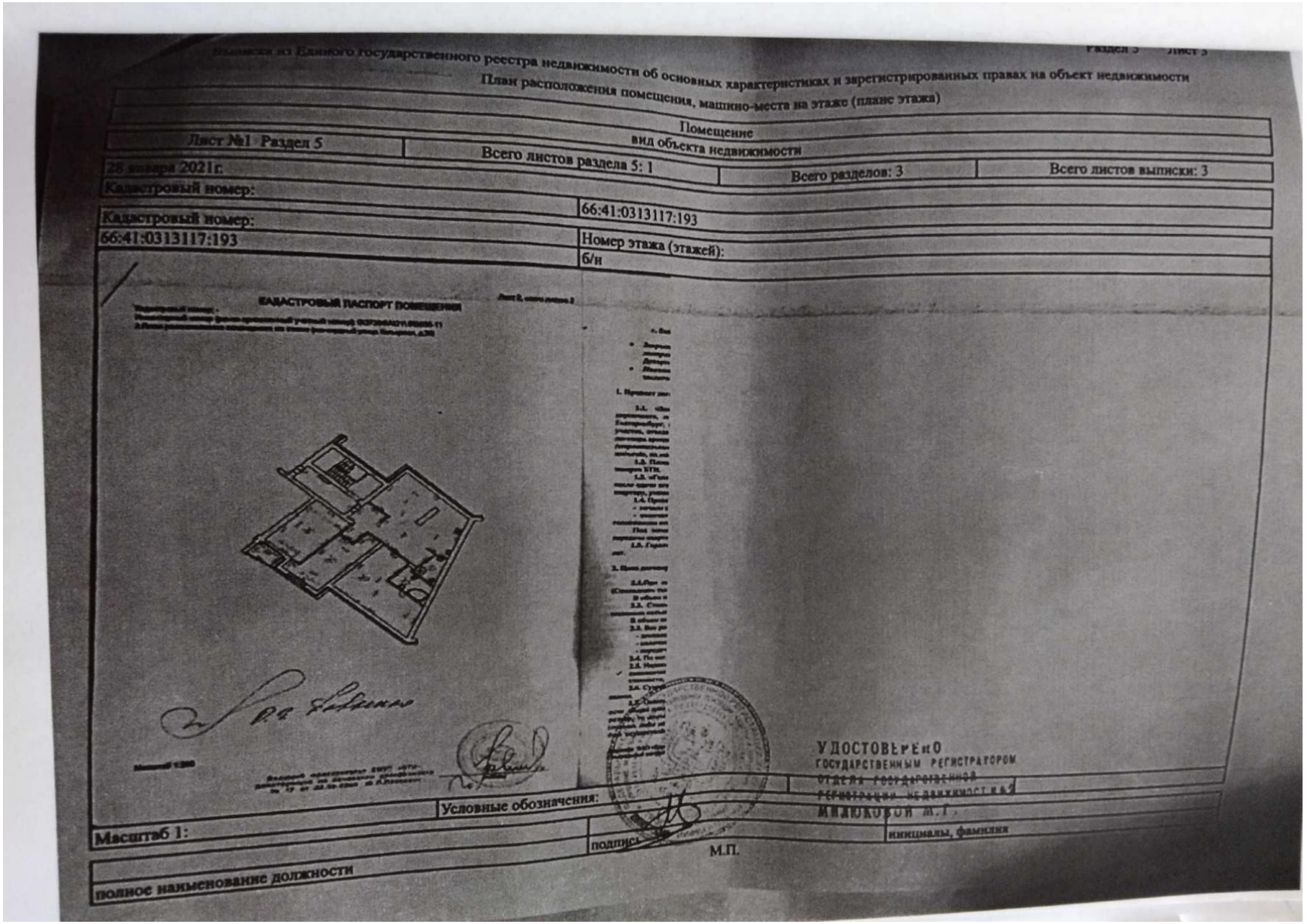
Кадастровый номер: 66:41:0313117:193

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Мелентьева Илона Андреевна, 29.09.1984, гор. Свердловск, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 09 №765807, выдан 28.08.2009, Отделом УФМС России по Свердловской области в городе Серове
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 66:41:0313117:193-66/199/2021-6 28.01.2021 06:48:50
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 02.12.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		28.01.2021 06:48:50
	номер государственной регистрации:		66:41:0313117:193-66/199/2021-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.12.2020 302 месяца с даты предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество «Банк Жилищного Финансирования», ИНН: 7709056550
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 02.12.2020
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

УДОСТОВЕРЕНО
ГОСУДАРСТВЕННЫМ РЕГИСТРАТОРОМ
ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ №2
[illegible]

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 5 Лист 3

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
28 января 2021г.			
Кадастровый номер:	66:41:0313117:193		
Кадастровый номер: 66:41:0313117:193	Номер этажа (этажей): б/н		

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Масштаб 1:

Условные обозначения:

УДОСТОВЕРЕНО
ГОСУДАРСТВЕННЫМ РЕГИСТРАТОРОМ
ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ
МИЛЮКОВОЙ М.Г.

полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Республике Коми
полное наименование органа регистрации прав

26.06.2024г. № КУВИ-001/2024-167018287

На основании запроса от 24.06.2024, поступившего на рассмотрение 24.06.2024, сообщаем, что правообладателю Зверев Дмитрий Михайлович; дата рождения: 24.10.1982; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 6514 № 788240 от 21.04.2014 выдан: Отделом УФМС России по Свердловской обл. в г. Серове; СНИЛС: 109-335-808 56; адрес места жительства или места пребывания: 620149, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Кольцевая, д. 30, кв. кв 35., в период с 01.01.2021 по 24.06.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:		Помещение
		Кадастровый номер:		66:41:0313007:610
		Назначение объекта недвижимости:		Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		жилое
		Местоположение:		Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Чкалова, д. 256, кв. 68
		Площадь:		78.9
	1.2	вид права, доля в праве:		Общая долевая собственность, доля в праве 1/4
		дата государственной регистрации:		14.05.2015
		номер государственной регистрации:		66-66/001-66/001/325/2015-788/4
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи квартиры с участием несовершеннолетнего, выдан 22.04.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:		09.08.2021
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	66:41:0313007:610-66/199/2020-4
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	66:41:0313007:610-66/109/2020-3
		1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	66:41:0313007:610-66/001/2019-1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

2	2.1	Вид объекта недвижимости:		Помещение
		Кадастровый номер:		66:41:0313117:193
		Назначение объекта недвижимости:		Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		жилое
		Местоположение:		Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Кольцевая, д. 30, кв. 35
		Площадь:		144.4
	2.2	вид права, доля в праве:		Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
		дата государственной регистрации:		06.10.2022
		номер государственной регистрации:		66:41:0313117:193-66/199/2022-9
		основание государственной регистрации:		Решение Ленинского районного суда г. Екатеринбурга, выдан 29.07.2022
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1	вид:	Ипотека в силу закона
			номер государственной регистрации:	66:41:0313117:193-66/199/2022-10
3	Получатель выписки			Маринина Полина Юрьевна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

1245703235_14106396

АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ
о признании должника гражданина несостоятельным (банкротом)
и введении процедуры реализации имущества

г. Екатеринбург Дело № А60-51130/2023
10.11.2023 года

Резолютивная часть решения объявлена 03 ноября 2023 года
Полный текст решения изготовлен 10 ноября 2023 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи С.А. Курченко при ведении протокола судебного заседания помощником судьи П.И. Кардаполовой, рассмотрел в открытом судебном заседании материалы дела по заявлению Зверева Дмитрия Михайловича (24.10.1982 года рождения, ИНН 665902719164, СНИЛС 109-335-808 56, место рождения: гор. Серов Свердловской обл., адрес регистрации: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Кольцевая, д.30, кв.35) о признании должника несостоятельным (банкротом).

В судебное заседание лица, участвующие в деле, явку не обеспечили; о времени и месте рассмотрения заявления извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте суда.

В Арбитражный суд Свердловской области 25.09.2023 посредством ящика для входящей корреспонденции, находящегося в здании Арбитражного суда Свердловской области, поступило заявление Зверева Дмитрия Михайловича о признании должника банкротом.

Заявитель просит:

1. Признать Зверева Дмитрия Михайловича несостоятельным (банкротом);

2. Утвердить финансового управляющего из членов Ассоциации Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Межрегиональный центр экспертов и профессиональных управляющих" (123557, г. Москва, Большой Тишинский переулок, д. 38).

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 29.09.2023 заявление принято к производству суда, возбуждено дело.

04.10.2023 от Ассоциации Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Межрегиональный центр экспертов и профессиональных управляющих" поступила информация о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего Саца Артема Юрьевича требованиям, установленным ст. 20, 20.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

01.11.2023 в Арбитражный суд от должника поступило ходатайство о приобщении дополнительных документов к материалам дела.

Представленные сведения приобщены судом к материалам дела в порядке ст. 75 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

В соответствии со статьей 213.3 Закона о банкротстве правом на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании гражданина банкротом обладают гражданин, конкурсный кредитор, уполномоченный орган. 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.

Гражданин обязан обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании его банкротом в случае, если удовлетворение требований одного кредитора или нескольких кредиторов приводит к невозможности исполнения гражданином денежных обязательств и (или) обязанности по уплате обязательных платежей в полном объеме перед другими кредиторами и размер таких обязательств и обязанности в совокупности составляет не менее чем пятьсот тысяч рублей, не позднее тридцати рабочих дней со дня, когда он узнал или должен был узнать об этом.

Гражданин вправе подать в арбитражный суд заявление о признании его банкротом в случае предвидения банкротства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что он не в состоянии исполнить денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей в установленный срок, при этом гражданин отвечает признакам неплатежеспособности и (или) признакам недостаточности имущества (ст. 213.4 Закона о банкротстве).

В обоснование своего заявления должник ссылается на наличие задолженности в размере 982 885 руб. 00 коп.

В силу п. 3 ст. 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 имеет место хотя бы одно из следующих обстоятельств:

гражданин прекратил расчеты с кредиторами, то есть перестал исполнять денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей, срок исполнения которых наступил;

более чем десять процентов совокупного размера денежных обязательств и (или) обязанности по уплате обязательных платежей, которые имеются у гражданина и срок исполнения которых наступил, не исполнены им в течение более чем одного месяца со дня, когда такие обязательства и (или) обязанность должны быть исполнены;

размер задолженности гражданина превышает стоимость его имущества, в том числе права требования;



наличие постановления об окончании исполнительного производства в связи с тем, что у гражданина отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание.

Таким образом, в заседании суда установлено и материалами дела подтверждено, что должник имеет признаки банкротства, предусмотренные п. 2 ст. 213.3 Закона о банкротстве, является неплатежеспособным.

В силу ст. 213.2 Закона о банкротстве при рассмотрении дела о банкротстве гражданина применяются реструктуризация долгов гражданина, реализация имущества гражданина, мировое соглашение.

Статьей 213.3 Закона о банкротстве установлено, что план реструктуризации долгов гражданина может быть представлен в отношении задолженности гражданина, соответствующего следующим требованиям:

гражданин имеет источник дохода на дату представления плана реструктуризации его долгов;

гражданин не имеет неснятой или непогашенной судимости за совершение умышленного преступления в сфере экономики и до даты принятия заявления о признании гражданина банкротом истек срок, в течение которого гражданин считается подвергнутым административному наказанию за мелкое хищение, умышленное уничтожение или повреждение имущества либо за фиктивное или преднамеренное банкротство;

гражданин не признавался банкротом в течение пяти лет, предшествующих представлению плана реструктуризации его долгов;

план реструктуризации долгов гражданина в отношении его задолженности не утверждался в течение восьми лет, предшествующих представлению этого плана.

Должник ходатайствует о признании его несостоятельным (банкротом) и открытии процедуры реализации имущества, поскольку не имеет достаточного дохода, обеспечивающего исполнение требований кредиторов.

По результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании гражданина банкротом, если гражданин не соответствует требованиям для утверждения плана реструктуризации долгов, установленным пунктом 1 статьи 213.13 настоящего Федерального закона, арбитражный суд вправе на основании ходатайства гражданина вынести решение о признании его банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина (п. 8 ст. 213.6 Закона о банкротстве).

Как указано в заявлении, должник трудоустроен в ООО «РЖД», на должности инспектора по контролю за техническим содержанием зданий и сооружений. В качестве индивидуального предпринимателя не зарегистрирован (справка от 28.08.2023).

За должником зарегистрировано право собственности на 1/2 долю в праве собственности на квартиру, расположенную по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Кольцевая, д. 30, кв. 35. Объекты движимого имущества, как указано в заявлении, за должником не зарегистрированы.

Должник в браке не состоит (брак с Мелентьевой И.А. расторгнут 28.10.2021), на иждивении имеет несовершеннолетних детей.

Учитывая вышеизложенное, а также принимая во внимание, что размер требований кредиторов значительно превышает стоимость имущества должника, превышает доходы должника, следовательно, оснований для введения процедуры

реструктуризации долгов не имеется и является нецелесообразным. Таким образом, заявление гражданина о введении в отношении него процедуры реализации имущества признано судом обоснованным. Суд полагает возможным ввести процедуру реализации имущества на 6 месяцев.

Оснований для введения процедуры на меньший срок не имеется, учитывая, что процедура реструктуризации не проводилась, объем работы, который необходимо провести финансовому управляющему в ходе процедуры реализации имущества на данной стадии установить невозможно, более того, процедура реализации предусматривает установление требований кредиторов, проведение торгов, реализация имущества должника, при необходимости оспаривание сделок, а также другие действия. С учетом изложенного, оснований для введения процедуры банкротства на срок меньше 6 месяцев не имеется.

Арбитражный суд утверждает финансового управляющего в порядке, установленном статьей 45 Закона о банкротстве настоящего Федерального закона, с учетом положений статьей 213.4, 213.5, 213.9 названного Закона.

От Ассоциации Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Межрегиональный центр экспертов и профессиональных управляющих" поступили сведения о предоставлении кандидатуры арбитражного управляющего Саца Артема Юрьевича для утверждения в деле о банкротстве, а также информация о соответствии его требованиям ст. 20, 20.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Таким образом, на должность финансового управляющего должника подлежит утверждению финансовый управляющий Сац Артем Юрьевич.

Согласно положениям п. 3 ст. 20.6, п. 3, 4 ст. 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 единовременно за проведение процедуры, применяемой в деле о банкротстве.

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.

Денежные средства на единовременную выплату арбитражному управляющему в размере 25000 руб. внесены на депозит Арбитражного суда Свердловской области.

На основании абз. 3 п. 2 ст. 213.6 Закона о банкротстве при вынесении арбитражным судом определения о признании обоснованным заявления должника, конкурсного кредитора или уполномоченного органа о признании гражданина банкротом и введении реструктуризации его долгов арбитражный суд привлекает к участию в рассмотрении дела о банкротстве гражданина орган опеки и попечительства в случае, если в рамках рассматриваемого дела затрагиваются права несовершеннолетнего лица или права лица, признанного судом недееспособным.

В связи с тем, что у должника имеется несовершеннолетний ребенок, суд, в целях предотвращения нарушений его прав, привлекает к участию в рассмотрении дела о банкротстве орган опеки и попечительства по месту регистрации должника.

Руководствуясь ст. 167-170, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст. 20, 20.2, 45, 124, 126, 127, 213.6, 213.9, 213.24 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. Признать Зверева Дмитрия Михайловича (24.10.1982 года рождения, ИНН 665902719164, СНИЛС 109-335-808 56, место рождения: гор. Серов Свердловской обл., адрес регистрации: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Кольцевая, д.30, кв.35) несостоятельным (банкротом) и ввести процедуру реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев – **до 03.05.2024.**

2.Утвердить финансовым управляющим имуществом должника арбитражного управляющего Саца Артема Юрьевича (адрес корреспонденции: 620075, г. Екатеринбург, а/я 15), члена Ассоциации Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Межрегиональный центр экспертов и профессиональных управляющих" .

3. Установить вознаграждение финансовому управляющему в размере 25 000 рублей единовременно. Вознаграждение выплачивать за счет денежных средств и имущества гражданина.

4. Судебное заседание по рассмотрению дела о банкротстве назначить **на 23.04.2024 в 14 час. 00 мин.** в помещении суда по адресу: ул. Шарташская, д. 4, г. Екатеринбург, обл. Свердловская, **зал № 402**.

5. Привлечь к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, УПРАВЛЕНИЕ СОЦИАЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ № 27 ПО ЛЕНИНСКОМУ РАЙОНУ ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА (адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 22).

6. С даты вынесения настоящего решения наступают последствия, установленные главой X Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

7. 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).

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 **С.А. Курченко**

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 05.04.2023 2:46:00
Кому выдана Курченко Светлана Алексеевна

16020005906779

1245703519_15801121

АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
620000, г. Екатеринбург, пер. Вениамина Яковлева, стр. 1
www.ekaterinburg.arbitr.ru e-mail: info@ekaterinburg.arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
об утверждении финансового управляющего

г. Екатеринбург
29 января 2025 года Дело №А60-51130/2023

Резолютивная часть определения объявлена 16.01.2025.

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи С.А. Курченко при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Т.Р.Усмановой, рассмотрел в судебном заседании вопрос об утверждении финансового управляющего,

в рамках дела №51130/2023 по заявлению Зверева Дмитрия Михайловича (24.10.1982 года рождения, ИНН 665902719164, СНИЛС 109-335-808 56, место рождения: гор. Серов Свердловской обл., адрес регистрации: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Кольцевая, д.30, кв.35) о признании должника несостоятельным (банкротом).

Представитель кредитора Воложденинова Д.А., чье ходатайство о проведении судебного заседания в режиме веб-конференции (с использованием ресурса "Картотека арбитражных дел"), судом было одобрено, не подключился к судебному заседанию. При этом средства связи суда воспроизводят видео- и аудиосигнал надлежащим образом, технические неполадки отсутствуют, представителям стороны обеспечена возможность дистанционного участия в процессе, которая не реализована по причинам, находящимся в сфере его контроля.

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, в том числе публично путем размещения соответствующей информации на официальном сайте Арбитражного суда Свердловской области.

Отводов составу суда не заявлено.

Рассмотрев заявление, суд

УСТАНОВИЛ:

В Арбитражный суд Свердловской области 25.09.2023 посредством ящика для входящей корреспонденции, находящегося в здании Арбитражного суда Свердловской области, поступило заявление Зверева Дмитрия Михайловича о признании должника банкротом.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 29.09.2023 заявление принято к производству суда, возбуждено дело.

Решением суда от 10.11.2023 постановлено признать Зверева Дмитрия Михайловича (24.10.1982 года рождения, ИНН 665902719164, СНИЛС 109-335-808 56, место рождения: гор. Серов Свердловской обл., адрес регистрации: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Кольцевая, д.30, кв.35) несостоятельным

(банкротом) и ввести процедуру реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев – до 03.05.2024. Финансовым управляющим должника утвержден Сац Артем Юрьевич, член Ассоциации Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Межрегиональный центр экспертов и профессиональных управляющих".

Определением суда от 19.05.2024 Сац Артем Юрьевич освобожден от исполнения обязанностей финансового управляющего в деле о несостоятельности (банкротстве) Зверева Дмитрия Михайловича.

Финансовым управляющим для участия в процедуре реализации имущества должника утверждена Маринина Полина Юрьевна, член Ассоциации саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Межрегиональный центр экспертов и профессиональных управляющих».

20.11.2024 в суд посредством системы "Мой Арбитр" поступило заявление финансового управляющего Марининой Полины Юрьевны об освобождении финансового управляющего от исполнения обязанностей.

Резолютивной частью определения суда от 11.12.2024 Маринина Полина Юрьевна освобождена от исполнения обязанностей финансового управляющего имуществом должника Зверева Дмитрия Михайловича.

20.11.2024 проведено очное собрание кредиторов Зверева Дмитрия Михайловича, по результатам которого принято решение выбрать в качестве финансового управляющего арбитражного управляющего Волкова Валерия Игоревича, члена Союза «УРСО АУ».

27.12.2024 от Союза «УРСО АУ» поступила информация о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего Волкова Валерия Игоревича требованиям, установленным ст. 20, 20.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В случае освобождения или отстранения финансового управляющего арбитражный суд утверждает нового финансового управляющего в порядке, установленном настоящей статьей (п. 12 ст. 213.9 Закона о банкротстве).

Порядок утверждения арбитражного управляющего установлен статьей 45 Закона о банкротстве.

В соответствии с п. 2 ст. 213.9 Закона о банкротстве финансовый управляющий, утверждаемый арбитражным судом в деле о банкротстве гражданина, должен соответствовать требованиям, установленным настоящим Федеральным законом к арбитражному управляющему в целях утверждения его в деле о банкротстве гражданина. Арбитражный суд утверждает финансового управляющего в порядке, установленном статьей 45 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи 213.4 настоящего Федерального закона и настоящей статьи.

По результатам рассмотрения представленной саморегулируемой организацией арбитражных управляющих информации о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Федерального закона, или кандидатуры арбитражного управляющего арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего, соответствующего таким требованиям (п. 5 ст. 45 Закона о банкротстве).



От Союза «УРСО АУ» поступила информация о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего Волкова Валерия Игоревича требованиям ст. 20, 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Отзывов и возражений на дату судебного заседания не поступило.

Таким образом, суд утверждает финансовым управляющим имуществом Зверева Дмитрия Михайловича – Волкова Валерия Игоревича.

В силу положений пунктов 1, 2, 3 ст. 20.6 Федерального закона «О несостоятельности (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 Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»

Руководствуясь ст. 20, 20.2, 37, 45, 213.9 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», ст. 184, 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Утвердить финансовым управляющим для участия в процедуре реализации имущества должника Волкова Валерия Игоревича (адрес: 620149, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Бардина, д. 21, а/я 275), члена Союза «УРСО АУ».

Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение 1 месяца со дня его принятия. Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший определение.

В случае обжалования определения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда http://17aas.arbitr.ru.

Судья **С.А. Курченко**

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 14.05.2024 0:24:25
Кому выдана Курченко Светлана Алексеевна
16020006838375