
Общество с ограниченной ответственностью
Финансовая Компания «Альфа Инвест Оценка»
ИНН 6672287796 КПП 667401001 ОГРН 1086672031050
620073 Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Ак. Шварца, д.10/1 оф.2
Тел.: +7(903)0801000, E-mail: info-alfa@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

об определении рыночной стоимости объекта оценки:

Многоконтурный земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства. Площадь: 12350380 кв. м. Адрес: Новосибирская обл., р-н Чановский, Щегловский сельсовет. Кадастровый номер 54:27:020801:1636 Вид права: общая долевая собственность Доля в праве: 1/110. Субъект права: Ждельский Сергей Александрович

Многоконтурный земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства. Площадь: 398 451 кв. м. Адрес: Новосибирская область, Чановский р-н, Щегловский сельсовет. Кадастровый номер 54:27:020801:1906 Вид права: общая долевая собственность Доля в праве: 1/3. Субъект права: Ждельский Сергей Александрович

Дата оценки: «05» декабря 2024 года

Дата составления заключения: «05» декабря 2024 года

Заказчик: Ждельский Сергей Александрович
ИНН 541520008470 СНИЛС 023-571-695 46

ЕКАТЕРИНБУРГ 2024

**Общество с ограниченной ответственностью
Финансовая Компания «Альфа Инвест Оценка»**

ИНН 6672287796 КПП 667401001 ОГРН 1086672031050
620073 Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Ак. Шварца, д.10/1 оф.2
Тел.: +7(903)0801000, E-mail: info-alfa@mail.ru

Заказчик: Ждельский Сергей Александрович
ИНН 541520008470 СНИЛС 023-571-695 46

Уважаемый Сергей Александрович!

В ответ на Ваш запрос, оценщиками Отдела по оценке стоимости предприятия и бизнеса ООО ФК «Альфа Инвест Оценка» была проведена оценка объекта оценки. В процессе оценки был проведен анализ и обработка информации рынка предложения схожих объектов-аналогов.

Выводы, содержащиеся в настоящем заключении, основаны на расчетах, заключении и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа публикаций в периодической печати и иных средствах массовой информации, на опыте оценщика и его профессиональных знаниях.

Таким образом, основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов эксперт-оценщик пришел к следующему заключению, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на **«05» декабря 2024 года** составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Многоконтурный земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства. Площадь: 12350380 кв. м. Адрес: Новосибирская обл., р-н Чановский, Щегловский сельсовет. Кадастровый номер 54:27:020801:1636 Вид права: общая долевая собственность Доля в праве: 1/110. Субъект права: Ждельский Сергей Александрович	28 000,0 (Двадцать восемь тысяч) рублей
Многоконтурный земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства. Площадь: 398 451 кв. м. Адрес: Новосибирская область, Чановский р-н, Щегловский сельсовет. Кадастровый номер 54:27:020801:1906 Вид права: общая долевая собственность Доля в праве: 1/3. Субъект права: Ждельский Сергей Александрович	12 600,0 (Двенадцать тысяч шестьсот) рублей
Итого, руб.:	40 600,00

Согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 № 366-ФЗ.

Специалист-оценщик
ООО ФК «Альфа Инвест Оценка»


А.В. Колезнев

Директор
ООО ФК «Альфа Инвест Оценка»


С.Ю. Колезнева



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Даты:	
Дата определения стоимости (дата оценки)	«05» декабря 2024 г.
Дата составления заключения	«05» декабря 2024 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки:	Многоконтурный земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства. Площадь: 12350380 кв. м. Адрес: Новосибирская обл., р-н Чановский, Щегловский сельсовет. Кадастровый номер 54:27:020801:1636 Вид права: общая долевая собственность Доля в праве: 1/110. Субъект права: Ждельский Сергей Александрович
Объект оценки:	Многоконтурный земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства. Площадь: 398 451 кв. м. Адрес: Новосибирская область, Чановский р-н, Щегловский сельсовет. Кадастровый номер 54:27:020801:1906 Вид права: общая долевая собственность Доля в праве: 1/3. Субъект права: Ждельский Сергей Александрович

Таблица

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
Многоконтурный земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства. Площадь: 12350380 кв. м. Адрес: Новосибирская обл., р-н Чановский, Щегловский сельсовет. Кадастровый номер 54:27:020801:1636 Вид права: общая долевая собственность Доля в праве: 1/110. Субъект права: Ждельский Сергей Александрович	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	28 000,0 (Двадцать восемь тысяч) рублей
Многоконтурный земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства. Площадь: 398 451 кв. м. Адрес: Новосибирская область, Чановский р-н, Щегловский сельсовет. Кадастровый номер 54:27:020801:1906 Вид права: общая долевая собственность Доля в праве: 1/3. Субъект права: Ждельский Сергей Александрович	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	12 600,0 (Двенадцать тысяч шестьсот) рублей
Итого, руб.:			40 600,00

2. СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТЕ ЭКСПЕРТЕ

ФИО:	Колезнев Антон Владимирович
Членство в СРО:	Действительный член Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», Свидетельство №052 от 04.10.2012г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности от 04 марта 2022 года №032996-1 по направлению оценочной деятельности « Оценка недвижимости » выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 04 марта 2025 года №241;
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности от 14 декабря 2018 года №016066-3 по направлению оценочной деятельности « Оценка бизнеса » выдан Колезневу Антону Владимировичу на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 14 декабря 2018 года №101;
Квалификационный аттестат в области экспертной деятельности:	Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков №000430-001 от 29.05.2015г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Страховая ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в ООО «АМТ Страхование», Страховой полис № № TPL-2400120-96-012 от 05.05.2024 г. Страховая сумма 300 000 руб. Срок действия полиса по «31» мая 2025 года;
Сведения о страховании Гражданской ответственности Исполнителя:	Страховая ответственность Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности застрахована в ООО «АМТ Страхование», Страховой полис № TPL-2300290-96 от 27.10.2023 г. Страховая сумма 5 000 000 руб. Срок действия полиса по «29» октября 2024 года;
Образование:	Высшее - УГТУ-УПИ / 2001-2005г.; Специальность – экономика и управление на предприятии в энергетике; Квалификация – экономист менеджер
Профессиональное образование:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №238938 от 26.06.2008г., за регистрационным номером 119226 от 02.07.2008г.
Стаж работы оценщиком:	16 лет
Стаж экспертной работы:	10 лет

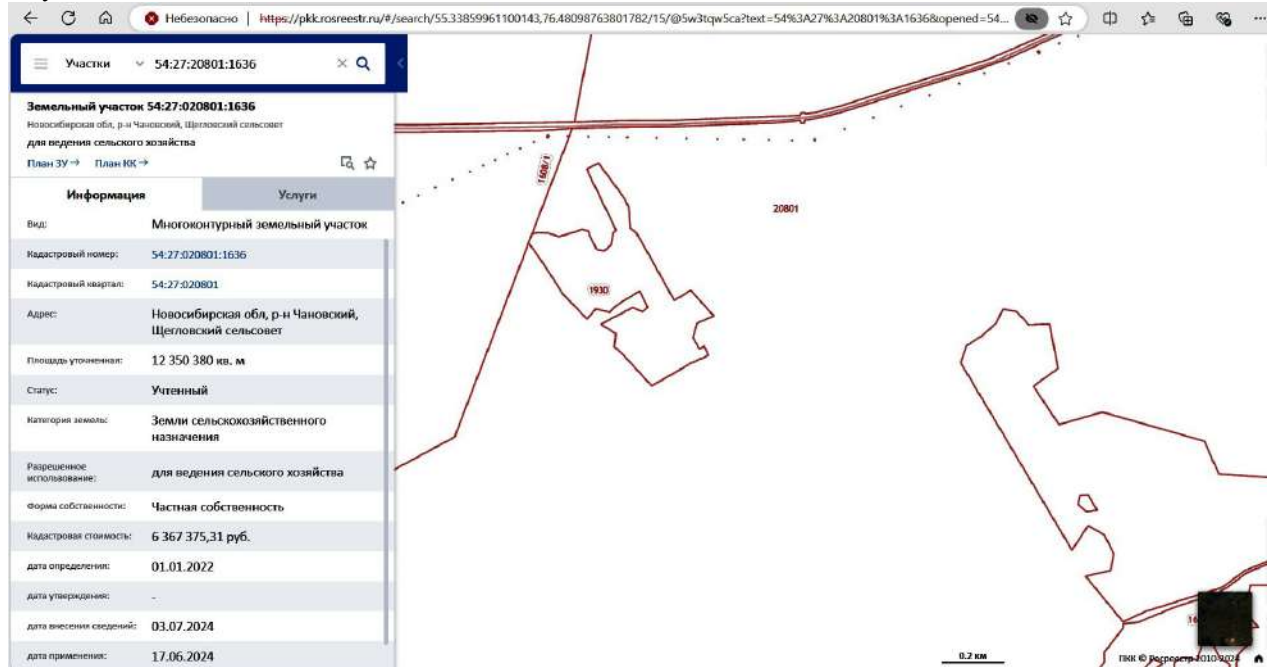
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ТРЕБОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 31 мая 2001 года №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации». В соответствии с нормами процессуального законодательства Российской Федерации судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами.

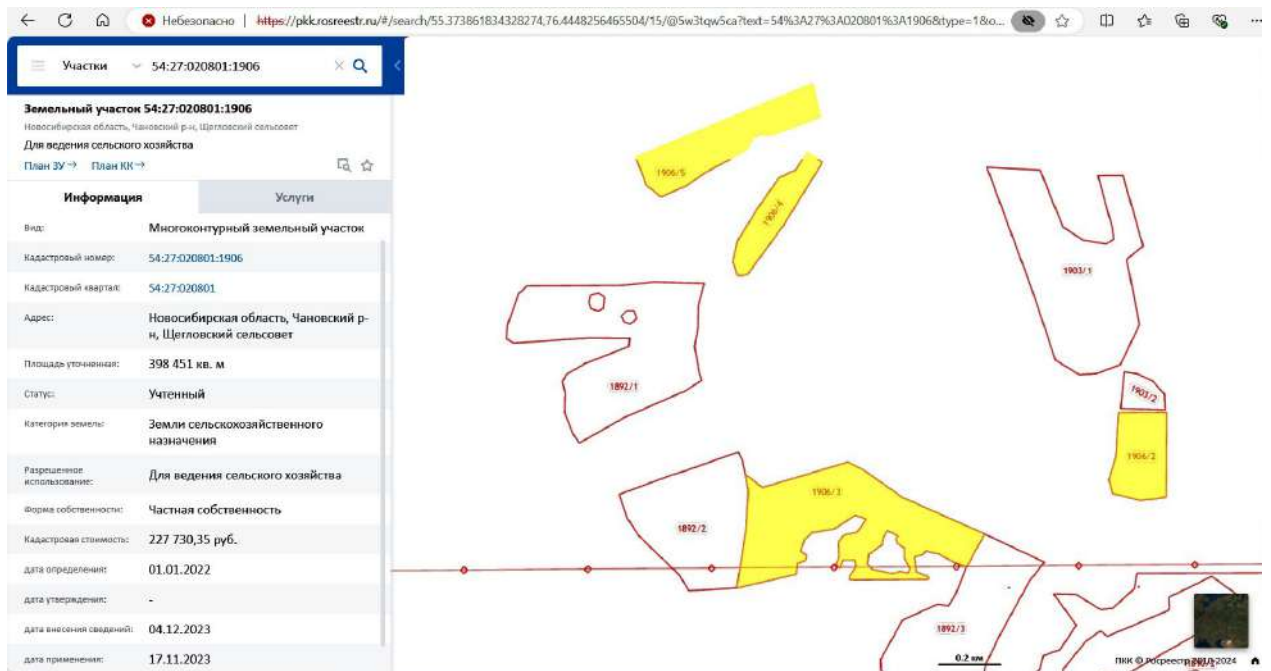
На судебно-экспертную деятельность лиц, указанных в части 1 статьи 41 Федерального закона №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», распространяется действие статей 2, 4, 6 - 8, 16 и 17, части второй статьи 18, статей 24 и 25 настоящего Федерального закона». (Федеральный закон от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»);

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект(ы) оценки представляют собой: Объекты оценки представляют собой недвижимое имущество, а именно:



При составлении решения об оценке финансовый управляющий использовал информацию, обеспечивающую достоверность решения об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Описание технико-количественных показателей, используемых при установлении количественных и качественных характеристик объектов оценки, были взяты из документа Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости;



5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕМ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

5.1. Описание подходов к оценке

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок объекта оценки в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости имущества устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект имущества сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего, аналогичного по назначению и качеству имущества равной полезности.

В затратном подходе стоимость имущества равна рыночной стоимости нового, аналогичного оцениваемому объекту, имущества за вычетом накопленного износа и устареваний с учетом стоимости участка. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются затраты на строительство и стоимость земли.

Сравнительный подход

Сравнительный подход базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Подход сравнительного анализа продаж наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

Доходный подход

Стоимость объекта недвижимости доходным подходом определяется совокупностью методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. При определении стоимости доходным подходом, важным является точность расчета доходов и расходов от эксплуатации объектов.

Каждый из этих трех подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. При определении стоимости желательно применить все три подхода к оценке, когда это возможно, а затем выполнить согласование результатов оценки, полученных различными подходами.

5.2. Выбор подходов к оценке

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке.

Затратный подход. основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении собственности и исходит из того, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется строительство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности схожего функционального назначения. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство (приобретение) аналогичного объекта и его износа при неперенном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке. Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта, рассчитанной на основе стоимости воспроизводства или стоимости замещения за вычетом совокупного накопленного износа.

Исходя из целей настоящей оценки в соответствии с техническим заданием и предполагаемым использованием результатов оценки, применение затратного подхода возможно при соблюдении следующих условий:

- с момента ввода объекта в эксплуатацию (постройки) прошло не менее 5 (пяти) лет.
- в распоряжении оценщика имеется расчетно-сметная документация на недвижимое имущество, права на которое оцениваются, и/или документально подтвержденные данные о затратах, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию оцениваемого объекта и/или официальная статистическая/аналитическая информация о стоимости строительства аналогичных объектов.

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки с учетом накопленного износа, для определения рыночной стоимости земельных участков в чистом виде не применим, так как земля является объектом не воспроизводимым.

Сравнительный подход. Сравнительный подход- метод определения стоимости, основанный на анализе недавних сделок купли-продажи сопоставимых объектов, а также запрашиваемых цен на аналогичные объекты собственности. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и анализ предложений по объектам собственности, сходным с оцениваемым. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. В результате определяется стоимость продажи аналогичного объекта, как если бы при продаже он имел те же основные

характеристики, что и оцениваемый объект собственности.

Применение сравнительного подхода к объектам оценки обусловлено наличием достаточного количества информации о реальных сделках / предложениях аналогичных объектов, состоявшихся в недавнее время. В этих условиях сравнительный подход для объектов оценки является наиболее предпочтительным.

Доходный подход. Доходный подход основывается на принципе ожидания. В соответствии с принципом ожидания типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем и представляет собой текущую стоимость будущих выгод от эксплуатации объекта собственности и выручки от его перепродажи или утилизации по окончании периодов владения или эффективного использования.

Определение рыночной стоимости оцениваемого имущества (недвижимое имущество: земельный участок) доходным подходом предполагает наличие развитого рынка аренды земельных участков.

Сложность расчета ставок капитализации (дисконтирования) связана также с неустойчивым макроэкономическим фоном и непредсказуемостью финансового и валютного рынков.

При этом денежные потоки, получаемые от сдачи в аренду недвижимости, приходятся не только на строения, но и на земельный участок. Следует отметить, что рынок аренды коммерческой недвижимости и земельных участков развит слабо, тем более на региональном уровне, в частности, в Тульской области. Разграничение денежных потоков, приходящихся на разные строения в виду отсутствия точных сведений о планах финансирования на прогнозируемый период, а также информации о необходимых расходах на эксплуатацию объекта оценки, препятствуют достоверному расчету стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Исходя из этого, эксперт (оценщик) счел целесообразным отказаться от использования в расчетах доходного подхода к оценке.

В случае настоящей оценки, для определения рыночной стоимости объектов оценки, применялся сравнительный подход.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Оценка стоимости объекта оценки (земельный участок)

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р, на выбор оценщика предлагается к использованию при оценке земельных участков (с полным правом собственности) 6 методов оценки. Два метода из шести являются прямыми (метод сравнения продаж, метод капитализации земельной ренты), четыре метода - косвенных.

Если рассматривать методы с точки зрения трех известных подходов к оценке, то их можно разделить на следующие группы:

А. Элементы затратного подхода используются оценщиками в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Б. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

В. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.



Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения.

Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения. Рассмотрим подробнее каждый из методов.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
- транспортная доступность;
- доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного

- участка;
- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным определением корректировок цен аналогов.

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

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

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Порядок корректировки цен продажи аналогов объекта оценки:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;
4. оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
5. экспертным обоснованным определением корректировок цен аналогов.

По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка может быть определена как среднее значение или как средневзвешенное значение.

В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Следует отметить, что использование в сравнительном подходе цен по совершенным сделкам – это идеальный вариант. На данный момент информация по сделкам засекречивается; базы данных нотариусов, регистрационной службы представляют собой коммерческую тайну. Зачастую и в договорах купли-продажи указывается заниженная цена для ухода от налогов. В данной ситуации наибольшую достоверность представляют открытые предложения о продаже объекта недвижимости (специализированные издания, сайты риелторов) с учетом корректировки на торг.

6.2. Оценка стоимости объектов оценки

Для оценки объектов недвижимости используются такие подходы оценки как: затратный, сравнительный, доходный.

Каждый подход подчеркивает определенные характеристики объекта. Сведение результатов оценки, полученных тремя подходами, позволяет приблизить стоимость оцениваемого объекта к рыночной.

Процесс оценки:

- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка недвижимости, к которому относится объект оценки;
- согласование вида стоимости, в содержании которого реализуются назначение и методы оценки;
- осуществление расчетов в рамках различных подходов оценки;

Доходный подход Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) № 1, доходный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

При использовании метода прямой капитализации в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных доходов – доход за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) операционного дохода в текущую стоимость. При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия: нестабильность потока доходов; недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства. Доходный подход не применялся в соответствии с отсутствием достаточно и открытого развитого рынка аренды недвижимого имущества.

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами -аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка. Эксперт (оценщик) располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения. Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных покупателей и продавцов, доступности и качества необходимой исходной информации. В процессе работы над определением стоимости объекта оценки эксперт (оценщик) пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому эксперт (оценщик) принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости земельных участков и использовать только один – сравнительный.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки представлен в таблице №1.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ:

Финансовый управляющий проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфер, 2018 г., «Земельные участки», стр. 253, табл. 139». Скидка на торг для стоимости предложений составляет 22%, для цен фактических сделок, корректировка не требуется.

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

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций (для земельного участка). Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных земледелиях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Корректировка по данному фактору применялась на основании Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфер, 2018 г., "Земельные участки", стр. 167, табл. 60.

Таблица 18. Наличие коммуникаций

Наименование	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,2	1,08	1,34
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,09	1,4
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,19	1,05	1,36

Источник: Справочник оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфер, 2018 г., "Земельные участки", стр. 167, табл. 60

Корректировка на площадь. При внесении корректировок учитывалось то обстоятельство, что, согласно тенденциям рынка земли, удельная стоимость земельного участка меньшей площади превышает удельную стоимость земельного участка большей площади.

Таблица 30. Коэффициенты корректировки на размер площади земельных участков с/х назначения

Площадь объекта оценки, га	Площадь объекта аналога, га				
	<10	10-30	30-100	100-1000	>=1000
<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
30-100	0,82	0,89	1,00	1,24	1,31
100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
>=1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под редакцией Лейфера Л.А., 2018 г., стр. 194

Корректировка на площадь земельного участка определялась на основании аналитических данных, представленных в справочнике - «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под редакцией Лейфера Л.А., 2018 г., стр. 194.

Корректировка рассчитывалась с использованием вышеуказанных коэффициентов по следующей формуле:

$$IS=(k-1)*100 \%, \text{ где:}$$

IS – величина корректировки на площадь (%);

k – значение корректирующего коэффициента на площадь, соответствующее диапазонам площади объекта оценки и объекта-аналога.

Корректировка на имущественные права. Правовой статус объекта оценки и объектов-аналогов идентичен (собственность). В связи с этим корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Так как рассматриваемые объекты-аналоги выставлены на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции, нет необходимости проводить корректировку на дату продажи.

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от центра города и т.д. По данному фактору не применялась корректировка, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют идентичное местоположение.

Корректировка на площадь земельного участка. Данная корректировка не вносилась, так как все рассматриваемые объекты распределены на группы по площадям и площади объектов-аналогов сопоставимы. Корректировка не применялась.

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют выход на автомагистраль (состояние подъездных путей хорошее).

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование. Поправка учитывает категорию земель и разрешенное использование. Рассматриваемые объекты-аналоги и объект оценки имеют идентичное назначение и текущее использование. Корректировка не применялась.

Корректировка на вид разрешенного использования по данным источника информации: Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. – НН.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018., том 2 в таблице 88.

Матрицы коэффициентов

Таблица 88

цены объектов разного функционального назначения		аналог				
		под сельхозпроизводство	под ИЖС	под объекты рекреации	под объекты придорожного сервиса	под индустриальную застройку
объект оценки	под сельхозпроизводство	1,00	0,41	0,62	0,27	0,52
	под ИЖС	2,43	1,00	1,50	0,66	1,26
	под объекты рекреации	1,60	0,66	1,00	0,43	0,83
	под объекты придорожного сервиса	3,77	1,54	2,34	1,00	1,96
	под индустриальную застройку	1,92	0,79	1,19	0,52	1,00

Корректировка на имущественные права. Данная корректировка необходима, объект оценки принадлежит на праве долевой собственности. Расчет корректировки на имущественные права произведен в нижеуказанной таблице.

В табл. 3 приведены результаты экспертного опроса о размерах скидки на долевой характер собственности при продаже различных видов недвижимости, проведенного ЗАО «Ростов-Ресурс» (март 2011 г.). В качестве экспертов в опросе участвовали специалисты агентств недвижимости, действующих в Ростовской области а также частные риэлторы.

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	50-60%	40-45%	25-40%
от 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%
от 1/2 до 3/4	20-25%	15-20%	10-15%
от 3/4 до 9/10	5-15%	5-10%	3-10%

Корректировка на имущественные права для объектов аналогов требуется соразмерно доле в праве;

В целях наиболее точной оценки и оперирования более достоверной информацией, **использовались цены сделок.** Данное право закреплено в п.4 Раздел II Сравнительный подход. Федерального стандарта оценки №5 «Подходы и методы оценки» (Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200), а именно, гласит:

«4. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения».

5. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать **объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:**

- **активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);**
- **доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);**
- **актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);**
- **степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).**

6. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (**цены сделок и цены предложений**). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки)»

Информация об объектах-аналогах

Сообщение о результатах торгов — Личный Microsoft Edge

https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=A5557E674EA342149B3A504E908BA0AD

Сообщение о результатах торгов

№ сообщения

14976641

Дата публикации

30.07.2024

Должник

ФИО должника

Атаманова Раиса Федоровна

Дата рождения

17.11.1959

Место рождения

с. Березовка Ордынского р-на Новосибирской обл.

Место жительства

633276, Новосибирская обл., Ордынский р-он, д. Березовка, ул. Набережная, д.2, кв.2

ИНН

543407106718

СНИЛС

024-088-153 31

№ дела

A45-32805/2022

Кем опубликовано

Арбитражный управляющий

Медведева Наталья Викторовна (ИНН 220421765170, СНИЛС 152-409-217 37)

Адрес для корреспонденции

630007 г. Новосибирск, а/я 140

E-mail

au.law.medvedeva@gmail.com

СРО АУ

Крымский союз профессиональных арбитражных управляющих "ЭКСПЕРТ" (ИНН 9102024960, ОГРН 1149102040185)

Адрес СРО АУ

298600, Республика Крым, г. Ялта, ул. Садовая, дом 4

Объявление о проведении торгов

№13412779 опубликовано 16.01.2024

Публикуемые сведения

Текст:

Организатор торгов – финансовый управляющий должника Атаманова Раисы Федоровны (17.11.1959 г.р., Место рождения: с. Березовка Ордынского р-на Новосибирской обл., Адрес регистрации: 633276, Новосибирская обл., Ордынский р-он, д. Березовка, ул. Набережная, д.2, кв.2, ИНН 543407106718, СНИЛС 02408815331) Медведева Наталья Викторовна (ИНН 220421765170, СНИЛС 15240921737) адрес для корреспонденции: 630007 г. Новосибирск, а/я 140), член саморегулируемой организации Крымский союз профессиональных арбитражных управляющих "ЭКСПЕРТ" (ИНН 9102024960, ОГРН 1149102040185) адрес: 298600, Республика Крым, г. Ялта, ул. Садовая, дом 4), действующая на основании Решения Арбитражного суда Новосибирской области от 10.01.2023 г. по делу № А45-32805/2022 в рамках процедуры реализации имущества гражданина сообщает о том, что торги по реализации имущества должника:
- лота № 1: Общая долевая собственность, доля в праве 5/29 на земельный участок, кадастровый номер: 54:20:030201-271, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 515 023 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Березовка. Участок находится примерно в 5600 м., по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Ордынский, с/п МО Березовский, от 19.02.2024 г. признаны несовпавшими, поскольку к участию в торгах был допущен только один участник - Зенченко Дмитрий Викторович (ИНН 862200498926, адрес: 347923, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Ломакина, д. 106, кв. 5). Единственному участнику торгов направлено предложение заключить договор купли-продажи по Лоту №1, по начальной цене 31 570,00 руб. Заинтересованность участника по отношению к должнику, кредиторам и финансовому управляющему отсутствует, участие в капитале победителя торгов финансового управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является финансовый управляющий, нет.
При продаже имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи должна быть осуществлена на банковский счет должника не позднее чем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора. Внесенный задаток засчитывается в счет оплаты продаваемого на торгах имущества.
Срок реализации имущества Атамановой Раисы Федоровны продлен на два месяца (до 19 августа 2024 года). Судебное заседание по рассмотрению вопроса о завершении процедуры банкротства реализации имущества гражданина будет назначено после поступления в суд окончательного отчета о результатах проведения процедуры банкротства реализации имущества гражданина.

Номер лота	Описание	Победитель/Покупатель	Лучшая цена, руб. / Обоснование	Классификация имущества
1	Общая долевая собственность, доля в праве 5/29 на земельный участок, кадастровый номер: 54:20:030201-271, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 515 023 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Березовка. Участок находится примерно в 5600 м., по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Ордынский, с/п МО Березовский. Земельный пай, межевание не проводилось. Осмотр имущества осуществляется самостоятельно по месту нахождения имущества, ознакомиться с документами возможно у финансового управляющего по предварительной записи по тел. 8-913-480-81-80, либо направив запрос по адресу электронной почты: au.law.medvedeva@gmail.com.	Зенченко Павел Викторович (Российская Федерация, Ростовская область, Таганрог, Ломакина, 106, 5, 347923, ИНН 615402185709)	31 570,00	Прочие

Аналог №1 (Таблица №1)

ООО ФК «Альфа Инвест Оценка» E-mail: info-alfa@mail.ru

Сообщение о результатах торгов — Личный: Microsoft Edge

https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=D8DD273A2C918528672455ECFEFC3C

Сообщение о результатах торгов

№ сообщения11658362

Дата публикации07.06.2023

Должник

ФИО должникаСарда Ирма Алексеевна

Дата рождения29.04.1957

Место рождениястанция Оша Мошковского р-на Новосибирской обл.

Место жительства630525, Новосибирская обл, Новосибирский р-он, с. Новошолово, ул. Центральная, 9, 1

ИНН543310529790

СНИЛС019-213-435 22

№ делаА45-25687/2021

Кем опубликовано

Арбитражный управляющийКолесни Татьяна Васильевна (ИНН 026615119854, СНИЛС 139-137-174 65)

Адрес для корреспонденции460024, обл. Оренбургская, Оренбург, Туркестанская, 10А, а/я 3181

СРО АУАссоциация "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Юный Урал" (ИНН 7452033727, ОГРН 1027443766019)

Адрес СРО АУ454020, Челябинская область, Челябинск, Энтузиастов, 23

Объявление о проведении торгов№11656006 опубликовано 16.05.2023

Публикуемые сведения

Текст:
Организатор торгов – финансовый управляющий Колесни Татьяна Васильевна (ИНН 026615119854, СНИЛС 139-137-174 65) – член Ассоциации "СРО АУ "Юный Урал" (ОГРН 1027443766019, ИНН 7452033727, с/Человек ул. Энтузиастов д.23) сообщает о результатах электронных торгов в форме публичного предложения с открытой формой представления предложения о цене по продаже имущества должника Сарда Ирма Алексеевна (дата рождения: 29.04.1957, место рождения: станция Оша Мошковского р-на Новосибирской обл., СНИЛС: 019-213-435 22, ИНН 543310529790, регистрация по месту жительства: 630525, Новосибирская обл., Новосибирский р-он, с. Новошолово, ул. Центральная, 9, 1).

Победителем торгов признан Волков Василий Александрович, действующий от ООО "Нива" на основании агентского договора от 01.06.2023 г., который представляет в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

Номер лота	Описание	Победитель/Покупатель	Лучшая цена, руб. / Обоснование	Классификация имущества
1	Далее 5,2 га в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 8476230 м2, с кадастровым номером 54:19:042201:559, категория земельного участка – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования объекта недвижимости для ведения сельского хозяйства, местоположение – местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с Новошолово. Участок находится примерно в 3,6 км, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Ярославский сельсовет.	ООО "Нива" (630025, Новосибирская область, Новосибирский район, село Новошолово, Центральная ул., д.25, ИНН 5433160096, ОГРН 1055475041522)	23 602,00 Победителем торгов признан Волков Василий Александрович, действующий от ООО "Нива" на основании агентского договора от 01.06.2023 г., который представляет в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника.	Земельные участки

Аналог №2 (Таблица №1)

Сообщение о результатах торгов — Личный: Microsoft Edge

https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=9027675361864DA5954D8418F7009221

Сообщение о результатах торгов

№ сообщения14893803

Дата публикации18.07.2024

Должник

ФИО должникаМедведева Валентина Александровна

Дата рождения24.03.1970

Место рожденияс. Усть-Сумы Каргатского района Новосибирской области

Место жительстваНовосибирская область, Каргатский р-н, с. Усть-Сумы, ул. Озерная, д. 7, кв. 1

ИНН542350023582

СНИЛС025-717-045 38

№ делаА45-8061/2022

Кем опубликовано

Арбитражный управляющийБлажева Алексей Сергеевич (ИНН 540548801508, СНИЛС 171-993-405 99)

Адрес для корреспонденции630105, обл. Новосибирская, г. Новосибирск, -, а/я 5

E-mailblazheva93@gmail.com

СРО АУАССОЦИАЦИЯ "МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ" (ИНН 7705494552, ОГРН 1037705027249)

Адрес СРО АУ109240, г. Москва, Котельническая наб., д.17

Объявление о проведении торгов№14841593 опубликовано 22.05.2024

Публикуемые сведения

Текст:
Решением Арбитражного суда Новосибирской области по делу №А45-8061/2022 от 02.06.2022 с запиской Медведева Валентины Александровны (24.03.1970 года рождения, место рождения: с. Усть-Сумы Каргатского района Новосибирской области, адрес: 632420, Новосибирская область, Каргатский район, с. Усть-Сумы, ул. Озерная, д. 7, кв. 1, ИНН 542350023582, СНИЛС 025-717-045 38) о признании ее несостоятельной (банкротом) признано обоснованным, введена процедура реализации имущества гражданина сроком на 6 (шесть) месяцев, финансовый управляющий утвержден Блажева Алексей Сергеевич (член МСО ПАУ).

Торги по продаже имущества должника посредством публичного предложения признаны состоявшимися, победителем определен Губенин Александр Анатольевич с ценой предложения 65 198,15 рублей.

Номер лота	Описание	Победитель/Покупатель	Лучшая цена, руб. / Обоснование	Классификация имущества
1	Земельный участок с кадастровым номером: 54.09.020124.770 для сельскохозяйственного производства. Местоположение: Новосибирская область, р-н Каргатский, МО Суминский сельсовет. Площадь: 159 479 412 кв.м. Общая долевая собственность, доли в праве 37,9. Размер доли в праве в гектарах, 347,4. Размер доли в праве в балло-гектарах 37,9 га без выдела в натуре 347,4 балло(га). * Указанный земельный участок является не разграниченным между иными долевыми собственниками данного земельного участка. Расходы на межевание земельного участка возлагаются на победителя открытых торгов определенного в соответствии с настоящим положением. Указанное положение также указывается в договоре купли-продажи заключенным с победителем торгов.	Губенин Александр Анатольевич (Кемеровская область, г. Кемерово 650023, проспект Московский, дом 29, квартира 59, ИНН 4205600442363)	65 198,15	Земельные участки

Аналог №3 (Таблица №1)

Информация об объектах-аналогах

Сообщение о результатах торгов — Личный Microsoft Edge

https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=F35DC1B99A5E4E448D35BF9C338F2430

Сообщение о результатах торгов

№ сообщения13795598

Дата публикации29.02.2024

Должник

ФИО должникаЯковлев Зоя Алексеевна

Дата рождения10.01.1951

Место рождениянет данных

Место жительства630132, г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, д. 15/1, кв. 233

ИНН540706547757

СНИЛС020-032-672 73

№ делаА45-33249/2020

Кем опубликовано

Арбитражный управляющийЛебедев Сергей Викторович (ИНН 540785176750, СНИЛС 013-119-720 00)

Адрес для корреспонденции630091, обл. Новосибирская, Новосибирск, Фрунзе, 15, 3

СРО АУАССОЦИАЦИЯ «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ ЦЕНТРАЛЬНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА» (ИНН 7705431418, ОГРН 1027700542209)

Адрес СРО АУ115191, г. Москва, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ДАЧНОПОВСКИЙ ВН ТЕРГ., г. Москва, Гамановский пер., д. 2, этаж 1, комн. 85

Объявление о проведении торгов№13291998 опубликовано 29.12.2023

Публикуемые сведения

Текст:
Организатор торгов – финансовый управляющий Яковлев Зоя Алексеевна (ИНН 540706547757, 10.01.1951 г.р., СНИЛС 020-032-672 73, адрес: 630132, г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, 15/1, 233, дело о банкротстве № А45-33249/2020) Лебедев Сергей Викторович (ОГРН/ИП 3045433212600205, ИНН 540785176750, СНИЛС 013-119-720-00), член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (115191, г. Москва, Гамановский пер., д. 2, стр. 1, пом. 85-94, ИНН 7705431418, ОГРН 1027700542209) сообщает о признании электронных торгов посредством публичного предложения со сроком приема заявок с 09.01.2024 до 27.02.2024 (сообщение на ЕФРСБ № 13291998) с закрытой формой подачи предложений по реализации на электронной площадке «БиржеАнт» (<https://www.birzheant.ru/>) имущества указанного должника по лотам № 1-8, 10, 12, 13, 17-20, 22-34, 35 несостоящимися.
Победителями торгов признаны:
по лоту 9 – Марьяшина Анастасия Валерьевна (ИНН 540697714991, ОГРН/ИП 322547600053751) с ценой предложения 93 000,00 рублей;
по лоту 11 – Тимофеев Александр Геннадьевич (ИНН 190112233613) с ценой предложения 288 000,00 рублей;
по лоту 14 – Казаков Алексей Анатольевич (ИНН 602700363345) с ценой предложения 31 843,00 рублей;
по лоту 15 – Тимофеев Александр Геннадьевич (ИНН 190112233613) с ценой предложения 169 000,00 рублей;
по лоту 16 – Тимофеев Александр Геннадьевич (ИНН 190112233613) с ценой предложения 105 500,00 рублей;
по лоту 21 – Казаков Алексей Анатольевич (ИНН 602700363345) с ценой предложения 18 215,00 рублей;
по лоту 30 – Казаков Алексей Анатольевич (ИНН 602700363345) с ценой предложения 29 853,00 рублей.
Сводный о завершенности победителей торгов по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему не имеется.

№ лота	Описание	Победитель/Покупатель	Лучшая цена, руб. / Обоснование	Классификация имущества
9	Земельный участок с кадастровым номером 54.18.070901.1508 площадью 184 945 кв.м., расположенный в селе Сокур Мошковского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (основной вид деятельности – растениеводство, животноводство). Вид права: общая долевая собственность, доля должника Яковлев З.А. ¼.	Марьяшина Анастасия Валерьевна (Новосибирская область, пос. Краснообск, ИНН 540697714991, ОГРН/ИП 322547600053751)	93 000,00	Земельные участки

Сообщение о результатах торгов — Личный Microsoft Edge

https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=F35DC1B99A5E4E448D35BF9C338F2430

Адрес СРО АУ115191, г. Москва, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ДАЧНОПОВСКИЙ ВН ТЕРГ., г. Москва, Гамановский пер., д. 2, этаж 1, комн. 85

Объявление о проведении торгов№13291998 опубликовано 29.12.2023

Публикуемые сведения

Текст:
Организатор торгов – финансовый управляющий Яковлев Зоя Алексеевна (ИНН 540706547757, 10.01.1951 г.р., СНИЛС 020-032-672 73, адрес: 630132, г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, 15/1, 233, дело о банкротстве № А45-33249/2020) Лебедев Сергей Викторович (ОГРН/ИП 3045433212600205, ИНН 540785176750, СНИЛС 013-119-720-00), член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (115191, г. Москва, Гамановский пер., д. 2, стр. 1, пом. 85-94, ИНН 7705431418, ОГРН 1027700542209) сообщает о признании электронных торгов посредством публичного предложения со сроком приема заявок с 09.01.2024 до 27.02.2024 (сообщение на ЕФРСБ № 13291998) с закрытой формой подачи предложений по реализации на электронной площадке «БиржеАнт» (<https://www.birzheant.ru/>) имущества указанного должника по лотам № 1-8, 10, 12, 13, 17-20, 22-34, 35 несоостоящимися.
Победителями торгов признаны:
по лоту 9 – Марьяшина Анастасия Валерьевна (ИНН 540697714991, ОГРН/ИП 322547600053751) с ценой предложения 93 000,00 рублей;
по лоту 11 – Тимофеев Александр Геннадьевич (ИНН 190112233613) с ценой предложения 288 000,00 рублей;
по лоту 14 – Казаков Алексей Анатольевич (ИНН 602700363345) с ценой предложения 31 843,00 рублей;
по лоту 15 – Тимофеев Александр Геннадьевич (ИНН 190112233613) с ценой предложения 169 000,00 рублей;
по лоту 16 – Тимофеев Александр Геннадьевич (ИНН 190112233613) с ценой предложения 105 500,00 рублей;
по лоту 21 – Казаков Алексей Анатольевич (ИНН 602700363345) с ценой предложения 18 215,00 рублей;
по лоту 30 – Казаков Алексей Анатольевич (ИНН 602700363345) с ценой предложения 29 853,00 рублей.
Сводный о завершенности победителей торгов по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему не имеется.

№ лота	Описание	Победитель/Покупатель	Лучшая цена, руб. / Обоснование	Классификация имущества
9	Земельный участок с кадастровым номером 54.18.070901.1508 площадью 184 945 кв.м., расположенный в селе Сокур Мошковского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (основной вид деятельности – растениеводство). Вид права: общая долевая собственность, доля должника Яковлев З.А. ¼.	Марьяшина Анастасия Валерьевна (Новосибирская область, пос. Краснообск, ИНН 540697714991, ОГРН/ИП 322547600053751)	93 000,00	Земельные участки
11	Земельный участок с кадастровым номером 54.18.070901.1345 площадью 1 500 199 кв.м., расположенный в селе Сокур Мошковского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения сельского хозяйства (основной вид деятельности – растениеводство). Вид права: общая долевая собственность, доля должника Яковлев З.А. 1/3.	Тимофеев Александр Геннадьевич (г. Новосибирск, ИНН 190112233613, ОГРН/ИП 317547600150541)	288 000,00	Земельные участки
14	Земельный участок с кадастровым номером 54.18.030902.373 площадью 204 468 кв.м., расположенный в селе Дубровино Мошковского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения сельского хозяйства. Вид права: общая долевая собственность, доля должника Яковлев З.А. 1/3.	Казаков Алексей Анатольевич (Россия, Псковская область, Псков, ИНН 602700363345, ОГРН/ИП 3076027032000033)	31 843,00	Земельные участки
15	Земельный участок с кадастровым номером 54.18.030902.374 площадью 2 336 896 кв.м., расположенный в селе Дубровино Мошковского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения сельского хозяйства. Вид права: общая долевая собственность, доля должника Яковлев З.А. 1/3.	Тимофеев Александр Геннадьевич (г. Новосибирск, ИНН 190112233613, ОГРН/ИП 317547600150541)	169 000,00	Земельные участки
16	Земельный участок с кадастровым номером 54.18.030902.375 площадью 965 411 кв.м., расположенный в селе Дубровино Мошковского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения сельского хозяйства. Вид права: общая долевая собственность, доля должника Яковлев З.А. 1/3.	Тимофеев Александр Геннадьевич (г. Новосибирск, ИНН 190112233613, ОГРН/ИП 317547600150541)	105 500,00	Земельные участки
21	Земельный участок с кадастровым номером 54.18.030902.380 площадью 108 380 кв.м., расположенный в селе Дубровино Мошковского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения сельского хозяйства. Вид права: общая долевая собственность, доля должника Яковлев З.А. 1/3.	Казаков Алексей Анатольевич (Россия, Псковская область, Псков, ИНН 602700363345, ОГРН/ИП 3076027032000033)	18 215,00	Земельные участки
30	Земельный участок с кадастровым номером 54.18.030902.396 площадью 166 332 кв.м., расположенный в селе Дубровино Мошковского района Новосибирской области, категория земель: для ведения сельского хозяйства, назначение: для ведения личного подсобного хозяйства. Вид права: общая долевая собственность, доля должника Яковлев З.А. 1/3.	Казаков Алексей Анатольевич (Россия, Псковская область, Псков, ИНН 602700363345, ОГРН/ИП 3076027032000033)	29 853,00	Земельные участки

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

Аналог №1 (Таблица №2)

ООО ФК «Альфа Инвест Оценка» E-mail: info-alfa@mail.ru

Сообщение о результатах торгов — Личный Microsoft Edge

https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=F35DC1899A5E4E448D35BF9C33BF2430

Сообщение о результатах торгов

№ сообщения13735558

Дата публикации29.02.2024

Должник

ФИО должникаЯковлев Зоя Алексеевна

Дата рождения10.01.1951

Место рождениянет данных

Место жительства630132, г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, д. 15/1, кв. 233

ИНН540706547757

СНИЛС020-032-672 73

№ делаА45-33249/2020

Кем опубликовано

Арбитражный управляющийЛебедев Сергей Викторович (ИНН 540785176750, СНИЛС 013-119-720 00)

Адрес для корреспонденции630091, обл. Новосибирская, Новосибирск, Фрунзе, 15, 3

СРО АУАССОЦИАЦИЯ «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ ЦЕНТРАЛЬНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА» (ИНН 7700431418, ОГРН 1027700642209)

Адрес СРО АУ115191, г. Москва, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ДАЧНОПОВСКИЙ ВН.ТЕР., г. Москва, Гамановский пер., д. 2, этаж 1, ком. 85

Объявление о проведении торгов№13231998 опубликовано 29.12.2023

Публикующие сведения

Текст:

Организатор торгов – финансовый управляющий Яковлев Зоя Алексеевна (ИНН 540706547757, 10.01.1951 г.р., СНИЛС 020-032-672 73, адрес: 630132, г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, 15/1, 233, дело о банкротстве № А45-33249/2020) Лебедев Сергей Викторович (ОГРН/ИП 3045433126500205, ИНН 540785176750, СНИЛС 013-119-720-00), член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (115191, г. Москва, Гамановский пер., д. 2, стр. 1, пом. 85-94, ИНН 7700431418, ОГРН 1027700642209) сообщает о признании электронных торгов посредством публичного предложения со сроком приема заявок с 09.01.2024 до 27.02.2024 (сообщение на ЕФРСБ № 13291998) с закрытой формой подачи предложений по реализации на электронной площадке «Абсолют» (<https://www.fabrikant.ru>) имущества указанного должника по лотам № 1-5, 10, 12, 13, 17-20, 22-34, 36 несостоявшимися.

Победителями торгов признаны:

по лоту 9 – Марьяшина Анастасия Валерьевна (ИНН 540697714991, ОГРНИП 322547600053751) с ценой предложения 93 000,00 рублей;

по лоту 11 – Тимофеев Александр Геннадьевич (ИНН 190112233613) с ценой предложения 288 000,00 рублей;

по лоту 14 – Казаков Алексей Анатольевич (ИНН 602700363345) с ценой предложения 31 843,00 рублей;

по лоту 15 – Тимофеев Александр Геннадьевич (ИНН 190112233613) с ценой предложения 169 000,00 рублей;

по лоту 16 – Тимофеев Александр Геннадьевич (ИНН 190112233613) с ценой предложения 105 500,00 рублей;

по лоту 21 – Казаков Алексей Анатольевич (ИНН 602700363345) с ценой предложения 18 215,00 рублей;

по лоту 35 – Казаков Алексей Анатольевич (ИНН 602700363345) с ценой предложения 29 853,00 рублей.

Сведений о заинтересованности победителей торгов по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему не имеется.

Номер лота	Описание	Победитель/Покупатель	Лучшая цена, руб. / Обоснование	Классификация имущества
9	Земельный участок с кадастровым номером 54-18-070901-1508 площадью 184 945 кв.м., расположенный в селе Сокур Московского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (основной вид деятельности – растениеводство). Вид права: общая долевая собственность, доля должника Яковлева З.А. 3/4.	Марьяшина Анастасия Валерьевна (Новосибирская область, пос. Краснообск, ИНН 540697714991, ОГРНИП 322547600053751)	93 000,00	Земельные участки

Сообщение о результатах торгов — Личный Microsoft Edge

https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=F35DC1899A5E4E448D35BF9C33BF2430

Адрес СРО АУ115191, г. Москва, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ДАЧНОПОВСКИЙ ВН.ТЕР., г. Москва, Гамановский пер., д. 2, этаж 1, ком. 85

Объявление о проведении торгов№13231998 опубликовано 29.12.2023

Публикующие сведения

Текст:

Организатор торгов – финансовый управляющий Яковлев Зоя Алексеевна (ИНН 540706547757, 10.01.1951 г.р., СНИЛС 020-032-672 73, адрес: 630132, г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, 15/1, 233, дело о банкротстве № А45-33249/2020) Лебедев Сергей Викторович (ОГРН/ИП 3045433126500205, ИНН 540785176750, СНИЛС 013-119-720-00), член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (115191, г. Москва, Гамановский пер., д. 2, стр. 1, пом. 85-94, ИНН 7700431418, ОГРН 1027700642209) сообщает о признании электронных торгов посредством публичного предложения со сроком приема заявок с 09.01.2024 до 27.02.2024 (сообщение на ЕФРСБ № 13291998) с закрытой формой подачи предложений по реализации на электронной площадке «Абсолют» (<https://www.fabrikant.ru>) имущества указанного должника по лотам № 1-5, 10, 12, 13, 17-20, 22-34, 36 несостоявшимися.

Победителями торгов признаны:

по лоту 9 – Марьяшина Анастасия Валерьевна (ИНН 540697714991, ОГРНИП 322547600053751) с ценой предложения 93 000,00 рублей;

по лоту 11 – Тимофеев Александр Геннадьевич (ИНН 190112233613) с ценой предложения 288 000,00 рублей;

по лоту 14 – Казаков Алексей Анатольевич (ИНН 602700363345) с ценой предложения 31 843,00 рублей;

по лоту 15 – Тимофеев Александр Геннадьевич (ИНН 190112233613) с ценой предложения 169 000,00 рублей;

по лоту 16 – Тимофеев Александр Геннадьевич (ИНН 190112233613) с ценой предложения 105 500,00 рублей;

по лоту 21 – Казаков Алексей Анатольевич (ИНН 602700363345) с ценой предложения 18 215,00 рублей;

по лоту 35 – Казаков Алексей Анатольевич (ИНН 602700363345) с ценой предложения 29 853,00 рублей.

Сведений о заинтересованности победителей торгов по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему не имеется.

Номер лота	Описание	Победитель/Покупатель	Лучшая цена, руб. / Обоснование	Классификация имущества
9	Земельный участок с кадастровым номером 54-18-070901-1508 площадью 184 945 кв.м., расположенный в селе Сокур Московского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (основной вид деятельности – растениеводство). Вид права: общая долевая собственность, доля должника Яковлева З.А. 3/4.	Марьяшина Анастасия Валерьевна (Новосибирская область, пос. Краснообск, ИНН 540697714991, ОГРНИП 322547600053751)	93 000,00	Земельные участки
11	Земельный участок с кадастровым номером 54-18-070901-1345 площадью 1 500 199 кв.м., расположенный в селе Сокур Московского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения сельского хозяйства (долевой вид деятельности – растениеводство). Вид права: общая долевая собственность, доля должника Яковлева З.А. 1/3.	Тимофеев Александр Геннадьевич (г. Новосибирск, ИНН 190112233613, ОГРНИП 317547600150541)	288 000,00	Земельные участки
14	Земельный участок с кадастровым номером 54-18-030902-373 площадью 204 488 кв.м., расположенный в селе Дубровино Московского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения сельского хозяйства. Вид права: общая долевая собственность, доля должника Яковлева З.А. 1/3.	Казаков Алексей Анатольевич (Россия, Псковская область, Псков, ИНН 602700363345, ОГРНИП 307602703200033)	31 843,00	Земельные участки
15	Земельный участок с кадастровым номером 54-18-030902-374 площадью 2 336 898 кв.м., расположенный в селе Дубровино Московского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения сельского хозяйства. Вид права: общая долевая собственность, доля должника Яковлева З.А. 1/3.	Тимофеев Александр Геннадьевич (г. Новосибирск, ИНН 190112233613, ОГРНИП 317547600150541)	169 000,00	Земельные участки
16	Земельный участок с кадастровым номером 54-18-030902-375 площадью 965 411 кв.м., расположенный в селе Дубровино Московского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения сельского хозяйства. Вид права: общая долевая собственность, доля должника Яковлева З.А. 1/3.	Тимофеев Александр Геннадьевич (г. Новосибирск, ИНН 190112233613, ОГРНИП 317547600150541)	105 500,00	Земельные участки
21	Земельный участок с кадастровым номером 54-18-030902-380 площадью 108 380 кв.м., расположенный в селе Дубровино Московского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения сельского хозяйства. Вид права: общая долевая собственность, доля должника Яковлева З.А. 1/3.	Казаков Алексей Анатольевич (Россия, Псковская область, Псков, ИНН 602700363345, ОГРНИП 307602703200033)	18 215,00	Земельные участки
35	Земельный участок с кадастровым номером 54-18-030902-395 площадью 166 332 кв.м., расположенный в селе Дубровино Московского района Новосибирской области, категория земель: для ведения сельского хозяйства, назначение: для ведения личного подсобного хозяйства. Вид права: общая долевая собственность, доля должника Яковлева З.А. 1/3.	Казаков Алексей Анатольевич (Россия, Псковская область, Псков, ИНН 602700363345, ОГРНИП 307602703200033)	29 853,00	Земельные участки

Включение сведений, подпадающих опубликованию в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, осуществляется с 1 апреля 2011 г. (пункт 2 статьи 4 Федерального закона от 28 апреля 2010 г. № 423-ФЗ)

Аналог №2 (Таблица №2)

Сообщение о результатах торгов — Личный Microsoft Edge

https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=F35DC1B99A5E4E448D35BF9C33BF2430

Сообщение о результатах торгов

№ сообщения	13735558
Дата публикации	29.02.2024

Должник

ФИО должника	Явлевич Зоя Алексеевна
Дата рождения	10.01.1951
Место рождения	нет данных
Место жительства	630132, г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, д. 15/1, кв. 233
ИНН	540706547757
СНИЛС	020-032-672 73
№ дела	A45-33249/2020

Кем опубликовано

Арбитражный управляющий	Лебедев Сергей Викторович (ИНН 540785176750, СНИЛС 013-119-720 00)
Адрес для корреспонденции	630091, обл. Новосибирская, Новосибирск, Фрунзе, 15, 3
СРО АУ	АССОЦИАЦИЯ «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ ЦЕНТРАЛЬНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА» (ИНН 7700431418, ОГРН 1027700642209)
Адрес СРО АУ	115191, г. Москва, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ДАЧНОПОВСКИЙ ВН.ТЕР., г. Москва, Гамановский пер., д. 2, этаж 1, ком. 85
Объявление о проведении торгов	№13291998 опубликовано 29.12.2023

Публикующие сведения

Текст:
 Организатор торгов – финансовый управляющий Явлевич Зоя Алексеевна (ИНН 540706547757, 10.01.1951 г.р., СНИЛС 020-032-672 73, адрес: 630132, г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, 15/1, 233, дело о банкротстве № А45-33249/2020) Лебедев Сергей Викторович (ОГРН/ИП 304543312650205, ИНН 540785176750, СНИЛС 013-119-720-00), член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (115191, г. Москва, Гамановский пер., д. 2, стр. 1, пом. 85-94, ИНН 7700431418, ОГРН 1027700642209) сообщает о признании электронных торгов посредством публичного предложения со сроком приема заявок с 09.01.2024 до 27.02.2024 (сообщение на ЕФРСБ № 13291998) с закрытой формой подачи предложений по реализации на электронной площадке «Абсолют» (<https://www.fabrikant.ru>) имущества указанного должника по лотам № 1-4, 10, 12, 13, 17-20, 22-34, 36 несостоявшимися.

Победителями торгов признаны:
 по лоту 9 – Марьяшина Анастасия Валерьевна (ИНН 540697714991, ОГРН/ИП 322547600053751) с ценой предложения 93 000,00 рублей;
 по лоту 11 – Тимофеев Александр Геннадьевич (ИНН 190112233613) с ценой предложения 288 000,00 рублей;
 по лоту 14 – Казаков Алексей Анатольевич (ИНН 602700363345) с ценой предложения 31 843,00 рублей;
 по лоту 15 – Тимофеев Александр Геннадьевич (ИНН 190112233613) с ценой предложения 169 000,00 рублей;
 по лоту 16 – Тимофеев Александр Геннадьевич (ИНН 190112233613) с ценой предложения 105 500,00 рублей;
 по лоту 21 – Казаков Алексей Анатольевич (ИНН 602700363345) с ценой предложения 18 215,00 рублей;
 по лоту 35 – Казаков Алексей Анатольевич (ИНН 602700363345) с ценой предложения 29 853,00 рублей.

Сведений о заинтересованности победителей торгов по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему не имеется.

Номер лота	Описание	Победитель/Покупатель	Лучшая цена, руб. / Обоснование	Классификация имущества
9	Земельный участок с кадастровым номером 54-18-070901-1508 площадью 184 945 кв. м, расположенный в селе Сокур Мошковского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (основной вид деятельности – растениеводство). Вид права: общая долевая собственность, доля должника Явлевич З.А. 3/4.	Марьяшина Анастасия Валерьевна (Новосибирская область, пос. Краснообск, ИНН 540697714991, ОГРН/ИП 322547600053751)	93 000,00	Земельные участки

Сообщение о результатах торгов — Личный Microsoft Edge

https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=F35DC1B99A5E4E448D35BF9C33BF2430

Адрес СРО АУ
 115191, г. Москва, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ДАЧНОПОВСКИЙ ВН.ТЕР., г. Москва, Гамановский пер., д. 2, этаж 1, ком. 85

Объявление о проведении торгов
[№13291998 опубликовано 29.12.2023](#)

Публикующие сведения

Текст:
 Организатор торгов – финансовый управляющий Явлевич Зоя Алексеевна (ИНН 540706547757, 10.01.1951 г.р., СНИЛС 020-032-672 73, адрес: 630132, г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, 15/1, 233, дело о банкротстве № А45-33249/2020) Лебедев Сергей Викторович (ОГРН/ИП 304543312650205, ИНН 540785176750, СНИЛС 013-119-720-00), член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (115191, г. Москва, Гамановский пер., д. 2, стр. 1, пом. 85-94, ИНН 7700431418, ОГРН 1027700642209) сообщает о признании электронных торгов посредством публичного предложения со сроком приема заявок с 09.01.2024 до 27.02.2024 (сообщение на ЕФРСБ № 13291998) с закрытой формой подачи предложений по реализации на электронной площадке «Абсолют» (<https://www.fabrikant.ru>) имущества указанного должника по лотам № 1-4, 10, 12, 13, 17-20, 22-34, 36 несостоявшимися.

Победителями торгов признаны:
 по лоту 9 – Марьяшина Анастасия Валерьевна (ИНН 540697714991, ОГРН/ИП 322547600053751) с ценой предложения 93 000,00 рублей;
 по лоту 11 – Тимофеев Александр Геннадьевич (ИНН 190112233613) с ценой предложения 288 000,00 рублей;
 по лоту 14 – Казаков Алексей Анатольевич (ИНН 602700363345) с ценой предложения 31 843,00 рублей;
 по лоту 15 – Тимофеев Александр Геннадьевич (ИНН 190112233613) с ценой предложения 169 000,00 рублей;
 по лоту 16 – Тимофеев Александр Геннадьевич (ИНН 190112233613) с ценой предложения 105 500,00 рублей;
 по лоту 21 – Казаков Алексей Анатольевич (ИНН 602700363345) с ценой предложения 18 215,00 рублей;
 по лоту 35 – Казаков Алексей Анатольевич (ИНН 602700363345) с ценой предложения 29 853,00 рублей.

Сведений о заинтересованности победителей торгов по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему не имеется.

Номер лота	Описание	Победитель/Покупатель	Лучшая цена, руб. / Обоснование	Классификация имущества
9	Земельный участок с кадастровым номером 54-18-070901-1508 площадью 184 945 кв. м, расположенный в селе Сокур Мошковского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (основной вид деятельности – растениеводство). Вид права: общая долевая собственность, доля должника Явлевич З.А. 3/4.	Марьяшина Анастасия Валерьевна (Новосибирская область, пос. Краснообск, ИНН 540697714991, ОГРН/ИП 322547600053751)	93 000,00	Земельные участки
11	Земельный участок с кадастровым номером 54-18-070901-1345 площадью 1 500 199 кв. м, расположенный в селе Сокур Мошковского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения сельского хозяйства (основной вид деятельности – растениеводство). Вид права: общая долевая собственность, доля должника Явлевич З.А. 1/3.	Тимофеев Александр Геннадьевич (г. Новосибирск, ИНН 190112233613, ОГРН/ИП 317547600150541)	288 000,00	Земельные участки
14	Земельный участок с кадастровым номером 54-18-030902-373 площадью 204 488 кв. м, расположенный в селе Дубровино Мошковского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения сельского хозяйства. Вид права: общая долевая собственность, доля должника Явлевич З.А. 1/3.	Казаков Алексей Анатольевич (Россия, Псковская область, Псков, ИНН 602700363345, ОГРН/ИП 307602703200033)	31 843,00	Земельные участки
15	Земельный участок с кадастровым номером 54-18-030902-374 площадью 2 336 898 кв. м, расположенный в селе Дубровино Мошковского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения сельского хозяйства. Вид права: общая долевая собственность, доля должника Явлевич З.А. 1/3.	Тимофеев Александр Геннадьевич (г. Новосибирск, ИНН 190112233613, ОГРН/ИП 317547600150541)	169 000,00	Земельные участки
16	Земельный участок с кадастровым номером 54-18-030902-375 площадью 965 411 кв. м, расположенный в селе Дубровино Мошковского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения сельского хозяйства. Вид права: общая долевая собственность, доля должника Явлевич З.А. 1/3.	Тимофеев Александр Геннадьевич (г. Новосибирск, ИНН 190112233613, ОГРН/ИП 317547600150541)	105 500,00	Земельные участки
21	Земельный участок с кадастровым номером 54-18-030902-380 площадью 108 380 кв. м, расположенный в селе Дубровино Мошковского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения сельского хозяйства. Вид права: общая долевая собственность, доля должника Явлевич З.А. 1/3.	Казаков Алексей Анатольевич (Россия, Псковская область, Псков, ИНН 602700363345, ОГРН/ИП 307602703200033)	18 215,00	Земельные участки
35	Земельный участок с кадастровым номером 54-18-030902-395 площадью 166 332 кв. м, расположенный в селе Дубровино Мошковского района Новосибирской области, категория земель: для ведения сельского хозяйства, назначение: для ведения личного подсобного хозяйства. Вид права: общая долевая собственность, доля должника Явлевич З.А. 1/3.	Казаков Алексей Анатольевич (Россия, Псковская область, Псков, ИНН 602700363345, ОГРН/ИП 307602703200033)	29 853,00	Земельные участки

Включение сведений, подпадающих опубликованию в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, осуществляется с 1 апреля 2011 г. (пункт 2 статьи 4 Федерального закона от 28 декабря 2010 г. № 423-ФЗ)

Аналог №3 (Таблица №2)

Сообщение о результатах торгов — Личный Microsoft Edge

https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=F35DC1B99A5E4E448D35BF9C33BF2430

Сообщение о результатах торгов

№ сообщения	13735558
Дата публикации	29.02.2024

Должник

ФИО должника	Яковлев Зоя Алексеевна
Дата рождения	10.01.1951
Место рождения	нет данных
Место жительства	630132, г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, д. 15/1, кв. 233
ИНН	540706547757
СНИЛС	020-032-672 73
№ дела	A45-33249/2020

Кем опубликовано

Арбитражный управляющий	Лебедев Сергей Викторович (ИНН 540785176750, СНИЛС 013-119-720 00)
Адрес для корреспонденции	630091, обл. Новосибирская, Новосибирск, Фрунзе, 15, 3
СРО АУ	АССОЦИАЦИЯ «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ ЦЕНТРАЛЬНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА» (ИНН 7700431418, ОГРН 1027700842209)
Адрес СРО АУ	115191, г. Москва, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ДАЧНОПОВСКИЙ ВН.ТЕР., г. Москва, Гамановский пер., д. 2, этаж 1, ком. 85
Объявление о проведении торгов	№13291998 опубликовано 29.12.2023

Публикующие сведения

Текст:
 Организатор торгов – финансовый управляющий Яковлев Зоя Алексеевна (ИНН 540706547757, 10.01.1951 г.р., СНИЛС 020-032-672 73, адрес: 630132, г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, 15/1, 233, дело о банкротстве № А45-33249/2020) Лебедев Сергей Викторович (ОГРН/ИП 304543312650205, ИНН 540785176750, СНИЛС 013-119-720-00), член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (115191, г. Москва, Гамановский пер., д. 2, стр. 1, пом. 85-94, ИНН 7700431418, ОГРН 1027700842209) сообщает о признании электронных торгов посредством публичного предложения со сроком приема заявок с 09.01.2024 до 27.02.2024 (сообщение на ЕФРСБ № 13291998) с закрытой формой подачи предложений по реализации на электронной площадке «Абсолют» (<https://www.fabrikant.ru>) имущества указанного должника по лотам № 1-5, 10, 12, 13, 17-20, 22-34, 35 несостоявшимися.

Победителями торгов признаны:
 по лоту 9 – Марьяшина Анастасия Валерьевна (ИНН 540697714991, ОГРН/ИП 322547600053751) с ценой предложения 93 000,00 рублей;
 по лоту 11 – Тимофеев Александр Геннадьевич (ИНН 190112233613) с ценой предложения 288 000,00 рублей;
 по лоту 14 – Казаков Алексей Анатольевич (ИНН 602700363345) с ценой предложения 31 843,00 рублей;
 по лоту 15 – Тимофеев Александр Геннадьевич (ИНН 190112233613) с ценой предложения 169 000,00 рублей;
 по лоту 16 – Тимофеев Александр Геннадьевич (ИНН 190112233613) с ценой предложения 105 500,00 рублей;
 по лоту 21 – Казаков Алексей Анатольевич (ИНН 602700363345) с ценой предложения 18 215,00 рублей;
 по лоту 35 – Казаков Алексей Анатольевич (ИНН 602700363345) с ценой предложения 29 853,00 рублей.

Сведений о заинтересованности победителей торгов по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему не имеется.

Номер лота	Описание	Победитель/Покупатель	Лучшая цена, руб. / Обоснование	Классификация имущества
9	Земельный участок с кадастровым номером 54-18-070901-1508 площадью 184 945 кв. м, расположенный в селе Сокур Мошковского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (основной вид деятельности – растениеводство). Вид права: общая долевая собственность, доля должника Яковлева З.А. 3/4.	Марьяшина Анастасия Валерьевна (Новосибирская область, пос. Краснообск, ИНН 540697714991, ОГРН/ИП 322547600053751)	93 000,00	Земельные участки

Сообщение о результатах торгов — Личный Microsoft Edge

https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=F35DC1B99A5E4E448D35BF9C33BF2430

Адрес СРО АУ
 115191, г. Москва, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ДАЧНОПОВСКИЙ ВН.ТЕР., г. Москва, Гамановский пер., д. 2, этаж 1, ком. 85

Объявление о проведении торгов
[№13291998 опубликовано 29.12.2023](#)

Публикующие сведения

Текст:
 Организатор торгов – финансовый управляющий Яковлев Зоя Алексеевна (ИНН 540706547757, 10.01.1951 г.р., СНИЛС 020-032-672 73, адрес: 630132, г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, 15/1, 233, дело о банкротстве № А45-33249/2020) Лебедев Сергей Викторович (ОГРН/ИП 304543312650205, ИНН 540785176750, СНИЛС 013-119-720-00), член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (115191, г. Москва, Гамановский пер., д. 2, стр. 1, пом. 85-94, ИНН 7700431418, ОГРН 1027700842209) сообщает о признании электронных торгов посредством публичного предложения со сроком приема заявок с 09.01.2024 до 27.02.2024 (сообщение на ЕФРСБ № 13291998) с закрытой формой подачи предложений по реализации на электронной площадке «Абсолют» (<https://www.fabrikant.ru>) имущества указанного должника по лотам № 1-5, 10, 12, 13, 17-20, 22-34, 35 несостоявшимися.

Победителями торгов признаны:
 по лоту 9 – Марьяшина Анастасия Валерьевна (ИНН 540697714991, ОГРН/ИП 322547600053751) с ценой предложения 93 000,00 рублей;
 по лоту 11 – Тимофеев Александр Геннадьевич (ИНН 190112233613) с ценой предложения 288 000,00 рублей;
 по лоту 14 – Казаков Алексей Анатольевич (ИНН 602700363345) с ценой предложения 31 843,00 рублей;
 по лоту 15 – Тимофеев Александр Геннадьевич (ИНН 190112233613) с ценой предложения 169 000,00 рублей;
 по лоту 16 – Тимофеев Александр Геннадьевич (ИНН 190112233613) с ценой предложения 105 500,00 рублей;
 по лоту 21 – Казаков Алексей Анатольевич (ИНН 602700363345) с ценой предложения 18 215,00 рублей;
 по лоту 35 – Казаков Алексей Анатольевич (ИНН 602700363345) с ценой предложения 29 853,00 рублей.

Сведений о заинтересованности победителей торгов по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему не имеется.

Номер лота	Описание	Победитель/Покупатель	Лучшая цена, руб. / Обоснование	Классификация имущества
9	Земельный участок с кадастровым номером 54-18-070901-1508 площадью 184 945 кв. м, расположенный в селе Сокур Мошковского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (основной вид деятельности – растениеводство). Вид права: общая долевая собственность, доля должника Яковлева З.А. 3/4.	Марьяшина Анастасия Валерьевна (Новосибирская область, пос. Краснообск, ИНН 540697714991, ОГРН/ИП 322547600053751)	93 000,00	Земельные участки
11	Земельный участок с кадастровым номером 54-18-070901-1345 площадью 1 500 199 кв. м, расположенный в селе Сокур Мошковского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения сельского хозяйства (основной вид деятельности – растениеводство). Вид права: общая долевая собственность, доля должника Яковлева З.А. 1/5.	Тимофеев Александр Геннадьевич (г. Новосибирск, ИНН 190112233613, ОГРН/ИП 317547600150541)	288 000,00	Земельные участки
14	Земельный участок с кадастровым номером 54-18-030902-373 площадью 204 488 кв. м, расположенный в селе Дубровино Мошковского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения сельского хозяйства. Вид права: общая долевая собственность, доля должника Яковлева З.А. 1/5.	Казаков Алексей Анатольевич (Россия, Псковская область, Псков, ИНН 602700363345, ОГРН/ИП 307602703200033)	31 843,00	Земельные участки
15	Земельный участок с кадастровым номером 54-18-030902-374 площадью 2 336 898 кв. м, расположенный в селе Дубровино Мошковского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения сельского хозяйства. Вид права: общая долевая собственность, доля должника Яковлева З.А. 1/5.	Тимофеев Александр Геннадьевич (г. Новосибирск, ИНН 190112233613, ОГРН/ИП 317547600150541)	169 000,00	Земельные участки
16	Земельный участок с кадастровым номером 54-18-030902-375 площадью 965 411 кв. м, расположенный в селе Дубровино Мошковского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения сельского хозяйства. Вид права: общая долевая собственность, доля должника Яковлева З.А. 1/5.	Тимофеев Александр Геннадьевич (г. Новосибирск, ИНН 190112233613, ОГРН/ИП 317547600150541)	105 500,00	Земельные участки
21	Земельный участок с кадастровым номером 54-18-030902-380 площадью 108 380 кв. м, расположенный в селе Дубровино Мошковского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения сельского хозяйства. Вид права: общая долевая собственность, доля должника Яковлева З.А. 1/5.	Казаков Алексей Анатольевич (Россия, Псковская область, Псков, ИНН 602700363345, ОГРН/ИП 307602703200033)	18 215,00	Земельные участки
35	Земельный участок с кадастровым номером 54-18-030902-395 площадью 166 332 кв. м, расположенный в селе Дубровино Мошковского района Новосибирской области, категория земель: для ведения личного подсобного хозяйства. Вид права: общая долевая собственность, доля должника Яковлева З.А. 1/5.	Казаков Алексей Анатольевич (Россия, Псковская область, Псков, ИНН 602700363345, ОГРН/ИП 307602703200033)	29 853,00	Земельные участки

Включение сведений, подпадающих опубликованию в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, осуществляется с 1 апреля 2011 г. (пункт 2 статьи 4 Федерального закона от 28.06.2010 г. № 423-ФЗ)

Аналог №4 (Таблица №2)

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем разделе представлен анализ результатов оценки различными подходами и методами.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Для оценки объекта применялся исключительно сравнительный подход, следовательно, для определения итоговой оценки согласования стоимостей не требуется.

Таким образом, основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов эксперт-оценщик пришел к следующему заключению, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на «05» декабря 2024 года составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Многоконтурный земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства. Площадь: 12350380 кв. м. Адрес: Новосибирская обл., р-н Чановский, Щегловский сельсовет. Кадастровый номер 54:27:020801:1636 Вид права: общая долевая собственность Доля в праве: 1/110. Субъект права: Ждельский Сергей Александрович	28 000,0 (Двадцать восемь тысяч) рублей
Многоконтурный земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства. Площадь: 398 451 кв. м. Адрес: Новосибирская область, Чановский р-н, Щегловский сельсовет. Кадастровый номер 54:27:020801:1906 Вид права: общая долевая собственность Доля в праве: 1/3. Субъект права: Ждельский Сергей Александрович	12 600,0 (Двенадцать тысяч шестьсот) рублей
Итого, руб.:	40 600,00

Специалист-оценщик
ООО ФК «Альфа Инвест Оценка»


А.В. Колезнев

Директор
ООО ФК «Альфа Инвест Оценка»




С.Ю. Колезнева

СВОД | свободный оценочный департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

№052
Регистрационный номер в реестре

«04» октября 2013 г.
Дата включения в реестр членом

Настоящим подтверждается, что

КОЛЕЗНЕВ АНТОН ВЛАДИМИРОВИЧ

Свердловская область, г. Екатеринбург
Паспорт 65 02 №831893 выдан Дептарским отделением милиции Реадинского ГОВД
Свердловской области 18.04.2002 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

**Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»**

А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства **04.03.2019 г.**

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Течей, д.23 (БЦ «Свободный»), офис 13, тел. 8 (800) 333-07-38

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ
АТТЕСТАТ**

О СЛАЧЕ ЕДИННОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000430-001

Настоящий квалификационный аттестат о слаче единого квалификационного экзамена
в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом
оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Колезневу Антону Владимировичу
(Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в квалификационной комиссии)

на основании протокола от « 29 » мая 20 15 г. № 0482

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного

**Негосударственным
образовательным учреждением высшего профессионального образования**
(наименование и место нахождения образовательного учреждения)

«Московский финансово-промышленный университет «Синергия»
и утвержденного Федеральной службой по надзору в сфере образования и науки
(№ Р/91 от 15 августа 2013 г.)

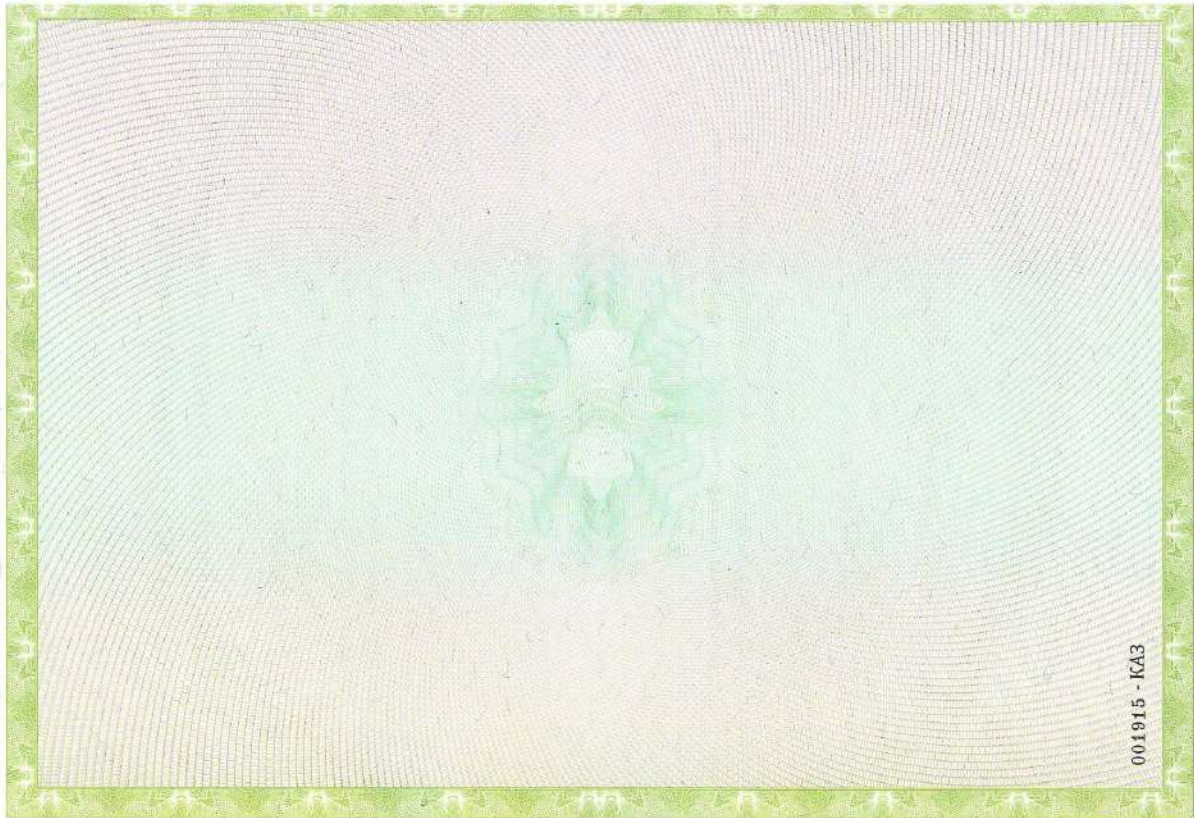
на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии

Леднев В.А.
(подпись)

Экспертом саморегулируемой организации оценщиков — членом экспертного совета
саморегулируемой организации оценщиков признается член саморегулируемой организации
оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного
совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируе-
мой организации оценщиков.

¹Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской
Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 032996-1

« 04 » марта 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Колезневу Антону Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » марта 2022 г. № 241

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » марта 2025 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 022

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 119226
от 02 июля 2008г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 238938

Настоящий диплом выдан
Антону Владимировичу
в том, что он(а) с 10 января 2008 по 01 июля 2008
прошел(а) профессиональное переподготовку в (на)
ГОУ ВПО "Уральский государственный
технический университет - УГТУ"
по программе "Оценка
стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 16 июня 2008
удостоверяет право (соответствие квалификации) Колезнева
Антон Владимировича
на ведение профессиональной деятельности в сфере "Оценка
стоимости предприятия (бизнеса)"

Город Екатеринбург 2008

Председатель государственной
аттестационной комиссии
В.В.В.
эксперт (директор)





Россия, 125124, Москва
3-я ул. Ямского Поля, дом 2
ИНН 6317021441
тел.: +7 495 637 66 45
факс: +7 495 637 66 49
www.amt-insurance.com
info@amt-insurance.com

ПОЛИС № TPL-2400120-96-012
от «05» мая 2024г.

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА		
СТРАХОВЩИК	ООО «АМТ Страхование» Юридический адрес: 125124, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д.2, к.26, эт.3, пом.VIII, ком.59 ИНН 6317021441; КПП 771401001; БИК 044525187; р/с 40701810500020000868; к/с 30101810700000000187; тел.: 8 (495) 637-6645 Лицензия СИ № 0436 от 11.05.2021 г., выданная ЦБ РФ	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)	ИНН 6685993767
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском установления ответственности Лица, риск ответственности которого застрахован, за причинение ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или третьим лицам в результате нарушения Лицом, риск ответственности которого застрахован, требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.	
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО	Оценщик Колезнев Антон Владимирович	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установление вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом гражданской ответственности Лица, риск ответственности которого застрахован, за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности (с учетом положений п.4.4 Правил страхования)	
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ	В соответствии с разделом 5 Правил страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная)	300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп.	
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп. по одному и каждому страховому случаю	
ФРАНШИЗА	отсутствует безусловная, по каждому страховому случаю	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	в соответствии с Договором №TPL-2400120-96 от 05.05.2024г.	
СРОК СТРАХОВАНИЯ	Дата начала «01» июня 2024 г. но в любом случае не ранее момента вступления Полиса в силу	Дата окончания «31» мая 2025 г.
ВЫГОДОПРИБОРЕТАТЕЛИ	Заказчики, заключившие с Лицом, риск ответственности которого застрахован, договор на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие проведения оценки Лицом, риск ответственности которого застрахован, но всегда с учетом п.2.4 Правил страхования	
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ,	в соответствии с Договором №TPL-2400120-96 от 05.05.2024г.	
СТРАХОВЩИК	Гилева Ольга Юрьевна Руководитель регионального офиса в г. Екатеринбург ФИО, должность/представитель по доверенности Доверенность бл от 16.02.2024г.	

Россия, 125124, Москва
3-й эт. Басового Дома, дом 2
МНН 6317621-441
Тел.: +7 495 637 00 45
Факс: +7 495 637 66 49
www.mnn-insurance.com
mnn@inn-insurance.com

ПОЛИС /ДОГОВОР №ТЛР-2300290-96 от «27» октября 2023 г.

**СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОПЕЧАТОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

[illegible][illegible]

Заключение эксперта об оценке ООО Финансовая Компания «Альфа Инвест Оценка» от 05 декабря 2024 года

Заказчик: Ждельский Сергей Александрович (ИНН 541520008470 СНИЛС 023-571-695 46)

Таблица №1

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

№ пп	Характеристики	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Местоположение	Новосибирская обл., р-н Чановский, Щегловский сельсовет	обл. Новосибирская, р-н Ордынский, с/с МО Березовский	обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Ярковский сельсовет	Новосибирская область, р-н Каргатский, МО Суминский сельсовет	Новосибирская область, Здвинский район, Верх-Урюмский сельсовет
2	Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
3	Источник информации		https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=A5557E674EA342149B3A504E90B8A0AD	https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=D8DD273A2C918528672455ECEE5EFC3C	https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=9027675361B64DA5954DB41BF7009221	https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=AA4825E277DA48EBB3D8A6701DAF5DDDB
4	Контактное лицо:	Многоконтурный земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства. Площадь: 12350380 кв. м. Адрес: Новосибирская обл., р-н Чановский, Щегловский сельсовет. Кадастровый номер 54:27:020801:1636 Вид права: общая долевая собственность Доля в праве: 1/110. Субъект права: Ждельский Сергей Александрович	ЦЕНА СДЕЛКИ Общая долевая собственность, доля в праве 5/28 на земельный участок, кадастровый номер: 54:20:030201:271, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 515 023 кв.м. Ориентир д. Березовка. Участок находится примерно в 5600 м., по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Ордынский, с/с МО Березовский.	ЦЕНА СДЕЛКИ Сообщение о результатах торгов № сообщения 11658362 Дата публикации 07.06.2023 Доля 5,2 га в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 8476230 м2, с кадастровым номером 54:19:042201:659, категория земельного участка - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования объекта недвижимости: для ведения сельского хозяйства	ЦЕНА СДЕЛКИ Сообщение о результатах торгов № сообщения 14893803 Дата публикации 18.07.2024 Земельный участок с кадастровым номером: 54:09:020124:770 для сельскохозяйственного производства Местоположение: Новосибирская область, р-н Каргатский, МО Суминский сельсовет Площадь: 159 479 412 кв.м. Общая долевая собственность, доля в праве 37.9 Размер доли в праве в гектарах	ЦЕНА СДЕЛКИ Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства. Площадь: 2280200 +/- 13213 кв. м. Местоположение: Новосибирская область, Здвинский район, Верх-Урюмский сельсовет. Кадастровый номер: 54:06:032201:173 Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 1/14.
5	Общая площадь участка, кв.м.	12 350 380	515 023	8 476 230	159 479 412	2 280 200
6	Стоимость объекта, руб.		31 570	23 652	65 198	6 500
7	Стоимость 1 кв.м., руб.		0,061	0,0028	0,0004	0,003
8	Корректировка на время продажи/предложения, %		0%	0%	0%	0%
9	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		0,061	0,003	0,000	0,003
10	Вид права (доля в праве)	Доля в праве 1/110	Доля в праве 5/28	Доля в праве 52000/8476230	Доля в праве 37900/159479412	Доля в праве 1/14
11	Размер доли в праве:	0,0091	0,1786	0,006	0,0002	0,071

12	Корректировка на имущественные права, ед.		0,051	1,482	38,254	0,127
13	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		0,0031	0,0041	0,0156	0,0004
14	Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%
15	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		0,0031	0,0041	0,0156	0,0004
16	Наличие/ отсутствие коммуникаций	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
17	Корректировка на наличие коммуникаций (газ, эл-во, водоснабжение, канализация), %		0%	0%	0%	0%
18	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		0,0031	0,0041	0,0156	0,0004
19	Наличие/ отсутствие подъездных путей	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
20	Корректировка на вспомогательное назначение земельного участка		0%	0%	0%	0%
21	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		0,0031	0,0041	0,0156	0,0004
22	Кадастровая стоимость, руб.	6 367 375,3	2 325 958,5	112 088 555,0	154 653 751,0	1 558 198,8
23	Удельная стоимость, руб./кв.м.	0,5	4,5	13,2	1,0	0,7
24	Корректировка на местоположение %		0,114	0,039	0,532	0,754
25	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		0,0004	0,0002	0,0083	0,0003
26	Корректировка на Вид разрешенного использования (ВРИ), %		0%	0%	0%	0%
27	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		0,0004	0,0002	0,0083	0,0003
28	Корректировка на площадь, %		0%	0%	0%	0%
29	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		0,0004	0,0002	0,0083	0,0003
30	Корректировка на уторговывание %		1,00	1,00	1,00	1,00
31	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		0,0004	0,0002	0,0083	0,0003
32	Сумма корректировок, ед.		1,0	1,0	1,0	1,0
33	Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
34	Стоимость, принятая для расчётов, руб./кв. м.	28 114,08	0,002			

Заключение эксперта об оценке ООО Финансовая Компания «Альфа Инвест Оценка» от 05 декабря 2024 года

Заказчик: Ждельский Сергей Александрович (ИНН 541520008470 СНИЛС 023-571-695 46)

Таблица №2

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

№ пп	Характеристики	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Местоположение	Новосибирская обл., р-н Чановский, Щегловский сельсовет	обл. Новосибирская, р-н Мошковский, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 54:18:030902	обл. Новосибирская, р-н Мошковский, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 54:18:030902	обл. Новосибирская, р-н Мошковский, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 54:18:030902	обл. Новосибирская, р-н Мошковский, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 54:18:030902
2	Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
3	Источник информации		https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=F35DC1B99A5E4E448D35BF9C33BF2430	https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=F35DC1B99A5E4E448D35BF9C33BF2430	https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=F35DC1B99A5E4E448D35BF9C33BF2430	https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=F35DC1B99A5E4E448D35BF9C33BF2430
4	Контактное лицо:	Многоконтурный земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства. Площадь: 398 451 кв. м. Адрес: Новосибирская область, Чановский р-н, Щегловский сельсовет. Кадастровый номер 54:27:020801:1906 Вид права: общая долевая собственность Доля в праве: 1/3. Субъект права: Ждельский Сергей Александрович	ЦЕНА СДЕЛКИ Сообщение о результатах торгов № сообщения 13795958 Дата публикации 29.02.2024 Земельный участок с кадастровым номером 54:18:030902:373 площадью 204 488 кв.м., расположенный в селе Дубровино Мошковского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения сельского хозяйства. Вид права: общая долевая собственность, доля должника Янкелевич З.А. 1/3.	ЦЕНА СДЕЛКИ Сообщение о результатах торгов № сообщения 13795958 Дата публикации 29.02.2024 Земельный участок с кадастровым номером 54:18:030902:380 площадью 108 380 кв.м., расположенный в селе Дубровино Мошковского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения сельского хозяйства. Вид права: общая долевая собственность, доля должника Янкелевич З.А. 1/3.	ЦЕНА СДЕЛКИ Сообщение о результатах торгов № сообщения 13795958 Земельный участок с кадастровым номером 54:18:030902:375 площадью 965 411 кв.м., расположенный в селе Дубровино Мошковского района Новосибирской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, назначение: для ведения сельского хозяйства. Вид права: общая долевая собственность, доля должника Янкелевич З.А. 1/3	ЦЕНА СДЕЛКИ Сообщение о результатах торгов № сообщения 13795958 Земельный участок с кадастровым номером 54:18:030902:396 площадью 166 332 кв.м., расположенный в селе Дубровино Мошковского района Новосибирской области, категория земель: для ведения сельского хозяйства, назначение: для ведения личного подсобного хозяйства. Вид права: общая долевая собственность, доля должника Янкелевич З.А. 1/3.
5	Общая площадь участка, кв.м.	398 451	204 488	108 380	965 411	166 332
6	Стоимость объекта, руб.		31 843	18 215	105 500	29 853
7	Стоимость 1 кв.м., руб.		0,156	0,1681	0,109	0,179
8	Корректировка на время продажи/предложения, %		0%	0%	0%	0%
9	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		0,156	0,168	0,109	0,179
10	Вид права (доля в праве)	Доля в праве 1/3	Доля в праве 1/3	Доля в праве 1/3	Доля в праве 1/3	Доля в праве 1/3
11	Размер доли в праве:	0,3333	0,333	0,333	0,333	0,333

12	Корректировка на имущественные права, ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
13	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		0,1557	0,1681	0,1093	0,1795
14	Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%
15	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		0,1557	0,1681	0,1093	0,1795
16	Наличие/ отсутствие коммуникаций	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
17	Корректировка на наличие коммуникаций (газ, эл-во, водоснабжение, канализация), %		0%	0%	0%	0%
18	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		0,1557	0,1681	0,1093	0,1795
19	Наличие/ отсутствие подъездных путей	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
20	Корректировка на вспомогательное назначение земельного участка		0%	0%	0%	0%
21	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		0,1557	0,1681	0,1093	0,1795
22	Кадастровая стоимость, руб.	227 730,4	529 803,9	302 730,5	2 560 845,5	496 567,3
23	Удельная стоимость, руб./кв.м.	0,6	2,6	2,8	2,7	3,0
24	Корректировка на местоположение %		0,221	0,205	0,215	0,191
25	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		0,0344	0,0344	0,0235	0,0344
26	Корректировка на Вид разрешенного использования (ВРИ), %		0%	0%	0%	0%
27	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		0,0344	0,0344	0,0235	0,0344
28	Корректировка на площадь, %		0%	0%	0%	0%
29	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		0,0344	0,0344	0,0235	0,0344
30	Корректировка на уторговывание %		1,00	1,00	1,00	1,00
31	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		0,0344	0,0344	0,0235	0,0344
32	Сумма корректировок, ед.		1,0	1,0	1,0	1,0
33	Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
34	Стоимость, принятая для расчётов, руб./кв. м.	12 615,61	0,032			