

ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
Должник: Болгов Евгений Юрьевич
ИНН 507272185234 СНИЛС 156-388-345 01
Дело № А41-6048/2025

Финансовый управляющий Шкаринов Илья Александрович (ИНН 772010418549 СНИЛС 001-674-030 00)
Адрес для корреспонденции: 109544, Москва, ул. Библиотечная, 6, 394

РЕШЕНИЕ

О результатах определения рыночной стоимости объекта(ов) оценки:
Машино-место. Площадь: 13,3 кв.м. Этаж: -1. Адрес: Московская область,
Красногорск г.о, поселение Отрадное, улица Лесная, д 19, корп. 4, м/м 195.
Кадастровый номер: 50:11:0020306:7635 Вид права: собственность. Субъект
права: Болгов Евгений Юрьевич (ИНН 507272185234)

Дата оценки: «04» мая 2026 года

Дата составления решения: «04» мая 2026 года

МОСКВА 2026
ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ

Должник: Болгов Евгений Юрьевич
ИНН 507272185234 СНИЛС 156-388-345 01
Дело № А41-6048/2025

Финансовый управляющий Шкаринов Илья Александрович (ИНН 772010418549 СНИЛС 001-674-030 00)
Адрес для корреспонденции: 109544, Москва, ул. Библиотечная, 6, 394

В соответствии с п.2 ст.213.26 ФЗ о несостоятельности (банкротстве) №127-ФЗ от 26.10.2002г. оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме.

На основании проведенной описи имущества финансовым управляющим принято решение о проведении оценки имущества должника.

Финансовым управляющим, произведена оценка объекта:
Машино-место. Площадь: 13,3 кв.м. Этаж: -1. Адрес: Московская область, Красногорск г.о, поселение Отрадное, улица Лесная, д 19, корп. 4, м/м 195. Кадастровый номер: 50:11:0020306:7635 Вид права: собственность. Субъект права: Болгов Евгений Юрьевич (ИНН 507272185234), с целью определения рыночной стоимости.

Состав объекта оценки и его характеристики, основные этапы расчетов и выводы относительно рыночной стоимости объекта оценки приведены в соответствующих разделах.

Дата составления решения об оценке **«04» мая 2026 года**

Дата определения стоимости **«04» мая 2026 года**

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Характеристика имущества, необходимая информация и расчеты представлены в решении об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех приятных допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в настоящем решении, основаны на расчетах, заключении и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа публикаций в периодической печати и иных средствах массовой информации, на опыте финансового управляющего и его профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах решения.

Таким образом, основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов финансовый управляющий

пришел к следующему заключению, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на «04» мая 2026 года составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Вид права: собственность	Единый объект
Машино-место. Площадь: 13,3 кв.м. Этаж: -1. Адрес: Московская область, Красногорск г.о, поселение Отрадное, улица Лесная, д 19, корп. 4, м/м 195. Кадастровый номер: 50:11:0020306:7635 Вид права: собственность. Субъект права: Болгов Евгений Юрьевич (ИНН 507272185234)	670 000,00 (Шестьсот семьдесят тысяч) рублей
Итого, руб.:	670 000,00

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.

Финансовый управляющий

Шкаринов И.А.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Сведения о проведении оценки	
Рыночная стоимость имущества определяется для последующей реализации имущества в соответствии с ФЗ о несостоятельности (банкротстве) №127-ФЗ от 26.10.2002г.	
В соответствии с п.2 ст.213.26 ФЗ о несостоятельности (банкротстве) №127-ФЗ от 26.10.2002г. оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме	
Перечень документов, используемых финансовым управляющим и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости;
Дата определения стоимости объекта оценки	«04» мая 2026 года
Дата составления решения об оценке	«04» мая 2026 года
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	

Описание применяемых подходов в оценке стоимости объектов оценки:

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
Машино-место. Площадь: 13,3 кв.м. Этаж: -1. Адрес: Московская область, Красногорск г.о, поселение Отрадное, улица Лесная, д 19, корп. 4, м/м 195. Кадастровый номер: 50:11:0020306:7635 Вид права: собственность. Субъект права: Болгов Евгений Юрьевич (ИНН 507272185234)	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	670 000,00 (Шестьсот семьдесят тысяч) рублей
Итого, руб.:			670 000,00

2. СВЕДЕНИЯ ОБ АРБИТРАЖНОМ УПРАВЛЯЮЩЕМ

Определением Арбитражного суда Московской области от 17.07.2025 (дата резолютивной части) по делу № А41-6048/2025 заявление о признании банкротом Болгова Евгения Юрьевича (дата/место рождения: 29.03.1986, с. Бурдино Тербунского р-на Липецкой обл., СНИЛС 156-388-345 01, ИНН 507272185234, адрес регистрации: 143442, Московская область, г Красногорск, п. Отрадное, ул. Лесная, д 19 к 1, кв. 849) признано обоснованным и введена процедура реструктуризации долгов. Финансовым управляющим утвержден Шкаринов Илья Александрович (ИНН 772010418549, СНИЛС 001-674-030 00) - член Ассоциации арбитражных управляющих "Центр финансового оздоровления предприятий агропромышленного комплекса" (ОГРН 1107799002057, ИНН 7707030411, адрес: 107031, г Москва, ул. Б. Дмитровка, д. 32, стр. 1). Для целей включения в реестр требований кредиторов и участия в первом собрании кредиторов требования принимаются в течение двух месяцев с даты опубликования настоящего объявления. Адрес для заявления кредиторами требований и направления корреспонденции финансовому управляющему: 109544, г. Москва, а/я 18. Судебное заседание по рассмотрению дела о банкротстве назначено на 11.12.2025 в 10:05 по адресу: 107053, г. Москва, проспект Академика Сахарова д. 18, кабинет № 514.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка проведена и решение по ней составлено в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления решения об оценке.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

При проведении настоящей оценки финансовый управляющий опирался, в необходимых случаях, на соответствующие нормы Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Водного Кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Налогового Кодекса РФ и др.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки представляют собой недвижимое имущество, а именно:



Машино-место

Дата обновления информации: 24.03.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Машино-место
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:11:0020306:7635
Дата присвоения кадастрового номера	15.06.2022
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, Красногорск г.о, поселение Отрадное, улица Лесная, д 19, корп 4, м/м 195
Площадь, кв.м	13.3
Этаж	-1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	652133.18
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	23.11.2023

Объект оценки

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 с сайта Росреестр.

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

5.1. Описание походов 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 непременном 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. 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, финансовый управляющий 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. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕМ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

6.1. Описание походов 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.

6.2. 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 гаражей и земельных участков развит слабо, тем более на региональном уровне. 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.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Выбор подхода для оценки стоимости

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ и Федеральным стандартом оценки I «Общие понятия оценки, подходы и требования к поведению оценки», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г., при оценке используются три подхода (или обоснуется отказ от применения от дельных подходов):

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

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяются в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе от специфики объекта оценки. Квалифицированный оценщик в любом случае старается выполнить расчеты всеми тремя подходами, чтобы исключить появление ошибки или пропуск значимого фактора. Однако иногда из-за отсутствия или недостоверности информации не которые подходы не применяются.

Каждый из используемых подходов приводит к получению ценовых характеристик объекта. Дальнейший анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных тех подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются за траты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

В данном заключении затратный подход не применялся в связи с тем, что в районе расположения объекта оценки наблюдается высокая активность рынка продажи недвижимости, аналогичной оцениваемой, и, как следствие, достаточно данных, необходимых для применения сравнительного подхода. А также, нельзя не учитывать тот факт, что объектами оценки являются встроенные помещения, для которых не выделен земельный участок, т.е. возникают дополнительные допущения при определении рыночной стоимости прав на земельный участок, что влияет на достоверность результатов затратного подхода.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость не движимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Доходный подход в настоящем заключении не применялся в связи с тем, что при изучении рынка недвижимости объекта оценки не выявлено достоверной рыночной информации о сдаче в аренду аналогичных объектов (под чистовую отделку, без отделки) без особых условий – арендные каникулы, учет затрат на ремонт и пр. Кроме этого, применение доходного подхода в настоящее время затруднительно также вследствие нестабильности рынка недвижимости из-за кризисных тенденций в экономике, что не позволяет с достаточной степенью точности спрогнозировать доход от использования объекта в будущем и произвести расчет рисков и ставки дисконтирования. Исходя из этих условий, Оценщик считает некорректным применение доходного подхода, который в данном случае будет строиться на существенных допущениях, что приведет к снижению достоверности результата.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. 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 называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

Каждый из используемых подходов приводит к получению ценовых характеристик объекта. Дальнейший анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных тех подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Использование сравнительного подхода возможно.

7.2. Оценка стоимости объектов оценки

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

В рамках сравнительного подхода в данном заключении выбран метод прямого сравнительного анализа продаж. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходных с оцениваемой недвижимостью. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

После корректировки цен их используют для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, метод сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Для данного заключения сравнительный подход имеет следующий алгоритм:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже аналогичных объектов недвижимости.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
Корректировка на торг. По данным СтатРиелт (статистика, анализ рынка на основе актуальных рыночных данных - <https://statrielt.ru>) на 01.01.2024 г. значение скидки на торг для машиномест лежит в диапазоне при продаже от 2% до 5%, среднее значение 3%.

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2024

На основании оп-лине-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statreit, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	1,00	0,97	0,97	0,97	0,97
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,96
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,95

Корректировка на условия рынка (дата продажи). Для проведения сравнения отобраны объекты, выставленные на продажу в аналогичные периоды времени. Корректировка не проводится.

Корректировка на местоположение. Местоположение объектов оказывает влияние на цены сделок. Корректировка проводится с учетом привлекательности местоположения объектов сравнения и отражает влияние вышеперечисленных факторов на их стоимость. Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. При наличии значительных расхождений необходимо исключить объект недвижимости из числа сопоставимых. Месторасположение объекта в пределах города является одним из основополагающих ценообразующих факторов недвижимости. В данном отчете анализ местоположения объекта оценки и объектов-аналогов и корректировки на местоположение Оценщик проводит согласно данным издания - Справочник оценщика недвижимости-2024. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова:

Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода к стоимости объектов 500-1000 тыс. человек по состоянию на октябрь 2023 г.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 45

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена/арендная ставка		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,91	0,90 - 0,92
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,82	0,81 - 0,84
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,73 - 0,75
Окраины города, промзоны	0,65	0,63 - 0,66
Зоны автомагистралей	0,83	0,81 - 0,84

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов, усредненных по городам России

Таблица 46

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена/арендная ставка		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,91	0,88 - 0,97
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,82	0,77 - 0,88
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,68 - 0,80
Окраины города, промзоны	0,65	0,57 - 0,73
Зоны автомагистралей	0,83	0,75 - 0,90

Корректировка на площадь. Корректировка отражает разницу в стоимости между объектом оценки и объектами сравнения в зависимости от его масштаба (корректировка на эффект масштаба). Корректировка на площадь применяется 1,00.

г. Москва							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,09	1,15	1,30	1,41	1,45
	300-500	0,92	1,00	1,06	1,19	1,29	1,33
	500-1000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,22	1,26
	1000-5000	0,77	0,84	0,89	1,00	1,08	1,11
	5000-10000	0,71	0,77	0,82	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,75	0,80	0,90	0,98	1,00

Источник: Справочника оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание под редакцией Лейфера Л. А.

Корректировка на этаж расположения. Одним из факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости, является этаж расположения. Стоимость помещений расположенных в наземной части здания больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части.

Объекты аналоги находятся в наземной части здания, однако объекты оценки имеют разное расположение: часть объектов оценки находятся в наземной части здания, как и объекты аналоги. Корректировка на этаж расположения не требуется.

г. Москва			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,05
	подземная часть	0,95	1,00

Источник: Справочника оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание под редакцией Лейфера Л. А.

Корректировка на состояние внутренней отделки помещений. Отражает разницу в расходах на отделку между объектом оценки и объектами сравнения.

Уровень отделки		аналог			
		Без отделки	Косметический	Капитальный	Улучшенный
объект оценки	Без отделки	0	-3 038	-7 213	-12 788
	Косметический	3 038	0	-4 175	-9 750
	Капитальный	7 213	4 175	0	-5 575
	Улучшенный	12 788	9 750	5 575	0

Источник: Справочника оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание под редакцией Лейфера Л. А.

Корректировка на физическое состояние. При выполнении сравнительного анализа были рассмотрены следующие физические характеристики оцениваемого объекта и объектов сравнения. Физическое состояние. Отражает разницу в уровне износа между объектом оценки и объектами сравнения. Корректировка проводилась на основании справочника оценщика.

Матрицы коэффициентов

Таблица 126

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,42
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Таблица 127

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Источник: Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание под редакцией Лейфера Л. А.

Весовые коэффициенты. В рамках проведения парного сравнения объектов аналогов с объектом оценки, определение весовых коэффициентов проводилось следующим образом: каждому объекту аналогу присваивался весовой коэффициент в зависимости от степени сходства его с объектом оценки. Определение весового коэффициента проводится путем валовой коррекции, методом назначения каждому аналогу значения его соответствия объекту оценки.

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)».

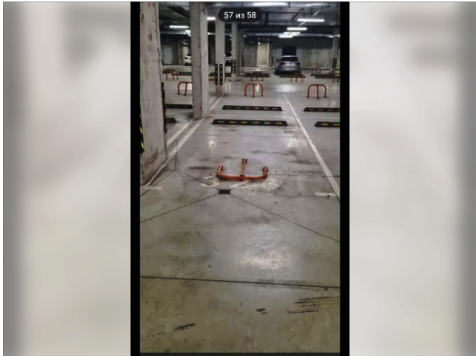
Информация об объектах-аналогах

Главная > ... > Купить > Машиноместа > Подземный паркинг

Машиноместо, 13 м²

850 000 ₽

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



8 958 467-24-16

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Ольга
Частное лицо
На Авито с 2010 года
Экоклад: -295 кг CO₂

18 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

О гараже
Площадь: 13 м²
Тип машиноместа: Подземный паркинг
Охрана: Да

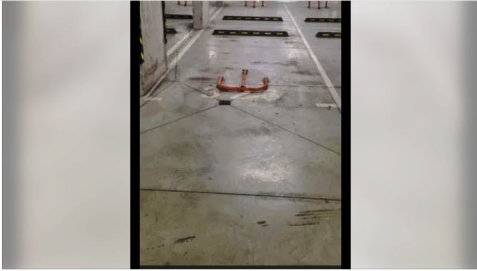
Расположение
Московская обл., г.о. Красногорск, пгт. Отрадное, Лесная ул., 19к4

11.6%
ДЛЯ ВСЕХ
ОЦЕНИВАЙТЕ СВОИ ФИНАНСОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ И РИСКИ.
ИЗУЧИТЕ ВСЕ УСЛОВИЯ КРЕДИТА (ЗАЙМА).

14ск
ИЖИЛ КОМПЛЕКС
1-й ЛЕРМОНТОВСКИЙ

Сообщения 10

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_7861440261?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOUsb2NhbfByaW9yaXR5JitiOjA...



850 000 ₽

8 958 467-24-16

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Ольга
Частное лицо
На Авито с 2010 года
Экоклад: -295 кг CO₂

18 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

О гараже
Площадь: 13 м²
Тип машиноместа: Подземный паркинг
Охрана: Да

Расположение
Московская обл., г.о. Красногорск, пгт. Отрадное, Лесная ул., 19к4
Пятницкое шоссе 21-30 мин. Митино 31 мин. Показать карту

Описание
Продаю м/м на -1 этаже. Место удобное, недалеко от выезда.

№ 7861440261 - 24 апреля в 23:21 - 322 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

11.6%
ДЛЯ ВСЕХ
ОЦЕНИВАЙТЕ СВОИ ФИНАНСОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ И РИСКИ.
ИЗУЧИТЕ ВСЕ УСЛОВИЯ КРЕДИТА (ЗАЙМА).

14ск
ИЖИЛ КОМПЛЕКС
1-й ЛЕРМОНТОВСКИЙ

СЕМЕЙНАЯ ИПОТЕКА
ПОСЛЕДНИЕ КВАРТИРЫ

Сообщения 10

Аналог №1 (Таблица №1)

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_11_m_7743570726?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiUlsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOj...

Главная > ... > Купить > Машиноместа > Подземный паркинг

Машиноместо, 11 м²

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

О гараже

Площадь: 11 м²

Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Московская обл., г.о. Красногорск, пгт. Отрадное, Лесная ул., 18

● Пятницкое шоссе ⚡ 21-30 мин.

● Митино ⚡ от 31 мин.

Показать карту

Описание

Продам машино-место 110 -2 этаж, напротив лифта в секции 4, машино-место расположено между двух колон, круглогодичная температура 22 гр., видеонаблюдение, охрана, уборка, выезд и въезд по карте.

750 000 ₽

8 996 011-57-56

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Денис

Частное лицо

На Авито с 2022 года

Подписаться на продавца

ВЕКА

Пластиковые окна и двери ВЕКА — долговечно и надежно!

Пройдите игру и воплотите мечту о комфортной жизни!

Играть

ВЕКА

Пластиковые окна ВЕКА

Окна, создающие атмосферу

Перейти

Ваш подарок за доброе дело

Бесплатные консультации с кинологом и тренером, посиделки с питомцем на улице и другие призы в «Играх доброты»

получить онлайн-ваучер

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_11_m_7743570726?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiUlsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOj...

Главная > ... > Купить > Машиноместа > Подземный паркинг

Машиноместо, 11 м²

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

О гараже

Площадь: 11 м²

Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Московская обл., г.о. Красногорск, пгт. Отрадное, Лесная ул., 18

● Пятницкое шоссе ⚡ 21-30 мин.

● Митино ⚡ от 31 мин.

Показать карту

Описание

Продам машино-место 110 -2 этаж, напротив лифта в секции 4, машино-место расположено между двух колон, круглогодичная температура 22 гр., видеонаблюдение, охрана, уборка, выезд и выезд по карте.

750 000 ₽

8 996 011-57-56

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Денис

Частное лицо

На Авито с 2022 года

Подписаться на продавца

ВЕКА

Пластиковые окна ВЕКА

Окна, создающие атмосферу

Перейти

Ваш подарок за доброе дело

Бесплатные консультации с кинологом и тренером, посиделки с питомцем на улице и другие призы в «Играх доброты»

получить онлайн-ваучер

Аналог №2 (Таблица №1)

[illegible]

Аналог №3 (Таблица №1)

Главная > ... > Купить > Машиноместа > Подземный паркинг

Машиноместо, 14 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

О гараже

Площадь: 14 м²

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Охрана: Да

Расположение

Московская обл., г.о. Красногорск, пгт. Отрадное, жилой комплекс Отрада-1

620 000 ₽

8 958 486-76-89

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Реквизиты

Частное лицо

На Авито с 2024 года

Подписаться на продавца

Ваш подарок за доброе дело

Рекламодатель Общество с ограниченной ответственностью "МАРС", ИНН 5045018560

Вой

Принять «Два Призыва»

4 довода

© компания avito 2024 gphgph2

СИМОНОВСКИЙ ВАЛ

Сообщения 38

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_7782902315?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YtoyOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOj...

620 000 ₽

8 958 486-76-89

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Реквизиты

Частное лицо

На Авито с 2024 года

Подписаться на продавца

Принять «Два Призыва»

4 довода

© компания avito 2024 gphgph2

СИМОНОВСКИЙ ВАЛ

Сообщения 38

О гараже

Площадь: 14 м²

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Охрана: Да

Расположение

Московская обл., г.о. Красногорск, пгт. Отрадное, жилой комплекс Отрада-1

Пятницкое шоссе ⚡ от 31 мин. • Митино ⚡ от 31 мин. Показать карту

Описание

Кадастровый номер 50:11:0020301:3962

Продается машино-место в паркинге (гаражно-строительный кооператив), на самом высоком уровне. ГСК расположен на закрытой территории. Доступ третьих лиц минимальный.

Основание права собственности - решение суда о фактическом принятии наследства. Спора между наследниками нет. Машино-место зарегистрировано в Росреестре. Продажа по договору купли-продажи (Глава 30 ГК РФ).

После приобретения можно зарегистрировать право собственности. За содержание ГСК взимает взносы, порядка 1500 рублей (по состоянию на дату публикации объявления).

№ 7782902315 · 22 апреля в 12:15 · 827 просмотров (+4 сегодня)

Пожаловаться

Аналог №4 (Таблица №1)

8. РЕЗУЛЬТАТЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем разделе представлен анализ результатов оценки сравнительным подход.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

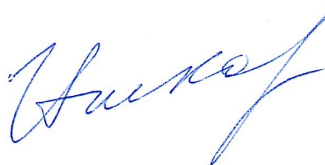
Для объектов оценки применялся исключительно сравнительный подход, следовательно, для определения итоговой оценки согласования стоимостей не требуется.

Таким образом, основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов финансовый управляющий пришел к следующему заключению, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на «04» мая 2026 года составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Вид права: собственность	Единый объект
Машино-место. Площадь: 13,3 кв.м. Этаж: -1. Адрес: Московская область, Красногорск г.о, поселение Отрадное, улица Лесная, д 19, корп. 4, м/м 195. Кадастровый номер: 50:11:0020306:7635 Вид права: собственность. Субъект права: Болгов Евгений Юрьевич (ИНН 507272185234)	670 000,00 (Шестьсот семьдесят тысяч) рублей
Итого, руб.:	670 000,00

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

Финансовый управляющий



Шкаринов И.А.

Решение об оценке от 04 мая 2026 года. Финансовый управляющий Шкаринов Илья Александрович (ИНН 772010418549 СНИЛС 001-674-030 00)

Должник Болгов Евгений Юрьевич (ИНН 507272185234 СНИЛС 156-388-345 01)

Таблица №1

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

№ пп	Характеристики	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Местоположение	Московская область, Красногорск г.о, поселение Отрадное, улица Лесная, д 19, корп. 4, м/м 195	Московская обл., г.о. Красногорск, пгт. Отрадное, ул. Лесная, 19к4	Московская обл., г.о. Красногорск, пгт. Отрадное, ул. Лесная, 18	Московская обл., г.о. Красногорск, пгт. Отрадное, ул. Лесная	Московская обл., г.о. Красногорск, пгт. Отрадное, ул. Лесная
2	Источник информации		https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_7861440261?context=H4slAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBvY9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_11_m_7743570726?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvY9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_7957545668?context=H4slAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBvY9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_7782902315?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvY9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Описание	Машино-место. Площадь: 13,3 кв.м. Этаж: -1. Адрес: Московская область, Красногорск г.о, поселение Отрадное, улица Лесная, д 19, корп. 4, м/м 195. Кадастровый номер: 50:11:0020306:7635 Вид права: собственность. Субъект права: Болгов Евгений Юрьевич (ИНН 507272185234)	СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ Продаю м/м на -1 этаже. Место удобное, недалеко от выезда. Площадь: 13 м² Тип машиноместа: Подземный паркинг Охрана: Да Тел.: +7(958)4672416	СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ Продам машино-место 110 -2 этаж, напротив лифта в секции 4. машино-место расположено между двух колон, круглогодичная температура 22 гр., видеонаблюдение, охрана, уборка, въезд и выезд по карте тел.: +7(996)0115756	СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ продается уютное машиноместо 254, Площадь: 20 м² Тип машиноместа: Подземный паркинг удобное угловое, удобно сразу к нескольким секциям! цена на недвижимость в комплексе постоянно растет! так что инвестиция хорошая	СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ Кадастровый номер 50:11:0020301:3962 Продается машино-место в паркинге (гаражно-строительный кооператив), на самом высоком уровне. ГСК расположен на закрытой территории. Доступ третьих лиц минимальный тел.: +7(958)4867689
4	Площадь объекта, кв.м.	13,3	13,0	11,0	20,0	14,0
5	Стоимость объекта, руб.		850 000,0	750 000,0	900 000,0	620 000,0
6	Стоимость 1 кв.м., руб.		65 384,6	68 181,8	45 000,0	44 285,7
7	Корректировка на числен. населения		0%	0%	0%	0%
8	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		65 384,6	68 181,8	45 000,0	44 285,7
9	Корректировка на этажа, %		0%	0%	0%	0%
10	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		65 384,6	68 181,8	45 000,0	44 285,7
11	Корректировка на площадь, %		0%	0%	0%	0%
12	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		65 384,6	68 181,8	45 000,0	44 285,7
13	Корректировка на износ, %		0%	0%	0%	0%
14	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		65 384,6	68 181,8	45 000,0	44 285,7

Финансовый управляющий Шкаринов Илья Александрович (ИНН 772010418549 СНИЛС 001-674-030 00)

15	Кадастровая стоимость, руб.	652 133,0	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
16	Удельная стоимость, руб./кв.м.	49 032,6	#ЗНАЧ!	#ЗНАЧ!	#ЗНАЧ!	#ЗНАЧ!
17	Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0	1,0
18	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		65 384,6	68 181,8	45 000,0	44 285,7
19	Корректировка на имуществен. права, %	Единый объект	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		65 384,6	68 181,8	45 000,0	44 285,7
21	Корректировка на удаленность от метро, %		0%	0%	0%	0%
22	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		65 384,6	68 181,8	45 000,0	44 285,7
23	Тип (категория) отделки:	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
24	Корректировка на качество отделки, "-"		0,00	0,00	0,00	0,00
25	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		65 384,6	68 181,8	45 000,0	44 285,7
26	Корректировка на уторговывание, ед.		0,90	0,90	0,90	0,90
27	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		58 846,2	61 363,6	40 500,0	39 857,1
28	Сумма корректировок, ед.		1,0	1,0	1,0	1,0
29	Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
30	Рыночная стоимость, руб.	666 885,05	50 141,73			