

Решение об оценке имущества ООО «КООПЕРАТОР»

«04» августа 2025 г.

г. Москва

Полное наименование организации-должника: ООО «КООПЕРАТОР» (ОГРН 1021400779069, ИНН 1419003650, адрес: 678450, РЕСПУБЛИКА САХА (ЯКУТИЯ), У НИОРБИНСКИЙ, Г НИОРБА, УЛ ОКТЯБРЬСКАЯ, Д. 32)

Данные арбитражного управляющего: Генварский Игорь Игоревич (ИНН 232800048144, СНИЛС 068-662-191 99, адрес для направления корреспонденции конкурсному управляющему: 107140, г. Москва, г. Москва, ул. Краснопрудная, д. 7/9, а/я 22) – член Союза "УрСО АУ" (ОГРН 1026604954947, ИНН 6670019784, адрес: 620014, Свердловская область, Екатеринбург, Вайнера, 13, литер Е)

Общая информация:

В соответствии со ст. 139 закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», далее по тексту – Закон о банкротстве, в течение десяти рабочих дней с даты включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведений о результатах инвентаризации имущества должника конкурсный кредитор или уполномоченный орган, если размер требования конкурсного кредитора или размер требования уполномоченного органа превышает два процента общей суммы требований конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, включенных в реестр требований кредиторов, вправе направить конкурсному управляющему требование о привлечении оценщика с указанием состава имущества должника, в отношении которого требуется проведение оценки. В течение одного месяца с даты окончания инвентаризации предприятия должника или оценки имущества должника в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящей Федеральным законом, конкурсный управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи имущества должника.

В связи с тем, что от конкурсного кредитора не поступило требования о привлечении оценщика, конкурсный управляющий принял решение о проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника, путем сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество, с учетом технических характеристик и текущего состояния имущества должника на момент проведения оценки.

Объекты оценки: Имущество ООО «КООПЕРАТОР»:

1. Нежилое здание (магазин «Елочка»), S = 262,6 м2, по адресу: Республика Саха (Якутия), р-н Нюрбинский, Октябрьский наслег, с. Антоновка, ул. Тылыкская, д.15;
2. Земельный участок, S = 3063 м2, по адресу: Республика Саха (Якутия). улус Нюрбинский с. Антоновка, ул. Тылыкская, д. 15;
3. Нежилое здание, S = 222,6 м2, по адресу: Республика Саха (Якутия), у. Нюрбинский, с. Сюля, ул. Дмитрия Федорова, д. 4;
4. Земельный участок, S = 1628 м2, по адресу: Республика Саха (Якутия), у. Нюрбинский, с. Сюля, ул. Дмитрия Федорова, д. 4;
5. Нежилое здание, S = 217 м2, по адресу: Республика Саха (Якутия), р-н Нюрбинский, Дикимдинский наслег, с. Дикимдя, ул. Ст. Федотова, д.24;
6. Земельный участок, S = 2293 м2, по адресу: Республика Саха (Якутия), р-н Нюрбинский, Дикимдинский наслег, с. Дикимдя, ул. Ст. Федотова, д.24;
7. Нежилое здание, S = 454,1 м2, по адресу: Республика Саха (Якутия), р-н Нюрбинский, г. Нюрба, ул. Кузакова, д.47;
8. Земельный участок, S = 3744 +/- 21 м2, по адресу: Республика Саха (Якутия), р-н Нюрбинский, г. Нюрба, ул. Кузакова, д.47;
9. Нежилое здание, S = 270,3 м2, по адресу: Республика Саха (Якутия), р-н Нюрбинский, г. Нюрба, ул. Мира, д.6;
10. Земельный участок, S = 4389 м2, по адресу: Республика Саха (Якутия), р-н Нюрбинский, г. Нюрба, ул. Мира, д.6;
11. Нежилое здание, S = 120,2 м2, по адресу: Республика Саха (Якутия), у Нюрбинский, с Маар, ул Молодежная, д 8;
12. Земельный участок, S = 3240 +/- 40 м2, по адресу: Республика Саха (Якутия), у Нюрбинский, с Маар, ул Молодежная, д 8;
13. Нежилое здание, S = 235,3 м2, по адресу: Республика Саха (Якутия), р-н Нюрбинский, Аканинский наслег, с. Акана, ул. Советская, д.20;
14. Земельный участок, S = 2206 +/- 16 м2, по адресу: Республика Саха (Якутия), р-н Нюрбинский, Аканинский наслег, с. Акана, ул. Советская, д.20;
15. Нежилое здание, S = 89,4 м2, по адресу: Республика Саха (Якутия), Нюрбинский р-н, с. Кангалассы, доп. адрес: контора;

16. Незавершенный строительством объект (нежилое здание) готовностью 100 % на основании документов разрешение на строительство RU 14508000-90-01, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию RU 14508000-90-01, по адресу: Республика Саха (Якутия), АО Нюрбинский, с Жархан, ул. Набережная, д 1;

17. Земельный участок, S = 1000 м², по адресу: Республика Саха (Якутия), АО Нюрбинский, с Жархан, ул. Набережная, д 1.

Согласно ст. 273 ГК РФ и п.4 ст.35 ЗК РФ: при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом. Таким образом, вышеуказанные здания и Земельный участок (п.1 и п.2; п.3 и п.4; п.5 и п.6; п.7 и п.8; п.9 и п.10; п.11 и п.12; п.13 и п.14, п.16 и п.17) оцениваются единым комплексом имущества.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости Объекта оценки.

Описание процесса оценки: К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО-1).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Процесс оценки — это логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленных задач с использованием известных приемов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

1. Определение цели оценки. Этот этап включает определение цели оценки, идентификацию объекта оценки и соответствующих объекту оценки имущественных прав, согласование требуемого стандарта стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

2. Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе анализируются данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.

3. Сбор специальных данных и их анализ. На данном этапе собирается более детальная информация об оцениваемом объекте, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Данный этап начинается с общего осмотра объекта оценки, описания и его текущего состояния в масштабах региона, города и района расположения объекта.

4. Выбор методологического подхода к определению стоимости. Следующий этап оценки — определение стоимости. Стоимость определяется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Распределение объектов, представляемых на открытом рынке, осуществляется в соответствии с текстом представленных ofert, в которых продавцы в маркетинговых целях указывают зачастую не фактический вид использования, закрепленный документально, а возможное наиболее эффективное использование объекта, которое относят к наиболее эффективным видам использования, обладающим, как правило, большей ценностью.

Торговая недвижимость – торговый объект - здание или часть здания, строение или часть строения, сооружение или часть сооружения, специально оснащенные оборудованием, предназначенным и используемым для выкладки, демонстрации товаров, обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров (Федеральный закон от 28.12.2009 N 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации», ст.2, п.4).

Street Retail – вид торговой недвижимости, представляющий собой площади, расположенные на первых этажах жилых домов, с отдельным входом и собственными витринами.

Офисные объекты – это здания и помещения нежилого фонда, сформированные с целью организации комфортных условий для размещения рабочих мест непроизводственного назначения.

Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта. Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки. К настоящему времени, по данным Корпорации «Инком-Недвижимость», доля сделок, где присутствует торг превысила 80%. Размер корректировки с учетом доли сделок с торгом, находится в диапазоне 0,5 – 10% в зависимости от конкретного объекта по данным экспертов рынка:

Таблица 1. Значение поправки на уторговывание

Объект	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
Street Retail	8	3	20
Торговая недвижимость	10	3	20
Офисная недвижимость	9,5	5	20

По данным экспертов, по торговой недвижимости типичное значение скидки на торг составляет 10%, при этом диапазон значений варьируется от 3 до 20%. Конкурсный управляющий ООО «Кооператор» считает возможным применение скидки на торг в размере наиболее типичного значения – 10%.

Ликвидность — это возможность продать объект в минимальные сроки и по наиболее выгодной цене, то есть ликвидность – это показатель скорости оборота недвижимости на рынке.

Таблица 2. Показатели ликвидности

Низкая				Средняя	Высокая	
более 24 мес	12-24 мес	9-12 мес	6-9 мес	3-6 мес	1-3 мес	до 1 мес.

Период экспозиции – это период нахождения объекта на рынке с момента появления до момента его продажи (заключения сделки). Нахождение объекта на рынке больше или меньше указанного диапазона может означать нерыночность предлагаемой цены объекта. Типичный период экспозиции является показателем ликвидности объекта на рынке, т.е. способности актива превратиться в деньги:

Таблица 3. Интервалы типичного периода экспозиции

Объект	более 24 мес	18-24 мес	12-18 мес	9-12 мес	6-9 мес	3-6 мес	1-3 мес	до 1 мес.
Street Retail				X	X	X		
Торговая недвижимость			X	X	X	X		
Офисная недвижимость			X	X	X	X		

Таблица 4. Значение периода экспозиции

Объект	Наиболее типичное значение, мес.	Минимальное значение, мес.	Максимальное значение, мес.
Street Retail	5	3	12
Торговая недвижимость	5,5	4	18
Офисная недвижимость	5,9	4	18

По данным экспертов, по торговой недвижимости наиболее типичное значение периода экспозиции составляет 5,5 месяцев при этом диапазон типичных значений варьируется от 4 до 18 месяцев. Исходя из данных о наиболее типичном периоде экспозиции (6 мес), можно сделать вывод, что ликвидность торговой недвижимости – средне-низкая (на границе периодов).

Корректировка на тип сделки является экономической, призванной показать заложенный в цене предложения дисконт, повышающий цену в случае альтернативной сделки или снижающий её в случае срочной сделки.

Срочная продажа – сделка, предполагающая быструю, ускоренную продажу со значительным снижением срока экспозиции объекта на рынке. Размер скидки, применяемая для увеличения ликвидности объекта (Рл) определяет снижение сроков экспозиции для попадания в интервал высокой ликвидности (1-3 мес.).

Таблица 5. Шкала интервалов фактора типа сделки с указанием интервалов и средних значений поправки.

Объект	Срочная продажа (Величина скидки, применяемая для увеличения ликвидности объекта (Rл))	чистая продажа
Street Retail	0,90	1,00
Торговая недвижимость	0,85	1,00
Офисная недвижимость	0,85	1,00

По данным экспертов, для сокращения срока экспозиции до 3 мес. и увеличения ликвидности торговой недвижимости, может применяться корректировка в размере 15% от рыночной стоимости объекта.

Итоговая величина стоимости объектов оценки: Конкурсным управляющим были проанализированы предложения по продаже аналогичного имущества по данным сети интернет.

1. Нежилое здание (магазин «Елочка»), S = 262,6 м² и Земельный участок, S = 3063 м², по адресу: Республика Саха (Якутия), улус Нюрбинский с. Антоновка, ул. Тыалыкинская, д. 15

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	3 341 700	13 000 000	6 000 000
Площадь, м ²	262,6	178,7	565,9	288
Стоимость за 1 м ² , руб.	-	18 700	22 972	20 833
Корректировка на торг	-	-10%	-10%	-10%
Корректировка на срок экспозиции	-	-15%	-15%	-15%
Общая сумма корректировок	-	-25%	-25%	-25%
Скорректированная цена	-	2 506 275	9 750 000	4 500 000
Скорректированная стоимость за 1 м ² , руб.	-	14 025	17 229	15 625
Источник информации	-	https://www.avito.ru/nyurba/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1787_m_7506476428?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJHdmwzSVdoUmFMTGhMS0psIjt9GJHsej8AAAA	https://www.avito.ru/serebryanyy_bor/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_4180939174?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJ2N0JNOHRGb0RET1RqakJxIjt9yT6lbT8AAAA	https://www.avito.ru/magdagachi/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_7524669283?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJLcXI5TVc2c2E2S2Y4TmdFIjt9yZ1IHZ8AAAA
Средняя стоимость 1 м ² , руб.		(14 025 + 17 229 + 15 625) / 3 = 15 626		

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника: 262,6 м² * 15 626руб./м² = 4 103 388 рублей.

2. Нежилое здание, S = 222,6 м² и Земельный участок, S = 1628 м², по адресу: Республика Саха (Якутия), у. Нюрбинский, с. Сюля, ул. Дмитрия Федорова, д. 4

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	1 700 000	2 163 019	2 300 000
Площадь, м ²	222,6	117	172,2	160
Стоимость за 1 м ² , руб.	-	14 530	12 561	14 375
Корректировка на торг	-	-10%	-10%	-10%

Корректировка на срок экспозиции	-	-15%	-15%	-15%
Общая сумма корректировок	-	-25%	-25%	-25%
Скорректированная цена	-	1 275 000	1 622 264	1 725 000
Скорректированная стоимость за 1 м ² , руб.	-	10 897	9 421	10 781
Источник информации	-	https://www.avito.ru/serebryanyy_bor/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_117_m_1897123163?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJncW4zNHFTdXY4MU1aalpTIjt9DdtLH8AAAA	https://www.avito.ru/saha_yakutiya_svetlyy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_-_yakutiya_p_svetlyy_7502074687?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI5eVNSYVZmYUppemZWZUdPIjt9dfUcuz8AAAA	https://www.avito.ru/yakutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_160_m_3776272757?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJc2hrdG1OT0JhcFEweVlrIjt9XesNjz8AAAA
Средняя стоимость 1 м ² , руб.	(10 897 + 9 421 + 10 781) / 3 = <u>10 366</u>			

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника: 222,6 м² * 10 366 руб./м² = **2 307 472 рубл.**

3. Нежилое здание, S = 217 м2 и Земельный участок, S = 2293 м2, по адресу: Республика Саха (Якутия), р-н Нюрбинский, Дикимдинский наслег, с. Дикимдя, ул. Ст.Федотова, д.24

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	1 700 000	2 163 019	2 300 000
Площадь, м ²	217	117	172,2	160
Стоимость за 1 м ² , руб.	-	14 530	12 561	14 375
Корректировка на торг	-	-10%	-10%	-10%
Корректировка на срок экспозиции	-	-15%	-15%	-15%
Общая сумма корректировок	-	-25%	-25%	-25%
Скорректированная цена	-	1 275 000	1 622 264	1 725 000
Скорректированная стоимость за 1 м ² , руб.	-	10 897	9 421	10 781
Источник информации	-	https://www.avito.ru/serebryanyy_bor/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_117_m_1897123163?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJncW4zNHFTdXY4MU1aalpTIjt9DdtLH8AAAA	https://www.avito.ru/saha_yakutiya_svetlyy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_-_yakutiya_p_svetlyy_7502074687?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI5eVNSYVZmYUppemZWZUdPIjt9dfUcuz8AAAA	https://www.avito.ru/yakutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_160_m_3776272757?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJc2hrdG1OT0JhcFEweVlrIjt9XesNjz8AAAA
Средняя стоимость 1 м ² , руб.	(10 897 + 9 421 + 10 781) / 3 = <u>10 366</u>			

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника: 217 м² * 10 366 руб./м² = **2 249 422 рубля.**

4. Нежилое здание, S = 454,1 м2 и Земельный участок, S = 3744 +/- 21 м2, по адресу: Республика Саха (Якутия), р-н Нюрбинский, г.Нюрба, ул.Кузакова, д.47

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	3 341 700	13 000 000	6 000 000
Площадь, м ²	454,1	178,7	565,9	288
Стоимость за 1 м ² , руб.	-	18 700	22 972	20 833
Корректировка на торг	-	-10%	-10%	-10%
Корректировка на срок экспозиции	-	-15%	-15%	-15%
Общая сумма корректировок	-	-25%	-25%	-25%
Скорректированная цена	-	2 506 275	9 750 000	4 500 000
Скорректированная стоимость за 1 м ² , руб.	-	14 025	17 229	15 625
Источник информации	-	https://www.avito.ru/njurba/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_178.7_m_7506476428?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHdmwzSVdoUmFMTGhMS0psIjt9GJHsej8AAAA	https://www.avito.ru/serebryanyy_bor/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_4180939174?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2N0JNOHRGb0RET1RqakJxIjt9yT6lbT8AAAA	https://www.avito.ru/magdagachi/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_7524669283?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLcXI5TVc2c2E2S2Y4TmdFIjt9yZ1IH8AAAA
Средняя стоимость 1 м ² , руб.	(14 025 + 17 229 + 15 625) / 3 = <u>15 626</u>			

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника: 454,1 м² * 15 626 руб./м² = **7 095 767 рублей.**

5. Нежилое здание, S = 270,3 м2 и Земельный участок, S = 4389 м2, по адресу: Республика Саха (Якутия), р-н Нюрбинский, г.Нюрба, ул.Мира, д.6

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	3 341 700	13 000 000	6 000 000
Площадь, м ²	270,3	178,7	565,9	288
Стоимость за 1 м ² , руб.	-	18 700	22 972	20 833
Корректировка на торг	-	-10%	-10%	-10%
Корректировка на срок экспозиции	-	-15%	-15%	-15%
Общая сумма корректировок	-	-25%	-25%	-25%
Скорректированная цена	-	2 506 275	9 750 000	4 500 000
Скорректированная стоимость за 1 м ² , руб.	-	14 025	17 229	15 625
Источник информации	-	https://www.avito.ru/njurba/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_178.7_m_7506476428?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHdmwzSVdoUmFMTGhMS0psIjt9GJHsej8AAAA	https://www.avito.ru/serebryanyy_bor/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_4180939174?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2N0JNOHRGb0RET1RqakJxIjt9yT6lbT8AAAA	https://www.avito.ru/magdagachi/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_7524669283?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLcXI5TVc2c2E2S2Y4TmdFIjt9yZ1IH8AAAA

Средняя стоимость 1 м ² , руб.	(14 025 + 17 229 + 15 625) / 3 = <u>15 626</u>
---	--

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника: 270,3 м² * 15 626 руб./м² = **4 223 708 рублей.**

6. Нежилое здание, S = 120,2 м2 и Земельный участок, S = 3240 +/- 40 м2, по адресу: Республика Саха (Якутия), у. Нюрбинский, с Маар, ул Молодежная, д 8

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	1 700 000	2 163 019	2 300 000
Площадь, м ²	120,2	117	172,2	160
Стоимость за 1 м ² , руб.	-	14 530	12 561	14 375
Корректировка на торг	-	-10%	-10%	-10%
Корректировка на срок экспозиции	-	-15%	-15%	-15%
Общая сумма корректировок	-	-25%	-25%	-25%
Скорректированная цена	-	1 275 000	1 622 264	1 725 000
Скорректированная стоимость за 1 м ² , руб.	-	10 897	9 421	10 781
Источник информации	-	https://www.avito.ru/se rebryanny_bor/kommercheskaya_nedvizhimost /torgovaya_ploshchad_1 17_m_1897123163?context=H4sIAAAAAAAA A_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFBya W9yaXR5IjtiOjA7czox OiJ4IjtzOjE2OiJncW4z NHFtdXY4MU1aalpTI jt9DdtLH z8AAAA	https://www.avito.ru/sa ha_yakutiya_svetlyy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_ _yakutiya_p_svetlyy_7 502074687?context=H 4sIAAAAAAAA_wE_ AMD_YToyOntzOjEz OiJsb2NhbFByaW9ya XR5IjtiOjA7czoxOiJ4I jtzOjE2OiI5eVNSYVZ mYUppemZWZUdPIjt 9dfUcuz8AAAA	https://www.avito.ru/ya kutsk/kommercheskaya _nedvizhimost/torgova ya_ploshchad_160_m_3 776272757?context=H4 sIAAAAAAAA_wE_A MD_YToyOntzOjEzOi Js b2NhbFByaW9yaXR 5IjtiOjA7czoxOiJ4Ijtz OjE2OiJCc2hrdG1OT0 JhcFEweVlrIjt9XesNjz 8AAAA
Средняя стоимость 1 м ² , руб.		(10 897 + 9 421 + 10 781) / 3 = <u>10 366</u>		

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника: 120,2 м² * 10 366 руб./м² = **1 245 993 рубля.**

7. Нежилое здание, S = 235,3 м2 и Земельный участок, S = 2206 +/- 16 м2, по адресу: Республика Саха (Якутия), р-н Нюрбинский, Аканинский наслег, с.Акана, ул.Советская, д.20

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	1 700 000	2 163 019	2 300 000
Площадь, м ²	235,3	117	172,2	160
Стоимость за 1 м ² , руб.	-	14 530	12 561	14 375
Корректировка на торг	-	-10%	-10%	-10%
Корректировка на срок экспозиции	-	-15%	-15%	-15%
Общая сумма корректировок	-	-25%	-25%	-25%
Скорректированная цена	-	1 275 000	1 622 264	1 725 000
Скорректированная стоимость за 1 м ² , руб.	-	10 897	9 421	10 781
Источник информации	-	https://www.avito.ru/se rebryanny_bor/kommercheskaya_nedvizhimost /torgovaya_ploshchad_1 17_m_1897123163?co	https://www.avito.ru/sa ha_yakutiya_svetlyy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_ _yakutiya_p_svetlyy_7	https://www.avito.ru/ya kutsk/kommercheskaya _nedvizhimost/torgova ya_ploshchad_160_m_3 776272757?context=H4

		ntext=H4sIAAAAAAA A_wE_AMD_YToyOn tzOjEzOiJsb2NhbFBya W9yaXR5IjtiOjA7czox OiJ4IjtzOjE2OiJncW4z NHftdXY4MU1aalpTI jt9DdtLHz8AAAA	502074687?context=H 4sIAAAAAAA_wE_ AMD_YToyOntzOjEz OiJsb2NhbFByaW9ya XR5IjtiOjA7czoxOiJ4I jtzOjE2OiI5eVNSYVZ mYUppemZWZUdPIjt 9dfUucz8AAAA	sIAAAAAAA_wE_A MD_YToyOntzOjEzOi Jsb2NhbFByaW9yaXR 5IjtiOjA7czoxOiJ4Ijtz OjE2OiJcC2hrdG1OT0 JhcFEweVlrIjt9XesNjz 8AAAA
Средняя стоимость 1 м ² , руб.	(10 897 + 9 421 + 10 781) / 3 = <u>10 366</u>			

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника: 235,3 м² * 10 366 руб./м² = **2 439 120 рублей.**

8. Нежилое здание, S = 89,4 м2, по адресу: Республика Саха (Якутия), Нюрбинский р-н, с.Кангалассы, доп.адрес: контора

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	1 700 000	2 163 019	2 300 000
Площадь, м ²	89,4	117	172,2	160
Стоимость за 1 м ² , руб.	-	14 530	12 561	14 375
Корректировка на торг	-	-10%	-10%	-10%
Корректировка на срок экспозиции	-	-15%	-15%	-15%
Общая сумма корректировок	-	-25%	-25%	-25%
Скорректированная цена	-	1 275 000	1 622 264	1 725 000
Скорректированная стоимость за 1 м ² , руб.	-	10 897	9 421	10 781
Источник информации	-	https://www.avito.ru/se rebryanny_bor/kommer cheskaya_nedvizhimost /torgovaya_ploschad_1 17_m_1897123163?co ntext=H4sIAAAAAAA A_wE_AMD_YToyOn tzOjEzOiJsb2NhbFBya W9yaXR5IjtiOjA7czox OiJ4IjtzOjE2OiJncW4z NHftdXY4MU1aalpTI jt9DdtLHz8AAAA	https://www.avito.ru/sa ha_yakutiya_svetlyy/ko mmercheskaya_nedviz himost/pomeschenie_ _yakutiya_p_svetlyy_7 502074687?context=H 4sIAAAAAAA_wE_ AMD_YToyOntzOjEz OiJsb2NhbFByaW9ya XR5IjtiOjA7czoxOiJ4I jtzOjE2OiI5eVNSYVZ mYUppemZWZUdPIjt 9dfUucz8AAAA	https://www.avito.ru/ya kutsk/kommercheskaya _nedvizhimost/torgova ya_ploschad_160_m_3 776272757?context=H4 sIAAAAAAA_wE_A MD_YToyOntzOjEzOi Jsb2NhbFByaW9yaXR 5IjtiOjA7czoxOiJ4Ijtz OjE2OiJcC2hrdG1OT0 JhcFEweVlrIjt9XesNjz 8AAAA
Средняя стоимость 1 м ² , руб.	(10 897 + 9 421 + 10 781) / 3 = <u>10 366</u>			

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника: 89,4 м² * 10 366 руб./м² = **926 720 рублей.**

9. Незавершенный строительством объект (нежилое здание) готовностью 100 %, S = 94,5 м2 и Земельный участок, S = 1000 м2 по адресу: Республика Саха (Якутия), АО Нюрбинский, с Жархан, ул. Набережная, д 1

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	1 700 000	2 163 019	2 300 000
Площадь, м ²	94,5	117	172,2	160
Стоимость за 1 м ² , руб.	-	14 530	12 561	14 375
Корректировка на торг	-	-10%	-10%	-10%
Корректировка на срок экспозиции	-	-15%	-15%	-15%
Общая сумма корректировок	-	-25%	-25%	-25%

Скорректированная цена	-	1 275 000	1 622 264	1 725 000
Скорректированная стоимость за 1 м ² , руб.	-	10 897	9 421	10 781
Источник информации	-	https://www.avito.ru/se rebryanyy_bor/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_117_m_1897123163?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJncW4zNHFFtdXY4MU1aalpTIjt9DdtLHz8AAAA	https://www.avito.ru/saha_yakutiya_svetlyy_kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_-_yakutiya_p_svetlyy_7502074687?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiI5eVNSYVZmYUppemZWZUdPIjt9dfUcuz8AAAA	https://www.avito.ru/yakutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_160_m_3776272757?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJCc2hrdG1OT0JhcFEweVlrIjt9XesNjz8AAAA
Средняя стоимость 1 м ² , руб.	(10 897 + 9 421 + 10 781) / 3 = <u>10 366</u>			

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника: 94,5 м² * 10 366 руб./м² = **979 587 рублей.**

**Конкурсный управляющий
ООО «КООПЕРАТОР»**



И.И. Генварский