

**Финансовый управляющий  
Тимофеевой Веры Григорьевны  
Деркачева Любовь Владимировна**

**Член САМРО «Ассоциация антикризисных управляющих»  
Почтовый адрес управляющего: 440026, г. Пенза, ул. Советская, д. 2/13, а/я 3573  
тел.: 89968088002, эл. почта: DL977@yandex.ru.**

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №2  
Общие сведения**

*г. Пенза.*

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Характеристика</b>
1	Дата составления отчета	25 мая 2023 г.
2	Основание для проведения оценки	п.2 ст.213.26 Федерального закона о несостоятельности (банкротстве)
3	Исполнитель	Финансовый управляющий Деркачева Любовь Владимировна
4	Местонахождение исполнителя	440000, г. Пенза, ул. Кураева, д.1А, оф.202
5	Вид определяемой стоимости	Рыночная, на дату оценки
6	Объект оценки	Комната, площадь 13.2 кв.м., назначение: жилое, адрес (местонахождение): Россия, обл Кемеровская, г Кемерово, ул Предзаводская, дом 1, корпус б, квартира 522, кадастровый (условный) номер: 42:24:0101015:5219 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/2  Комната, площадь 13,2 кв.м., назначение: жилое, адрес (местонахождение): Россия, обл Кемеровская, г Кемерово, ул Предзаводская, дом 1, корпус б, квартира 522, кадастровый (условный) номер: 42:24:0101015:5219 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/12
7	Цель оценки	Определение рыночной стоимости для продажи объекта недвижимости
8	Собственник объекта оценки	Тимофеева Вера Григорьевна
9	Дата определения стоимости (дата оценки)	25 мая 2023 г.
10	Применяемые стандарты оценки	Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Федеральные стандарты оценки (ФСО) №№ 1,2,3.
11	Предоставленные документы	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющиеся (имевшиеся) у него объекты недвижимости, выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

В соответствии с п.2 ст.213.26 Федерального закона о несостоятельности (банкротстве) определена рыночная стоимость 1/2 доли в праве собственности на комнату, площадью 13,2 кв.м., расположенной по адресу: обл Кемеровская, г Кемерово, ул Предзаводская, дом 1, корпус б, квартира 522, кадастровый (условный) номер: 42:24:0101015:5219 и 1/12 доли в праве собственности на комнату, площадью 13,2 кв.м., расположенной по адресу: обл Кемеровская, г Кемерово, ул Предзаводская, дом 1, корпус б, квартира 522, кадастровый (условный) номер: 42:24:0101015:5219.

### Данные по объектам оценки – нежилого здания с земельным участком

№ п/п	Наименование	Характеристика
1.	Вид объекта недвижимости	Помещение
2.	Назначение объекта недвижимости:	Жилое
3.	Кадастровый номер	42:24:0101015:5219
4.	Местоположение	обл Кемеровская, г Кемерово, ул Предзаводская, дом 1, корпус б, квартира 522
5.	Площадь	13,2
6.1	Вид права, доля в праве	Общая долевая собственность 1/2
6.2	Вид права, доля в праве	Общая долевая собственность 1/12
7.1	Основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры от 22.12.2015
7.2	Основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону от 21.03.2017
8.	Собственник	Тимофеева Вера Григорьевна

### Фотоматериал по объекту оценки в приложении.

#### Сертификат качества оценки

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценка была проведена и отчет составлен в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.
4. Оценщик лично произвел наружный осмотр оцениваемого имущества.
5. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщикам, подписавшим настоящий отчет.

#### Основные допущения и ограничивающие условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нём целях.
- В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.
- Оценка прав на объект недвижимости выполнялась строго в соответствии с договором на оценку. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемый объект, достоверность которого резюмируется со слов заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, и учредительных документов не проводилась.
- Оценщик исходит из той предпосылки, что права на имущество, указанные в право удостоверяющих (право устанавливающих) документах не нарушены.
- Право обладатель использует объект оценки строго по целевому назначению и в соответствии с разрешенным использованием и в соответствии с законодательством.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Прогнозы, содержащиеся в отчете, основываются на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения. Эти прогнозы подвержены изменениям и зависят от ситуации, складывающейся на рынке.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу составленного отчета, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Подход к оценке с точки зрения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или выставлены на продажу. Рыночная стоимость объекта определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Данный подход наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних или предполагаемых (по ценам предложения) сделках купли-продажи. Объект оценки на вторичном рынке представлены достаточно широко, что даёт возможность обоснованно использовать сравнительный подход. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки при этом учитывается при анализе. Основные этапы оценки:

1. Изучается состояние и тенденции развития рынка, особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект.
2. Собирается и проверяется информация по объектам аналогам, анализируются и корректируются. Осмотр аналогов лично оценщиком не производится. Вывод о характеристиках аналогов делается на основании данных продавцов, полученных при телефонном интервьюировании либо изучении информации источников.
3. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках вносятся поправки в цены продаж аналогов. Поправки вносились последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем - по зависимому фактору.
4. Согласовываются скорректированные цены объектов аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости.

Таблица 1. Описание объектов-аналогов

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Источник информации	Заказчик оценки	<a href="https://www.avito.ru/kemerovo/komnaty/komnata_19m_v_1-k.33et.2262697031">https://www.avito.ru/kemerovo/komnaty/komnata_19m_v_1-k.33et.2262697031</a>	<a href="https://www.avito.ru/kemerovo/komnaty/komnata_169m_v_1-k.55et.2954518566">https://www.avito.ru/kemerovo/komnaty/komnata_169m_v_1-k.55et.2954518566</a>	<a href="https://www.avito.ru/kemerovo/komnaty/komnata_17m_v_1-k.45et.2739428525">https://www.avito.ru/kemerovo/komnaty/komnata_17m_v_1-k.45et.2739428525</a>
Цена предложения, руб.	Определяется	980 000	980 000	1 121 000
Площадь, кв. м.	13,2	19	16,9	17
Местоположение	обл Кемеровская, г Кемерово, ул Предзаводская, дом 1, корпус б, квартира 522	Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, Новогодняя ул., 17	Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, Красноармейская ул., 114	Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, Спортивная ул., 26

Таблица 2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Параметры объектов	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена объекта, руб.	Определяется	<b>980 000</b>	<b>980 000</b>	<b>1 121 000</b>
Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Обстоятельства совершения сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Местоположение	обл Кемеровская, г Кемерово, ул Предзаводская, дом 1, корпус б, квартира 522	Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, Новогодняя ул., 17	Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, Красноармейская ул., 114	Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, Спортивная ул., 26
Площадь: помещения, кв. м	13,2	19	16,9	17
Стоимость 1 кв. м.	<b>58 502,77</b>	<b>51 578,95</b>	<b>57 988,17</b>	<b>65 941,18</b>
Итого	<b>772 236,51</b>	980 000	980 000	1 121 000
Стоимость, с учетом доли в праве	<b>450 471,30</b>			

### Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

В процессе проведения расчетов, получены результаты, которые позволяют сделать вывод о том, что:

**Рыночная стоимость 1/2 доли в праве собственности на комнату, площадью 13,2 кв.м., расположенной по адресу: обл Кемеровская, г Кемерово, ул Предзаводская, дом 1, корпус б, квартира 522, кадастровый (условный) номер: 42:24:0101015:5219 и 1/12 доли в праве собственности на комнату, площадью 13,2 кв.м., расположенной по адресу: обл Кемеровская, г Кемерово, ул Предзаводская, дом 1, корпус б, квартира 522, кадастровый (условный) номер: 42:24:0101015:5219 по состоянию на 25 мая 2023 г.**

**округленно составляет:**

**450 000 (четыреста пятьдесят тысяч) рублей.**

Оценку выполнил и подготовил отчет  
финансовый управляющий



Деркачева Л.В.

## Приложения



## АНАЛОГИ

### Комната 19 м<sup>2</sup> в 1-к., 3/3 эт.

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

## 980 000 ₽

51 579 ₽ за м<sup>2</sup>

или [предложите свою цену](#)



Позвонить через Авито  
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алла Ахтарова

Частное лицо

На Авито с апреля 2021



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

### О комнате

Площадь комнаты: 19 м<sup>2</sup>

Этаж: 3 из 3

Комнат в квартире: 1

Тип дома: Кирпичный

### Расположение

Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, Новогодняя ул.,  
17

# Комната 16,9 м<sup>2</sup> в 1-к., 5/5 эт.

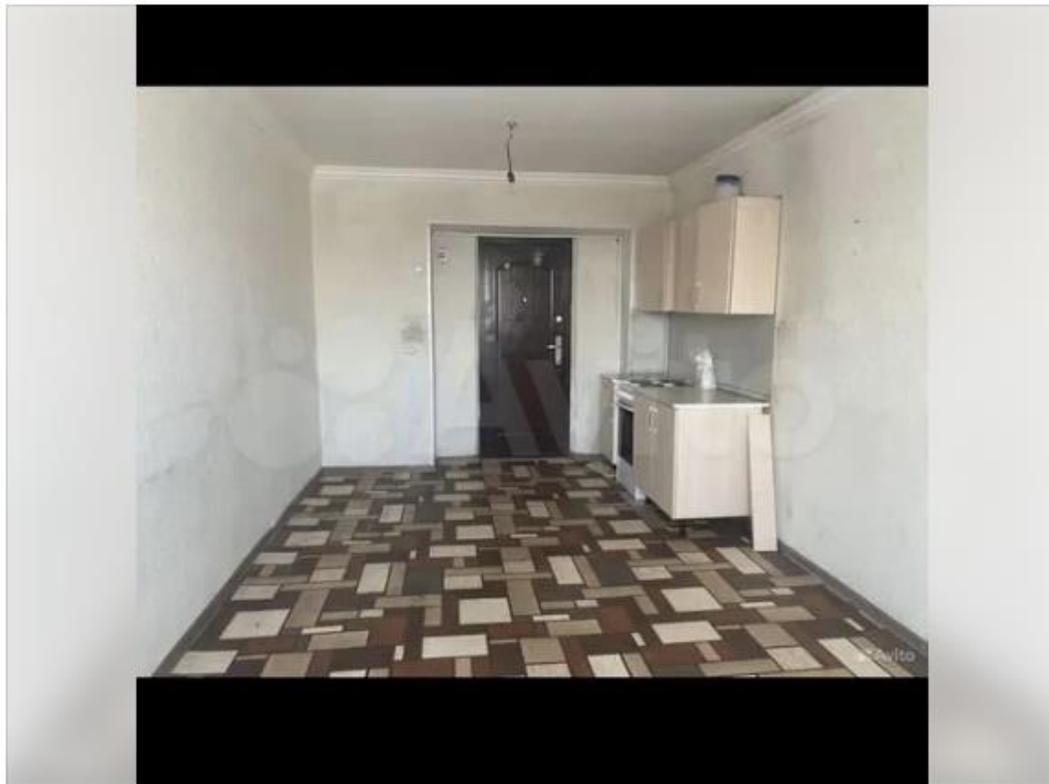
980 000 ₽

57 988 ₽ за м<sup>2</sup>

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



Показать  
8 983 XXX

Написать о  
Отвечает за не

## Спросите у п

Здравствуйтe!

Еще продаёте?

Когда можно посмотре



ОН "Перспектива 24"

Агентство

На Авито с июля 2015 🏆

Подписаться и

## О комнате

Площадь комнаты: 16.9 м<sup>2</sup>

Этаж: 5 из 5

Комнат в квартире: 1

Тип дома: Кирпичный

## Расположение

Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово,  
Красноармейская ул., 114

Контактное лицо  
Дрямина Марина

# Комната 17 м<sup>2</sup> в 1-к., 4/5 эт.

1 121 000 ₽

65 941 ₽ за м<sup>2</sup>

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

Показать телефон  
8 XXX XXX-XX-XX

МС

Частное лицо

На Авито с февраля 2021

Подписаться на продавца



## О комнате

Площадь комнаты: 17 м<sup>2</sup>

Этаж: 4 из 5

Комнат в квартире: 1

Тип дома: Кирпичный

## Расположение

Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, Спортивная ул.,

26

р-н Центральный

[Скрыть карту](#) ^