

Заключение

об оценке рыночной стоимости имущественных прав Воробьева Руслана Николаевича

Результаты анализа, имеющейся в моем распоряжении информации, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки:

- Квартира, назначение Жилое, кадастровый номер 42:32:0103013:4304, площадь 50.7 кв.м., 2-комн., адрес (местонахождение) Россия, обл Кемеровская, р-н Прокопьевский, г.Прокопьевск, ул.Обручева, дом 48, квартира 8. Индивидуальная собственность - составляет **2 325 000,00 рублей.**

Заключение содержит общие данные по объекту оценки, собранную мной фактическую информацию, этапы проведенного анализа, сделанные допущения и ограничительные условия, а также обоснование полученных результатов.

Данные об объектах оценки

Объекты оценки	- Квартира, назначение Жилое, кадастровый номер 42:32:0103013:4304, площадь 50.7 кв.м., 2-комн., адрес (местонахождение) Россия, обл Кемеровская, р-н Прокопьевский, г.Прокопьевск, ул.Обручева, дом 48, квартира 8. Индивидуальная собственность
Права требования принадлежит	Воробьев Руслан Николаевич
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для проведения торгов имуществом в рамках процедуры банкротства должника
Виды определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Балансовая стоимость, руб.	неизвестна

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ.

Федеральные стандарты оценки:

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки(ФСО № 1)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297;
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298;

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки принадлежит должнику. Объект оценки относится к недвижимому имуществу.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общие положения

Процесс оценки включает в себя:

- определение задачи;
- анализ платежеспособности дебиторов;
- сбор и проверка необходимой информации;
- согласование результатов и подготовка итогового заключения;
- составление Отчета о результатах оценки.

Правила определение рыночной стоимости объекта оценки

Оценка недвижимого имущества. Учитывая назначение оценки, Финансовый управляющий решил определить рыночную стоимость объекта оценки *сравнительным подходом*.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объектов оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Финансовым управляющим были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировки цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Финансовому управляющему удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о предложениях по продаже аналогичных объектов. При этом Финансовый управляющий опирался на источники, указанные в Отчете.

1. Рыночная стоимость имущества – Квартира, назначение Жилое, кадастровый номер 42:32:0103013:4304, площадь 50.7 кв.м., 2-комн., адрес (местонахождение) Россия, обл Кемеровская, р-н Прокопьевский, г.Прокопьевск, ул.Обручева, дом 48, квартира 8. Индивидуальная собственность:

$$P = (2300000 + 2500000 + 2100000 + 2400000) / 4 = 2\,325\,000,00 \text{ рублей, где}$$

2 300 000, 2 500 000, 2 100 000, 2 400 000 – средняя стоимость аналогичного объекта недвижимости, руб. (см. Приложение к настоящему Отчету).

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- сведения об объекте оценки
- аналоги объекта оценки

Финансовый управляющий
Воробьева Р.Н.

С.А. Овчаренко

Сведения об объекте оценки

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области - Кузбассу
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
20.09.2021г.	
Кадастровый номер:	42:32:0103013:4304
Номер кадастрового квартала:	42:32:0103013
Дата присвоения кадастрового номера:	28.07.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1-520; Кадастровый номер 42:32:0103013:773:91/10
Местоположение:	Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Обручева, д. 48, кв. 8
Площадь, м2:	50.7
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.	1069776.59
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	42:32:0103013:1836
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Овчаренко Семен Александрович

Государственный регистратор	подпись	Соскова О.Ю.
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

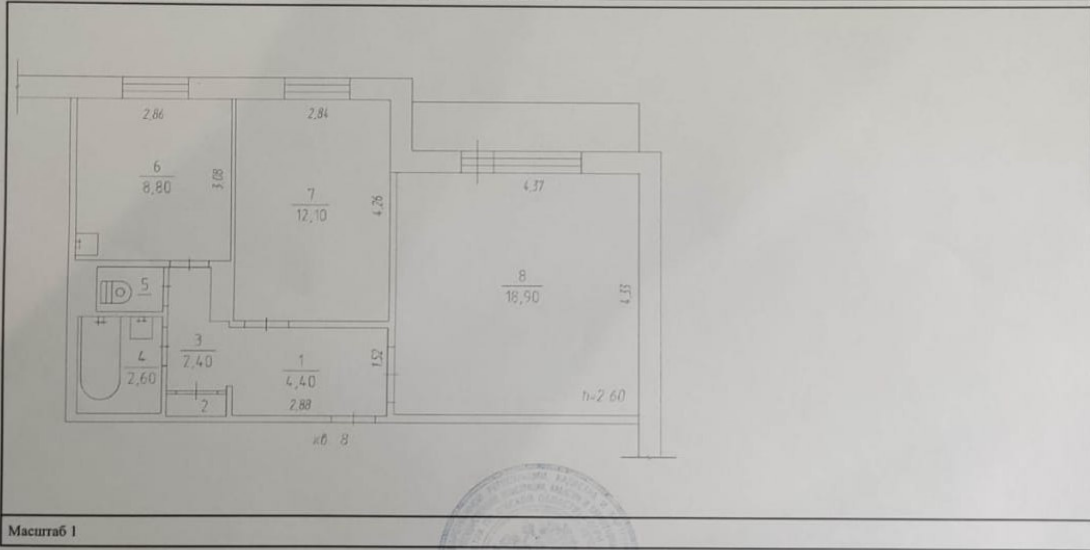
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1		
Всего разделов: 3			
Всего листов выписки: 3			
20.09.2021г.			
Кадастровый номер:	42:32:0103013:4304		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Воробьев Руслан Николаевич
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность, 42:32:0103013:4304-42/084/2021-3 20.09.2021 10:06:19
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Государственный регистратор	подпись	Соскова О.Ю.
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
20.09.2021г.			
Кадастровый номер: 42:32:0103013:4304		Номер этажа (этажей): 3	



Масштаб 1

Государственный регистратор	подпись	Соскова О.Ю.
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия



Аналоги объекта оценки

Прокопьевск · Недвижимость · Квартиры · Купить · 2-комнатные · Вторичка

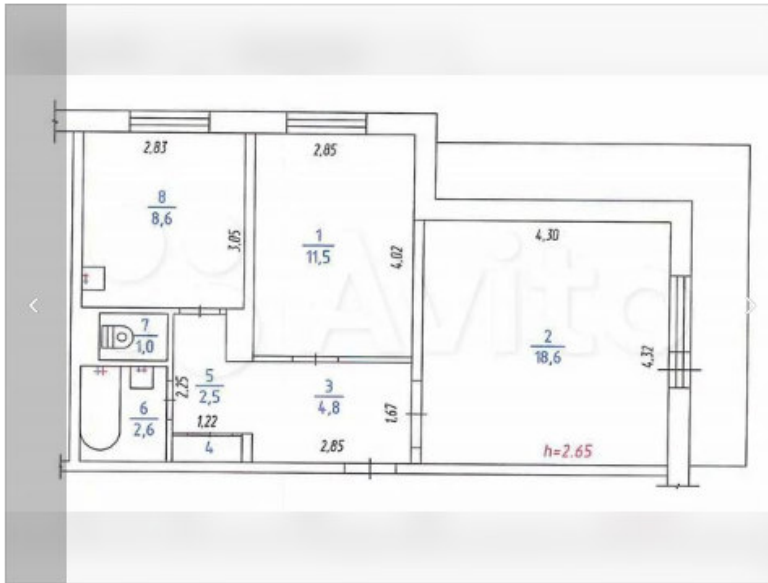
2-к. квартира, 50 м², 4/9 эт.

2 300 000 ₽

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

3 августа в 16:26



Показать телефон
8 961 XXX-XX-XX

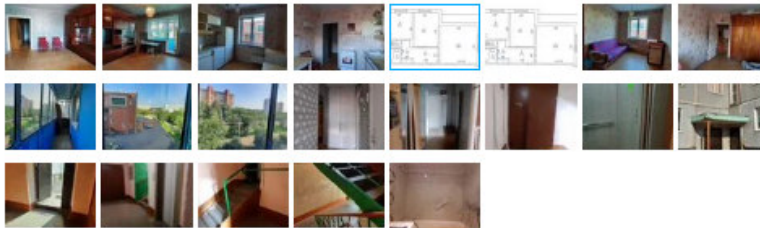
Написать сообщение

Lena

Частное лицо
На Авито с 03 августа 2021

L

№ 2199813214, ☎ 316 (+8)



О квартире

Этаж: 4 из 9

Количество комнат: 2

Тип комнат: изолированные

Общая площадь: 50 м²

Жилая площадь: 30 м²

Площадь кухни: 9 м²

Высота потолков: 2.7

Санузел: раздельный

Балкон или лоджия: балкон

Вид из окон: на улицу

Хорошая цена — соответствует рыночной

Независимая оценка Авито: продавец не может её купить ?

2 211 300 ₽

2 461 680 ₽

Заниженная

Хорошая

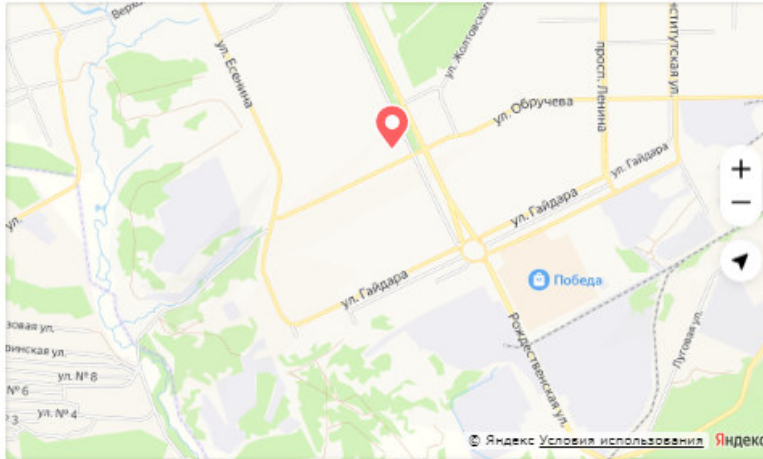
Высокая

Посмотреть отчёт

2 300 000 ₽

Кемеровская область, Прокопьевский г.о., Прокопьевск, ул. Обручева, 40

Скрыть карту ^



Показать телефон
8 961 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Lena

Частное лицо
На Авито с 03 августа 2021



№ 2199813214, 316 (+8)

Продам квартиру на 4 этаже девятиэтажного дома в 4 микрорайоне Тыргана. Квартира очень теплая.

Дом панельный, год постройки - 1987.

Входная дверь - железная. Окна - пластиковые. Балкон - большой, угловой, застеклен "вагонкой", с видом на фонтан.

Во дворе детская площадка и открытая парковка.

Рядом - поликлиника, детский сад, школы №11 и 14, автобусная остановка.

Один собственник.

Торг уместен!!!

О доме

Тип дома: панельный

В доме: мусоропровод

Год постройки: 1987

Двор: детская площадка

Пассажирский лифт: 1

Парковка: открытая во дворе

Спросите у продавца

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

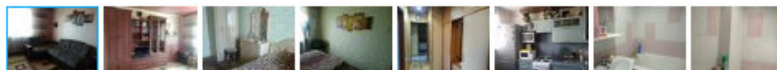
2-к. квартира, 52 м², 3/5 эт.

2 500 000 ₽

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

6 августа в 13:22



Хорошая цена

Независимая оценка Авито

О квартире

Этаж: 3 из 5

Количество комнат: 2

Тип комнат: изолированные

Общая площадь: 52 м²

Площадь кухни: 9 м²

Ремонт: евро

Санузел: **раздельный**

Балкон или лоджия: **балкон**

Вид из окон: **во двор**

Дополнительно: **мебель, бытовая техника**

Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Евгения

Частное лицо

На Авито с мая 2019

E

№ 2152272283, 876 (+3)

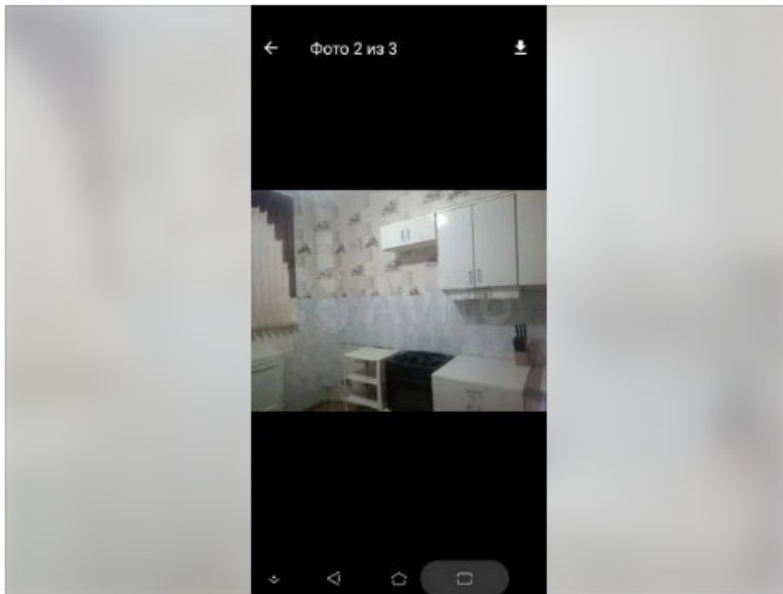
2-к. квартира, 51,6 м², 3/5 эт.

2 100 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

11 августа в 22:41



Показать телефон
8 961 XXX-XX-XX

Юлия Назимкина

Частное лицо

На Авито с октября 2017



№ 2191333633, 560 (+3)



Хорошая цена

Независимая оценка Авито

О квартире

Этаж: 3 из 5

Количество комнат: 2

Тип комнат: изолированные

Общая площадь: 51.6 м²

Жилая площадь: 29.1 м²

Площадь кухни: 10 м²

Высота потолков: 2.7

Ремонт: косметический

Санузел: отдельный

Балкон или лоджия: балкон

Вид из окон: на улицу, во двор

2-к. квартира, 52,1 м², 2/5 эт.

2 400 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

2 августа в 07:43



Показать телефон
8 951 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Тамара

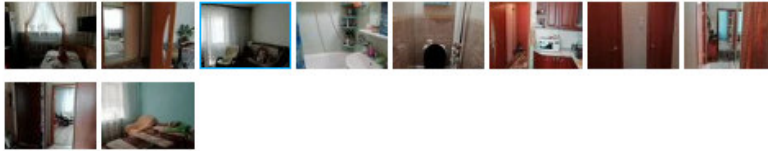
Частное лицо

На Авито с мая 2021

T

Подписаться на продавца

№ 2119552947, 1049 (+2)



Хорошая цена

Независимая оценка Авито

О квартире

Этаж: 2 из 5

Количество комнат: 2

Тип комнат: изолированные

Общая площадь: 52.1 м²

Санузел: **раздельный**

Балкон или лоджия: **балкон**

Вид из окон: **во двор**

Дополнительно: **мебель**

Финансовый управляющий
Воробьева Р.Н.

С.А. Овчаренко