

АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ

Данилова Аделя Ринатовна

454092, г. Челябинск, а/я 9317

тел.: +79080627446,

e-mail: adelldanilova@yandex.ru

Акт

об оценке стоимости недвижимого имущества,

принадлежащего должнику

Боталовой Анастасии Олеговны

по состоянию на 12.01.2026 г.

Основание проведения оценки: статья 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Лицо проводившее оценку: финансовый управляющий Данилова Аделя Ринатовна (ИНН 745111378257, СНИЛС 135-174-302 35, 454092, г. Челябинск, а/я 9317) член Союза СРО «Гильдия Арбитражных Управляющих» (ОГРН 1021603626098; ИНН 1660062005; г. Казань, ул. Соловецких Юнг, 7-1004).

г. Челябинск, 2026 г.

1. Собственник имущества оценки

Боталова Анастасия Олеговна (06.08.1998 г.р., м.р.: гор. Новосибирск, СНИЛС 173-457-858 03. Паспорт гражданина РФ серия 5018 № 836247, выдан 23.08.2018 г. ГУ МВД России по Новосибирской области)
632662, Новосибирская область, Коченевский район, рп. Чик, ул. Новобережная, д. 19
Общая долевая собственность ¼ доля.

Ческидова Юлия Сергеевна (03.05.1990 г.р., СНИЛС 153-887-569 20. Свидетельство о рождении серия V-ЕТ №466445, выдан 10.05.1990 г. Отдел ЗАГС исполнительного комитета Ленинского районного Совета народных депутатов города Новосибирска)
г. Новосибирск, ул. Степная, д.44, кв. 5
Новосибирская обл., Коченевский р-н, р.п. Чик, ул. Титова, д. 74
Общая долевая собственность ¼ доля.

Ческидова Светлана Сергеевна (23.03.1989 г.р. СНИЛС 135-373-024 40. Свидетельство о рождении серии V-ЕТ №371209, выдан 10.04.1989 г. Отдел ЗАГС исполнительного комитета Ленинского районного Совета народных депутатов города Новосибирска)
г. Новосибирск, ул. Степная, д.44, кв. 5
Новосибирская обл., Коченевский р-н, р.п. Чик, ул. Титова, д. 74
Общая долевая собственность ¼ доля.

Пономарева (Герасимова) Екатерина Геннадьевна (06.07.1970 г.р. м.р.: гор. Нефтеюганск Тюменской обл., СНИЛС 131-185-194 30. Паспорт гражданина РФ серия 5015 №429069, выдан 22.09.2015 г. Отделением УФМС России по Новосибирской области в Коченевском районе)
Новосибирская область, Коченевский район, р.п. Чик, ул. Титова, д. 74.
Новосибирская область, Коченевский район, р.п. Чик, ул. Новобережная, д. 19
Общая долевая собственность ¼ доля.

2. Лицо, проводившее оценку

Финансовый управляющий Данилова Аделя Ринатовна (ИНН 745111378257, СНИЛС 135-174-302 35, 454092, г. Челябинск, а/я 9317) член Союза СРО «Гильдия Арбитражных Управляющих» (ОГРН 1021603626098; ИНН 1660062005; г. Казань, ул. Соловецких Юнг, 7-1004).

3. Объект оценки

-1/4 доля земельного участка с кадастровым номером 54:11:050102:50, расположенный по адресу: Новосибирская обл., Коченевский р-н, р.п. Чик, ул. Титова, дом 74, общей площадью 1243 +/- 12 кв.м., виды разрешенного использования объекта недвижимости: для ведения личного подсобного хозяйства. Дата государственной регистрации: 25.12.2000 г. Основание государственной регистрации: Договор купли-продажи жилого дома с земельным участком, удостоверен нотариусом Коченевского района Новосибирской области Анисимовой И.А. и зарегистрирован в реестре за № 4758, выдан 23.11.2000.

-1/4 доля жилого помещения с кадастровым номером 54:11:050102:87, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Коченевский, рп. Чик, ул. Титова, д. 74, общей площадью 43,00 кв.м., назначение объекта недвижимости: жилое. Дата государственной регистрации: 25.12.2000 г. Основание государственной регистрации: Договор купли-продажи жилого дома с земельным участком удостоверен нотариусом Коченевского района Новосибирской области Анисимовой И.А. и зарегистрирован в реестре за № 4758, выдан 23.11.2000.

4. Основание для проведения оценки

Статья 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

5. Цель оценки

Оценка (определение) рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего должнику Боталовой А.О., для последующей реализации в процедуре реализации имущества должника.

Рыночная стоимость – расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести.

6. Дата проведения оценки

12 января 2026 года

7. Срок проведения оценки

С 12.01.2026 по 12.01.2026

8. Методика расчётов

Сравнительный подход. Основывается на анализе цен покупки и продажи аналогичных объектов недвижимости, сложившихся в данный момент на рынке.

9. Процедура оценки

Работа по определению рыночной стоимости объектов недвижимости проводится по следующим основным направлениям:

- Сбор и анализ данных о продажах аналогичных объектов недвижимости на российском рынке;
- Выбор метода определения стоимости и осуществление необходимых расчетов;
- Определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки;
- Составление отчета об оценке.

10. Расчет среднерыночной стоимости аналогичных объектов.

1) https://www.avito.ru/chik/doma_dachi_kottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_10_sot.7569706083?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiIyVkVUa0lxYm9URUxySGpEJt9PY6NLT8AAAA

Дом 80 м² на участке 10 сот.

3 500 000 ₽

♡ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

43 750 ₽ за м²

📊 История цены

В ипотеку от 58 756 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон

в 000000-000000

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Татьяна

Частное лицо

На Авито с 2020 года

[Документы проверены](#)

[Экоклад: -54 кг CO₂](#)

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)



Особенности

📍 Центр, водоснабжение 📅 2015 г. 🛣️ Асфальт, дорога ⚡ Газ по границе

🚶 Ж/д станция рядом 🅇 Парковка

О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 80 м²

Площадь участка: 10 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2015

Материал стен: брус

Санузел: на улице

Ремонт: требует ремонта

Электричество: есть

Водоснабжение: центральное

Газ: по границе участка

Парковка: парковочное место

Транспортная доступность: асфальтированная дорога, железнодорожная станция

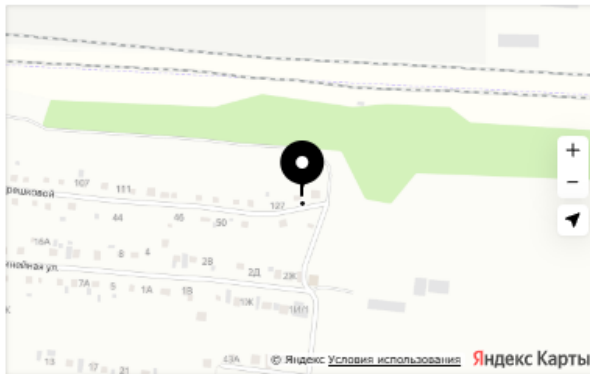
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Расположение

Новосибирская обл., Коченёвский муниципальный р-н, рп.

Чик, ул. Терешковой, 129

[Скрыть карту](#)



Описание

Предлагаю к продаже дом, фундамент армированный, углублённый около метра, материал стен брус+сибит. Первый этаж 72 кв. м. Кухня-гостиная с обеденной зоной, чистовая отделка. Входная зона требует ремонта, планировалась ванная и санузел+коридор всего 18 м. Полноценный второй этаж высота потолков 2,60, под отделку. Первый этаж высота потолков почти 3 м. Пол и потолок утеплены. Участок 10 соток. Вода заведена в дом. Газ до участка. Все вопросы по телефону. Развитый поселок. Множество магазинов, школа (достраивается новая), детский сад, ЛДС, и многое другое, для комфортного проживания, без городской суеты) Рассматриваю сотрудничество с грамотным риелтором. Есть нюансы. Возможен разумный торг.

3 500 000 ₽

43 750 ₽ за м²

[История цены](#)

В ипотеку от 38 756 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



[Показать телефон](#)
в xxxxxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Татьяна

Частное лицо

На Авито с 2020 года

[Документы проверены](#)

[Экоклад: -54 кг CO₂](#)

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

2) https://www.avito.ru/chik/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_10_sot.7810645522?context=H4sIAAAAAAAAAAAAEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiIyVkVUa0lxYm9URUxySGpEIjt9PY6NLT8AAAA

Дом 120 м² на участке 10 сот.

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

5 500 000 ₽

45 833 ₽ за м²

[История цены](#)

В ипотеку от 60 903 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
в 800-XXX-XX-XX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! [➔](#)

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Особенности

[Газ в доме](#) [Газовое отопление](#) [Центр. водоснабжение](#) [Баня](#)
[Ж/д станция рядом](#) [Гараж](#)

О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 120 м²

Площадь участка: 10 сот.

Этажей в доме: 1

Для отдыха: баня или сауна

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: брус

Санузел: в доме

Ремонт: косметический

Электричество: есть

Отопление: газовое

Водоснабжение: центральное

Газ: в доме

Канализация: выгребная яма

Парковка: гараж

Транспортная доступность: железнодорожная станция

Расположение

Новосибирская обл., Коченёвский муниципальный р-н, рп. Чик, ул. Терешковой, 4Б

[Скрыть карту ^](#)

3) https://www.avito.ru/chik/doma_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_10_sot.7641275974?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiIyVkVUa0lxYm9URUxySGpEIJt9PY6NLT8AAAA

Дом 70 м² на участке 10 сот.

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

4 650 000 ₽

66 429 ₽ за м²

📄 История цены

В ипотеку от 51 490 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
в XXXXXX-XX-XX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь:
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)



Особенности

- 🔥 Газ в доме
- 🔥 Газовое отопление
- 📍 Центр, водоснабжение
- 🧱 Кирпич
- 🛣️ Асфальт, дорога
- 🚰 Септик
- 🚉 Ж/д станция рядом
- 🅇 Парковка

О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 70 м²

Площадь участка: 10 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: личное подсобное хозяйство (ЛПХ)

Год постройки: 1982

Материал стен: кирпич

Санузел: в доме

Ремонт: косметический

Электричество: есть

Отопление: газовое

Водоснабжение: центральное

Газ: в доме

Канализация: септик

Парковка: парковочное место

Транспортная доступность: асфальтированная дорога, железнодорожная станция

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Расположение

Новосибирская обл., Коченёвский муниципальный р-н, рп. Чик, ул. Пушкина, 17А

[Скрыть карту ^](#)

Сравнительный подход подразумевает сопоставление стоимости аналогичных объектов недвижимости, расположенных на аналогичной (или той же) местности, продающихся на вторичном рынке, с учетом коммерческих условий продажи.

Сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимости представлен, прежде всего, методом прямого сравнения продаж по объектам со схожими характеристиками. Объект-аналог должен иметь то же функциональное назначение, полное квалификационное подобие и частичное сходство по площади.

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам-аналогам.

При этом при сравнении в качестве объектов-аналогов использовались жилые помещения, предлагаемые к продаже в Новосибирской области, Коченевского района, р.п. Чик. Жилые помещения, используемые при сравнении, характеризуют прежде всего объект оценки с точки зрения стоимости предложения на рынке по аналогичному для использования назначению.

Основные этапы при использовании сравнительного подхода:

1. исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже;

2. сбор информации с учетом ее представительности и достоверности;

3. корректировка цен аналогов по элементам различия с объектом оценки;

В процессе проведения оценки финансовый управляющий ориентировался на поиск максимально возможного количества информации. Используются информационные порталы сети Интернет.

Расчёт стоимости квадратного метра аналогичных жилых помещений. Источник «Авито».

1) $3\,500\,000,00 / 80,00 = 43\,750,00$ рублей.

2) $5\,500\,000,00 / 120,00 = 45\,833,34$ рублей.

3) $4\,650\,000,00 / 70,00 = 66\,428,58$ рублей.

Расчёт средней стоимости квадратного метра аналогичного жилого помещения:
 $(43\,750,00 + 45\,833,34 + 66\,428,58) / 3 = 52\,003,98$ рублей.

Расчёт средней стоимости жилого помещения площадью 43,00 квадратных метров:
 $52\,003,98 * 43,00 = 2\,236\,171,14$ рублей.

Расчёт средней стоимости доли в жилом помещении, предлагаемой к продаже:
 $2\,236\,171,14 / 4 * 1 = 559\,042,79$ рублей.

Таким образом, по мнению финансового управляющего, рыночная стоимость имущества: 1/4 доли земельного участка с кадастровым номером 54:11:050102:50, общей площадью 1243 +/- 12 кв.м., виды разрешенного использования объекта недвижимости: для ведения личного подсобного хозяйства и 1/4 доли жилого помещения с кадастровым номером 54:11:050102:87, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н. Коченевский, рп. Чик, ул. Титова, д. 74, общей площадью 43,00 кв.м., назначение объекта недвижимости: жилое, округленно составляет 550 000 (пятьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

Приложения:

1. Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости.
2. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок).
3. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (жилое помещение).
4. Фото жилого помещения.

Финансовый управляющий
Боталовой Анастасии Олеговны



Данилова А.Р.