

454092, г. Челябинск, а/я 9317,
тел.: +79080627446; e-mail: adelldanilova@yandex.ru

Акт
об оценке стоимости имущества,
принадлежащего
Морозовой Анастасии Александровны
по состоянию на 18.04.2025 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 «ГАУ» (ОГРН 1021603626098; ИНН 1660062005; г. Казань, ул. Соловецких Юнг, 7-1004).

2025 год

1. Собственник имущества оценки.

Морозова Анастасия Александровна
26.11.2001 г.р., ИНН 380118816434, СНИЛС 158-326-678 96, м.р.: гор. Анагрск Иркутская обл., м.ж.: 665813, Иркутская обл., г. Ангарск, 80-й кв-л., д. 6, кв. 13

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 «ГАУ» (ОГРН 1021603626098; ИНН 1660062005; г. Казань, ул. Соловецких Юнг, 7-1004).

3. Объект оценки.

Лот 1:

Жилое помещение, общая долевая собственность, доля в праве 1/4, кадастровый номер: 38:26:040105:7869, расположенное по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, кв-л. 80-й, д. 6, кв. 13.

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, 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.

18.04.2025

7. Срок проведения оценки.

С 22.03.2025 по 18.04.2025

8. Методика расчётов.

Сравнительный подход. Основывается на анализе цен покупки и продажи аналогичных транспортных средств, сложившихся в данный момент на вторичном рынке.

9. Процедура оценки.

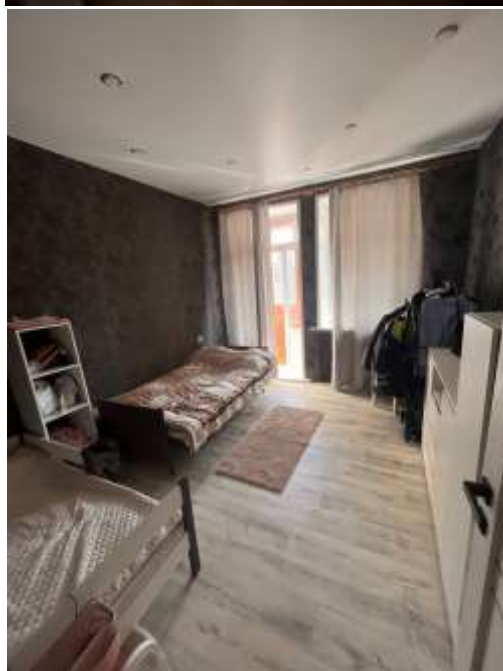
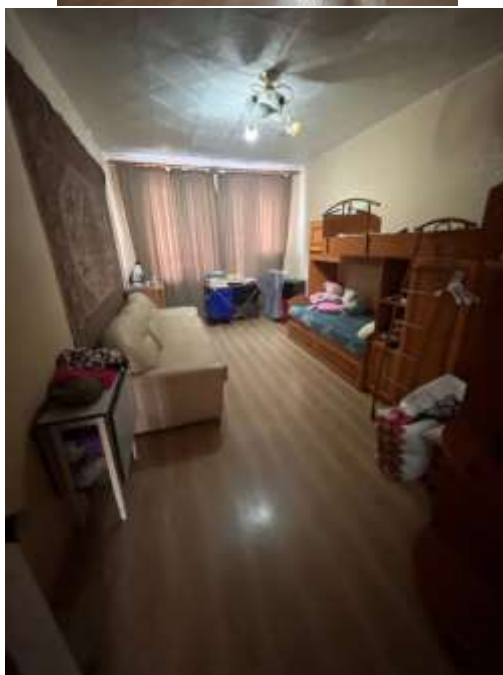
Работа по определению рыночной стоимости транспортного средства проводится по следующим основным направлениям:

- 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 объекта оценки;
- Составление отчета об оценке.

10. Фото объекта оценки.











11. Расчет среднерыночной стоимости аналогичных объектов.

https://www.avito.ru/angarsk/kvartiry/2-k.-kvartira-554-m-14-et.-4633109198?context=H4slIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjRnIwRHYxT0JrRetMcWduljt9nNrNhZ8AAAA

Помощь · Недвижимость · Квартиры · Куплю · Продам · Экономично

2-к. квартира, 55,4 м², 1/4 эт.

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить закладку



3 600 000 Р
33 982 Р за м²
История цены

В ипотеку от 48 374 ₽ в мес.
Посмотреть ипотеку

Показать телефон
+7 301 000-00-00

Написать сообщение
Отправить в Telegram, WhatsApp

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть альтернатива? · Кто продавец?

Тур уместен?



Когда можно посмотреть?

https://www.avito.ru/angarsk/kvartiry/2-k.-kvartira-453-m-25-et.-7512217989?context=H4slIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjRnIwRHYxT0JrRetMcWduljt9nNrNhZ8AAAA

Помощь · Недвижимость · Квартиры · Куплю · Продам · Экономично

2-к. квартира, 45,3 м², 2/5 эт.

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить закладку



3 350 000 Р
73 951 Р за м²
История цены

В ипотеку от 42 204 ₽ в мес.
Посмотреть ипотеку

Показать телефон
+7 301 000-00-00

Написать сообщение
Отправить в Telegram, WhatsApp

Расчитать ипотеку

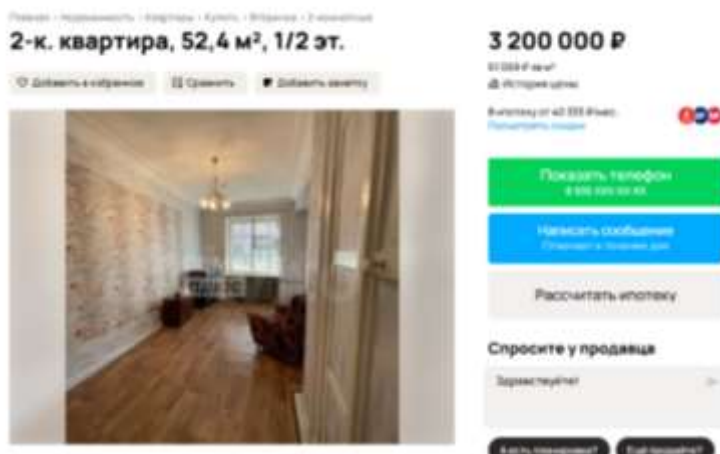
Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть альтернатива? · Кто продавец?

Тур уместен?

https://www.avito.ru/angarsk/kvartiry/2-k_kvartira_524_m_12_et_7360846104?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjE4IjtzOjE2OiJrRnIwRHYxT0JrREtMcWduIjt9nNrNhZ8AAAA



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, площадью от 45 кв.м., расположенных в Иркутской области, г. Ангарск, 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 средней стоимости одного кв. м. аналогичного жилого помещения, площадью от 45 кв.м. до 56 кв.м., расположенного в Иркутской области. Источник «Avito.ru».

- 1) $3\ 600\ 000,00 / 55,4 = 64\ 981,95$ рублей.
- 2) $3\ 350\ 000,00 / 45,3 = 73\ 951,43$ рублей.
- 3) $3\ 200\ 000,00 / 52,4 = 61\ 068,70$ рублей.

Средняя рыночная стоимость одного квадратного метра составляет:
 $(64\ 981,95 + 73\ 951,43 + 61\ 068,70) / 3 = 66\ 667,36$ рублей.

**Расчёт среднерыночной стоимости жилого помещения площадью 55,9 кв.м.:
 $66\ 667,36 * 55,9 = 3\ 726\ 705,00$ рублей (округленно).**

Расчет стоимости $\frac{1}{4}$ доли в жилом помещении:

$3\ 726\ 705,00$ рублей * $\frac{1}{4}$ доли = $931\ 676,00$ рублей. (округленно).

Таким образом, по мнению финансового управляющего, рыночная стоимость имущества:

Лот 1:

Жилое помещение, общая долевая собственность, доля в праве $\frac{1}{4}$, кадастровый номер: 38:26:040105:7869, 55,9 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, кв-л. 80-й, д. 6, кв. 13 составляет **931 676,00 (девятьсот тридцать одна тысяча шестьсот семьдесят шесть) рублей 00 (ноль) копеек.**

Приложение:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся у него объекты недвижимости на Должника.

Финансовый управляющий

Дану-

Данилова А.Р.