

**ОТЧЕТ
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА
№ 2/2021**

Объект оценки:	1/10 доля в праве общей долевой собственности на квартиру площадью 52.60 кв. м., по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 119, кв. 28, кадастровый номер 74:33:0126010:504
Собственник имущества:	Автаева Вера Эриховна (ИНН 744513049028)
Дата составления отчета:	12 октября 2021 года

г. Магнитогорск

2021

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Финансовым управляющим Ершовым Анисимом Васильевичем проведена оценка рыночной стоимости следующего имущества, право собственности на которое принадлежит гражданину Автаева Вера Эриховна (ИНН 744513049028):

- 1/10 доля в праве общей долевой собственности на квартиру площадью 52.60 кв. м., по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 119, кв. 28, кадастровый номер 74:33:0126010:504.

Целью и задачей оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки для использования результатов оценки в качестве возможной стоимости имущества при проведении торгов.

Оценка произведена в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Финансовый управляющий исходил из допущения, что все вышеуказанное имущество не обременено долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка анализа предоставленной информации об имуществе.

Оценка проведена по состоянию на 12 октября 2021 года.

Дата составления отчета: 12 октября 2021 года.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, финансовый управляющий пришел к выводу, что рекомендуемая величина рыночной стоимости объекта недвижимости по состоянию на 12 октября 2021 года составляет:

Величина рыночной стоимости имущества, принадлежащего Автаевой Вере Эриховне, по состоянию на 12 октября 2021 года составила (округленно):

218 000 (двести восемнадцать тысяч) рублей 00 коп. без учета НДС.

Финансовый управляющий
Автаевой Веры Эриховны



А.В. Ершов

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. Общие сведения

Порядковый № отчета:	№ 2/2021
Дата составления отчета:	12 октября 2021 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

1.2. Задание на оценку

Объект оценки	1/10 доля в праве общей долевой собственности на квартиру площадью 52.60 кв. м., по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 119, кв. 28, кадастровый номер 74:33:0126010:504
Имущественные права на Объекты оценки	Право собственности, принадлежащее Автаевой Вере Эриховне
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки (задача проведения оценки) и связанные с этим ограничения	Результат оценки предполагается к использованию при определении начальной стоимости Объекта оценки при проведении торгов (реализации имущества в ходе процедуры банкротства). Использование результатов возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки. Итоговая величина определяемой стоимости признается достоверной и рекомендуемой с учетом следующих Ограничений и пределов применения полученного результата: - итоговая величина стоимости рассчитана при рыночных условиях, которые сложились на дату оценки; - итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, определена для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты публикации сообщения о проведении торгов прошло не более 6 месяцев.
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	12 октября 2021 года.
Дата составления отчета	12 октября 2021 года.
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные документы, содержащие такие характеристики	Характеристики оцениваемого объекта приняты исходя из визуального осмотра объекта оценки и документов, устанавливающих характеристики объекта.
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) отсутствуют.

2. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ПРОВОДЯЩЕМ ОЦЕНКУ

В соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» оценку проводит финансовый управляющий Ершов Анисим Васильевич, утвержденный Решением Арбитражного суда Челябинской области от «07» мая 2020 г. по делу № А76-9411/2020.

2.1. Исходные данные о должнике.

Ф.И.О. Гражданина	Автаева Вера Эриховна
Ф.И.О.Гражданина (если менялось, до изменения)	
Дата рождения	21.05.1951
Место рождения	г.Магнитогорск, Челябинской области
Место жительства согласно документам о регистрации	Челябинская область, г. Магнитогорск, пер. Ржевского, д. 6, кв. 12
Место фактического жительства при отсутствии места регистрации	
ИНН (при наличии)	744513049028
СНИЛС	062-940-210 43
Тел., факс, e-mail	--

2.2. Исходные данные о финансовом управляющем.

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация Арбитражных управляющих «Солидарность»
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	№0044 21.10.2014г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО Страховая компания «Гелиос»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№ 930-0010437-02395 от 30.04.2021 г., действует до 30.04.2022г. включительно
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о дополнительном страховании ответственности арбитражного управляющего на случай причинения убытков	--
Номер договора дополнительного страхования, дата его заключения и срок действия	--
Необходимость наличия допуска к государственной тайне	--
Форма допуска к государственной	--

тайне арбитражного управляющего	
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	455000, обл. Челябинская, г. Магнитогорск, ул. Ленинградская, д. 10, кв. 8

2.3. Исходные данные дела о банкротстве должника.

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Челябинской области
Номер дела	А76-12606/2021
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	10.06.2021г.
Дата назначения финансового управляющего	10.06.2021г.
Дата рассмотрения арбитражным судом результатов проведения процедуры банкротства	08.09.2021г.
Информация о заявителе	Автаева Вера Эриховна

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Финансовый управляющий не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе.

Вознаграждение за проведение оценки не выплачивается.

Финансовый управляющий исходил из того, что предоставленные ему должником сведения о правах на объект оценки, состоянии объекта оценки, а также количественные и качественные показатели, подтверждающие эти данные, являются достоверными. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами третьих лиц, претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

Данные, использованные при расчете стоимости объектов оценки, полученные из средств массовой информации, предполагаются достоверными.

Использование результатов возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки.

Итоговая величина определяемой стоимости признается достоверной и рекомендуемой с учетом следующих ограничений и пределов применения полученного результата:

- итоговая величина стоимости рассчитана при рыночных условиях, которые сложились на дату оценки;

- итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, определена для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты публикации сообщения о проведении торгов прошло не более 6 месяцев.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

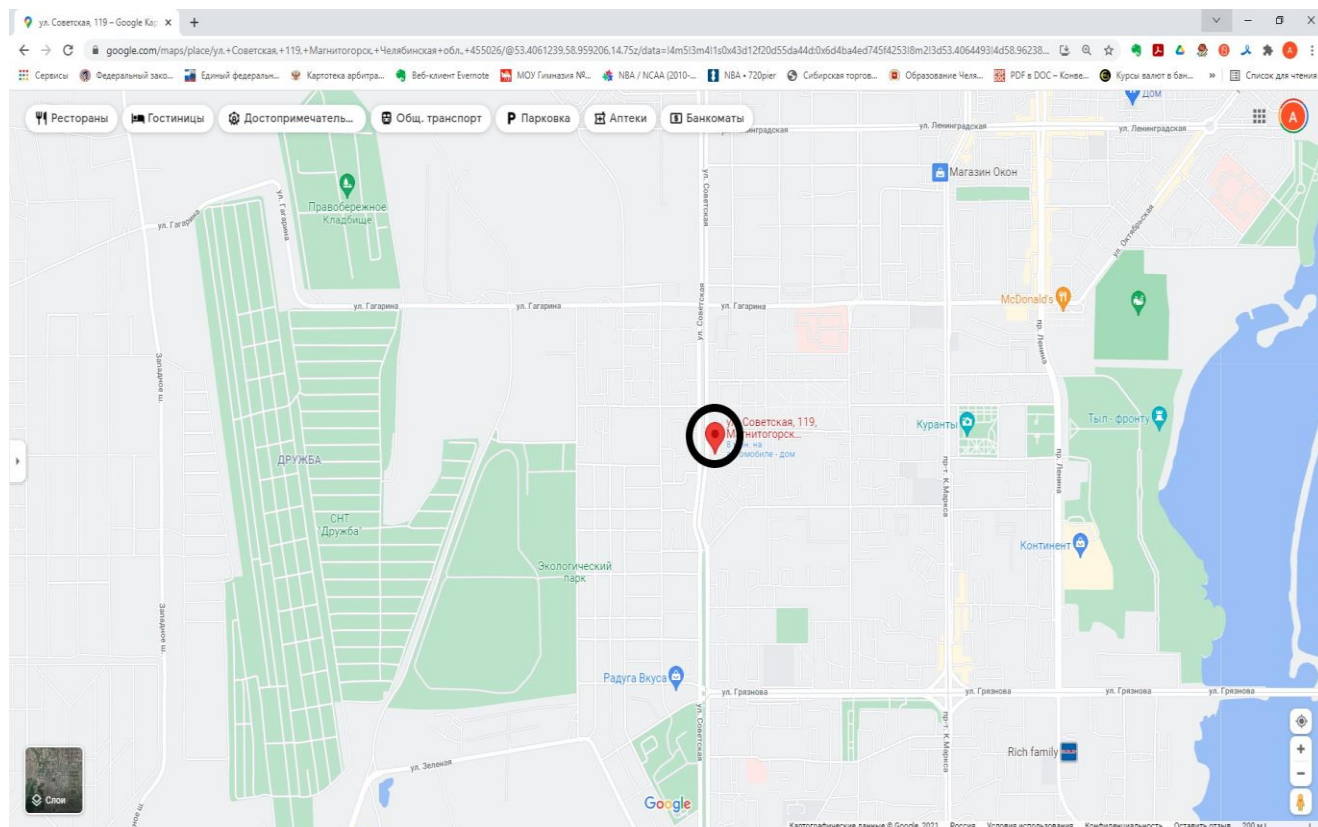
4.1. Перечень документов, используемых при проведении оценки:

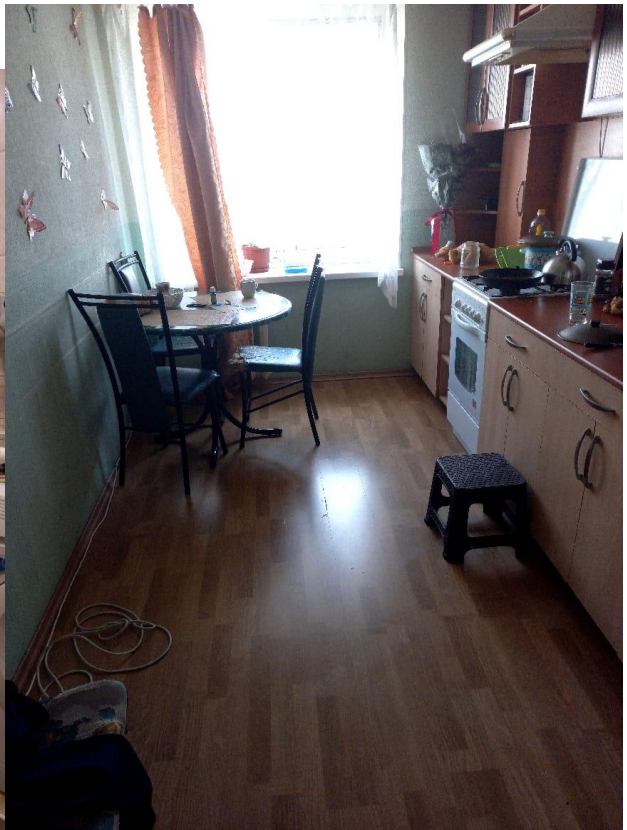
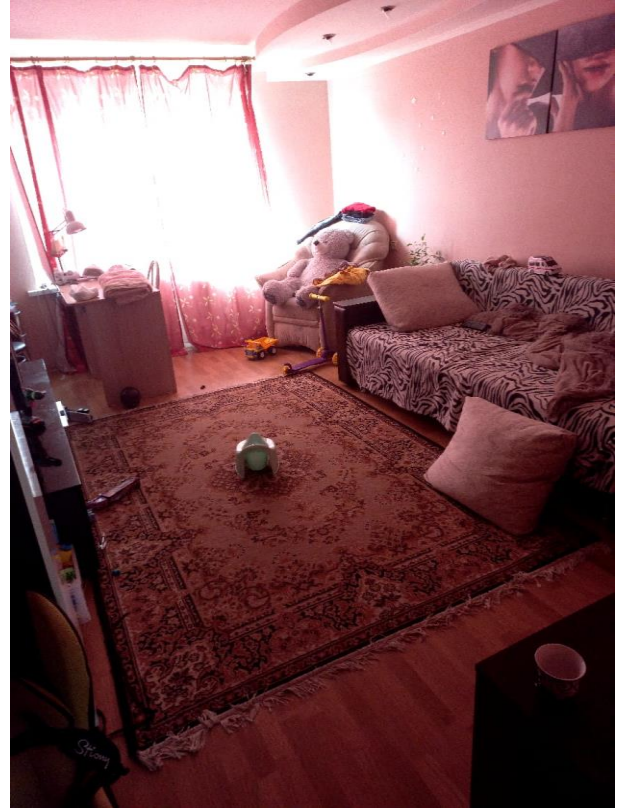
- Решение Арбитражного суда Челябинской области от «10» июня 2021 г. по делу № А76-12606/2021;
- Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости;
- Осмотр, фотографии;
- Средства массовой информации, Интернет-источники.

4.2. Описание объектов оценки

Объект оценки	1/10 доля в праве общей долевой собственности на квартиру площадью 52.60 кв. м., по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 119, кв. 28, кадастровый номер 74:33:0126010:504
Имущественные права на Объекты оценки	Право собственности, принадлежащее Автаевой Вере Эриховне
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки	

4.2. Фотографии объекта оценки





ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
2. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
3. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
4. Составление отчета об оценке.

СБОР И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки заключался в следующем:

- натуральный осмотр объекта;
- сбор первичной информации о характеристиках объектов;
- собеседование с представителем собственника объекта;
- изучение информации о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение;
- оценка технического состояния объекта.

ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

5.1. Оценка с применением доходного подхода

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В рамках настоящего Отчета доходный подход не используется при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Отказ от применения доходного подхода обусловлен тем, что в соответствии с п.16 ФСО 1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Отсутствие достоверной информации об уже имеющихся выгодах от владения объектом оценки собственника и информации об ожидаемых выгодах, как собственника, так и потенциального инвестора не позволяет составителю отчета измерить текущую стоимость будущих выгод от владения оцениваемым имуществом, следовательно, п. 16 ФСО 1 не выполняется, вследствие чего вынуждены отказаться от доходного подхода.

5.2. Оценка с применением сравнительного подхода

Сравнительный подход заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов и сравнении объектов, по которым эти сделки проводились, с оцениваемым объектом. Предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

В соответствии с п.13 ФСО 1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

То есть основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта 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. В результате этой процедуры определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта таким образом, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и

оцениваемый объект.

После корректировки цен их используют для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, подход сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

При использовании сравнительного подхода предпринимаются следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи, оплате сделки, местоположении и иных условиях;
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени предполагаемой продажи, местоположению, характеристикам;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.
6. Расчет величины корректировки на ликвидность доли в квартире. Данный расчет проводится методом парных сравнений. Смысл этого метода заключается в том, чтобы среди всех предложений, имеющихся на рынке на дату оценки найти так называемые пары сравнения – две одинаковые (или почти одинаковые) квартиры, одна из которых продается целиком, а в другой продается доля. Естественно, стоимость 1 кв.м. в паре будет разной, но поскольку выбранные квартиры по своим физическим параметрам (почти) одинаковые, то все различие в стоимости обусловлено тем фактом, что в одном случае этот квадратный метр продается в составе всей квартиры, а в другом – составе доли. Процентная разница в цене и будет представлять собой рыночное значение дисконта, учитывающего тот факт, что рассматриваемая жилплощадь представляет собой долю, а не индивидуальную квартиру.

На этапе сбора информации финансовому управляющему не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов финансовый управляющий использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению финансового управляющего, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене покупки.

Финансовым управляющим в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, управляющий гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, финансовым управляющим принято решение о применении указанного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки, как наиболее точного и обоснованного, так как в распоряжении имеется достаточно достоверная информация о предложениях на аналогичные объекты. В качестве объектов аналогов в данной работе использованы данные, полученные из открытых источников.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого имущества представлен в таблице.

Элемент сравнения	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Цена продажи/предложения, руб.	1 620 000	2 800 000	1 750 000	2 100 000
Цена продажи/предложения за единицу площади, руб./кв.м.	36818	53846	39772	46666
Качество				
передаваемых прав				
Обременения объекта договорами аренды	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Наличие сервитутов и общественных обременений	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Условия финансирования	наличные денежные средства	наличные денежные средства	наличные денежные средства	наличные денежные средства
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (дата продажи)	2021 год	2021 год	2021 год	2021 год
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Торг	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	0	0	0	0
Местоположение	Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Советская	Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Советская	Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Советская	Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Индустриальная
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Физические характеристики				
Общая площадь, кв.м.	44	52	44	45
Корректировка	2%	0%	2%	2%
Состояние Встроенной мебели и техники)	нет	нет	нет	нет
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	2%	0%	2%	2%
Скорректированная руб./кв.м.	37554	53846	40568	47600

Как видно из таблицы средняя цена одного квадратного метра помещения составляет:
 $(37554,00 + 53846,00 + 40568,00 + 47600,00) / 4 = 44892,22$ руб./кв.м.

Автаева Вера Эриховна владеет 1/10 доли в квартире общей площадью 52 кв.м. Таким образом, рыночная стоимость всей квартиры с учетом средней цены одного квадратного метра сопоставимых объектов недвижимости составляет **2 334 395,44 руб.**

Учитывая что объектом оценки является 1/10 доля в квартире общей площадью 52 кв.м., необходимо рассчитать корректировку на ликвидность доли в квартире.

Расчет проведем методом парных сравнений:

Пара сравне- ния	Объект	Площадь, кв.м.	Цена предложе- ния, руб.	Стои- мость 1 кв.м., руб.	Величина скидки по отношению к стоимости 1 кв.м. в "целой" квар- тире, %	Среднее значение скидки по всем парам сравнения, %
1	Комната 16 м² в 2-к., 1/5 эт. , адрес пр. Ленина, д. 84	16	680000	42500	7	7
	2-к. квартира, 44 м², 1/5 эт., адрес ул. Грязнова, 49	44	2000000	45454,55		
2	Комната 29 м² в 2-к., 4/5 эт., адрес ул. Доменщиков, д. 3	29	1 250 000	43103,45	8	
	2-к. квартира, 42 м², 4/5 эт., адрес ул.Доменщиков, д. 5/1	42	1970000	46904,76		
3	Комната 13,9 м² в 2-к., 2/5 эт., адрес ул. Гагарина, 24	13,9	530000	38129,5	4	
	2-к. квартира, 45,1 м², 3/5 эт., адрес ул. Суворова, 89	45,1	1790000	39689,58		
4	Комната 12 м² в 2-к., 8/9 эт., адрес ул. Бориса Ручьева, 13/2	12	490000	40833,33	9	
	2-к. квартира, 47,5 м², 2/5 эт., адрес ул. Бориса Ручьева, 17	47,5	2125000	44736,84		

Таким образом, рыночная стоимость 1/10 доли в праве общей долевой собственности на квартиру площадью 52.60 кв. м., по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 119, кв. 28, кадастровый номер 74:33:0126010:504, с учетом корректировки на ликвидность доли в квартире составляет:

(2 334 395,44 / 10) - 7% = 217 098,77 руб.

**Вывод по сравнительному подходу:
величина рыночной стоимости имущества,
принадлежащего Автаевой Вере Эриховне:**

1/10 доля в праве общей долевой собственности на квартиру площадью 52.60 кв. м., по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 119, кв. 28, кадастровый номер 74:33:0126010:504,

по состоянию на 02 декабря 2020 г. составила:

217 098,77 (Двести семнадцать тысяч девяносто восемь) рублей 77 коп. без учета НДС.

5.3. Оценка с применением затратного подхода

В соответствии с п.20 ФСО 1 в рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за объект больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение объекта, аналогичного по своим характеристикам объекту оценки.

Затратный подход - это тот подход к оценке, который определяет стоимость путем определения нынешней (текущей) стоимости актива (полной восстановительной или полной стоимости замещения) за вычетом различных элементов износа: физического, функционального и внешнего. То есть затратный подход основывается на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревании.

Износ - это потеря стоимости оборудования по различным причинам. Она может быть определена также как разница между восстановительной или заменяющей стоимостью новых объектов и рыночной стоимостью объектов в реальном состоянии.

В затратном методе износ во всех случаях вычитается из текущей восстановительной или заменяющей стоимости. Тем не менее, износ есть потеря только до тех пор, пока определяется рынком как потеря стоимости. Для старого оборудования потеря стоимости может быть возмещена низким предложением или его уникальностью и значимостью.

Ввиду того, что объектом оценки является нежилое помещение, то учитывая специфику объекта оценки, финансовым управляющим принято решение не применять в рамках данного отчета затратный подход при определении стоимости объекта оценки.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

В настоящем отчете финансовым управляющим был применен только один подход, который дал наиболее объективную основу для вывода рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Таким образом, итоговое значение рыночной стоимости будет рассчитываться следующим образом:

Подход	Величина стоимости, руб	Присвоенный вес, %	Величина стоимости с учетом округления
Доходный подход	Обоснованно не применялся	-	-
Затратный подход	Обоснованно не применялся	-	-
Сравнительный подход:			
1/10 доля в праве общей долевой собственности на квартиру площадью 52.60 кв. м., по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 119, кв. 28, кадастровый номер 74:33:0126010:504	217 098,77	100%	217 098,77

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки с учетом округления составляет: 218 000,00 рублей.

ВЫВОД:

Величина рыночной стоимости имущества, принадлежащего Автаевой Вере Эриховне:

1/10 доля в праве общей долевой собственности на квартиру площадью 52.60 кв. м., по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 119, кв. 28, кадастровый номер 74:33:0126010:504,

**по состоянию на 12 октября 2021 г. (округленно) составила:
218 000 (двести восемнадцать тысяч) рублей 00 коп. без учета НДС.**

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Финансовым управляющим Ершовым Анисимом Васильевичем проведена оценка рыночной стоимости имущества, право собственности на которое принадлежит гражданину Автаевой Вере Эриховне (ИНН 744513049028).

Целью и задачей оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки для использования результатов оценки в качестве возможной стоимости имущества при проведении торгов.

Оценка произведена в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В рамках оценки были проанализированы основные подходы определения рыночной стоимости, после чего были сделаны все необходимые расчеты. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в следующей таблице.

Наименование объектов оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			Итого рыночная стоимость (округленно)
	Рыночная стоимость, полученная на основе сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная на основе затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная на основе доходного подхода, руб.	
1/10 доля в праве общей долевой собственности на квартиру площадью 52.60 кв. м., по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 119, кв. 28, кадастровый номер 74:33:0126010:504	218 000,00	Обоснован отказ	Обоснован отказ	218 000,00

Принимая во внимание все допущения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка, получен следующий итоговый результат:

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА принадлежащего Автаевой Вере Эриховне:

1/10 доля в праве общей долевой собственности на квартиру площадью 52.60 кв. м., по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 119, кв. 28, кадастровый номер 74:33:0126010:504,

**по состоянию на 12 октября 2021 г. (округленно) составила:
218 000 (двести восемнадцать тысяч) рублей 00 коп. без учета НДС.**

Финансовый управляющий
Автаевой Вере Эриховны



А.В. Ершов

ПРИЛОЖЕНИЯ

Скриншоты объявлений о продаже объектов-аналогов

https://www.avito.ru/magnitogorsk/kvartiry/2-k_kvartira_52m_45et_2212437410

2-к квартира, 52 м², 4/5 эт. на 1

avito.ru/magnitogorsk/kvartiry/2-k_kvartira_52m_45et_2212437410

Сервисы | Федеральный зако... | Единый федеральн... | Картошка арбитра... | Веб-клиент Evernote | МОУ Гимназия NR... | NBA / NCAA (2010-... | NBA • 720pier | Сибирская торгов... | Образование Челя... | PDF в DOC - Конве... | Курсы валют в бан... | Список для чтения

Повышенная безопасность, передовые технологии и просторный интерьер

Материалы: Надежность. Квартиры: Круглые. 2-комнатные. Встреча

2-к. квартира, 52 м², 4/5 эт.

В избранном | Добавить закладку | 2 октября в 09:41

2 800 000 ₽

Снижение ставки / Кредит от 5.9% Подробнее

Показать телефон в 000 000 00 00

Написать сообщение

Дата: Частная сделка На Авито с июня 2018

№ 2212437410, (+7) 821 (+10)

Оплайн-показ. Хотите посмотреть по видео?

О квартире

Этаж: 4 из 5	Высота потолка: 2.5 м
Количество комнат: 2	Ремонт: евро
Тип комнаты: изолированные	Санузел: совмещенный
Общая площадь: 52 м²	Балкон или лоджия: балкон
Площадь кухни: 8 м²	Вид из окон: на улицу
Жилая площадь: 48 м²	Дополнительно: мебель, бытовая техника, кондиционер

Информация о квартире из ЕГРН

Сообщения

https://www.avito.ru/magnitogorsk/kvartiry/2-k_kvartira_448m_45et_2233643614

2-к квартира, 44,8 м², 4/5 эт. на 1

avito.ru/magnitogorsk/kvartiry/2-k_kvartira_448m_45et_2233643614

Сервисы | Федеральный зако... | Единый федеральн... | Картошка арбитра... | Веб-клиент Evernote | МОУ Гимназия NR... | NBA / NCAA (2010-... | NBA • 720pier | Сибирская торгов... | Образование Челя... | PDF в DOC - Конве... | Курсы валют в бан... | Список для чтения

Реклама от Google

Не показывать это объявление. Почему это объявление? 0

Материалы: Надежность. Квартиры: Круглые. 2-комнатные. Встреча

2-к. квартира, 44,8 м², 4/5 эт.

В избранном | Добавить закладку | 8 октября в 18:14

1 750 000 ₽

Показать телефон в 000 000 00 00

Написать сообщение

Агентство недвижимости MAGDOM

Агентство: На Авито с декабря 2018 г.

Подписаться на продажи

Контактная информация: Валерия

№ 2233643614, (+7) 1427 (+87)

Оплайн-показ. Хотите посмотреть по видео?

О квартире

Этаж: 4 из 5	Ремонт: косметический
Количество комнат: 2	Санузел: раздельный
Тип комнаты: смежные	Балкон или лоджия: балкон
Общая площадь: 44,8 м²	Вид из окон: на улицу, во двор
Высота потолка: 2.5 м	

Расположение

Челябинская область, Магнитогорск, Советская ул., 68

Сообщения

2-к. квартира, 44,2 м², 5/5 эт. —

← → ↻ avito.ru/magnitogorsk/kvartiry/2-k_kvartira_442m_5set_2267161799

Сервисы: Федеральный эконо... Единый федеральн... Картошка арбитра... Веб-календ Evernote МГУ Гилея NR... NBA / NCAA (2010—... NBA - 720pier Сибирская торгов... Образование Челябинс... PDF в DOC - Конве... Курсы валют в Бич... Список для чтения

Многоквартирный дом: Надежность Квартиры Купить 2-комнатные Вторичка

2-к. квартира, 44,2 м², 5/5 эт.

👁 В избранное ➕ Добавить закладку 📅 Внесено 14.47





 **Хорошая цена**
Невысокая оценка Agents

 **Онлайн-показ**
Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Этаж: 5 из 5	Высота потолков: 2,7 м
Количество комнат: 2	Ремонт: требует ремонта
Тип комнат: смежные	Санузел: совмещенный
Общая площадь: 44,2 м²	Балкон или лоджия: балкон
Площадь кухни: 6 м²	Вид из окна: во двор
Жилая площадь: 30 м²	Дополнительно: мебель, бытовая техника

1 620 000 ₽

Показать телефон
8 950 XXX.XXX.XX

Агентство недвижимости Риэл-Про:
Алексей
На Авто с марта 2012 ⭐

Контактная лицо
Контакт центр

№ 2267161799 📍 Т86 (+281)

Реклама от Google

Ссылка



Сообщения 📧

2-к квартира, 45,1 м², 3/5 эт.

Матюгинское. Надземность. Квартиры. Уютно. Экономичное. Вторичка

2-к. квартира, 45,1 м², 3/5 эт.

+ 1 избрано | + Добавить завету | 18 сентября в 18:11

О квартире

Этаж:	3 из 5	Жилая площадь:	31 м²
Количество комнат:	2	Ремонт:	косметический
Тип кухни:	отдельная	Санузлы:	раздельный
Общая площадь:	45,1 м²	Варианты отделки:	бетон
Площадь террасы:	8 м²	Выд. из дома на улицу:	во двор

Расположение

Челябинская область, Магнитогорск, Индустриальный ул., 241
рп Правобережный

[Смотреть карту](#)

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Челябинской области
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

На основании запроса от 26.08.2021, поступившего на рассмотрение 26.08.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
26.08.2021г. № КУВИ-002/2021-112281008			
Кадастровый номер:		74:33:0126010:504	

Номер кадастрового квартала:	74:33:0126010
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 13766; Инвентарный номер 4435; Условный номер 74:33:000000:00:004435:0028
Местоположение:	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 119, кв. 28
Площадь, м2:	52.6
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 05
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	1586845.22
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	74:33:0126010:168
Виды разрешенного использования:	жилое
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:	Ершов Анисим Васильевич

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
26.08.2021г. № КУВИ-002/2021-112281008			
Кадастровый номер:		74:33:0126010:504	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Автаев Евгений Павлович, 22.06.1970, Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, РОССИЯ, СНИЛС 148-868-203 14 паспорт гражданина Российской Федерации серия 75 02 №384988, выдан 29.03.2002, УВД Орджоникидзевского района г. Магнитогорска Челябинской области Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Тевосяна, д. 11, кв. 81
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 9/10 74-74-33/362/2010-130 15.10.2010 00:00:00
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:		
5.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	23.11.2017 17:01:42	
	номер государственной регистрации:	74:33:0126010:504-74/013/2017-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.11.2017	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка из постановления о запрете на совершение действий по регистрации, № 87282788/7461, выдан 22.11.2017, Правобережный районный отдел судебных приставов г.Магнитогорска УФССП России по Челябинской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
26.08.2021г. № КУВИ-002/2021-112281008			
Кадастровый номер:		74:33:0126010:504	
5.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	02.10.2017 16:52:26	
	номер государственной регистрации:	74:33:0126010:504-74/021/2017-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.10.2017	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка из постановления о запрете на совершение действий по регистрации, № 83201541/7461, выдан 27.09.2017, Правобережный районный отдел судебных приставов г.Магнитогорска УФССП России по Челябинской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	15.09.2017 11:45:31	
	номер государственной регистрации:	74:33:0126010:504-74/001/2017-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2017 срок не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	выписка из постановления о запрете на совершение действий по регистрации, № 81127227/7461, выдан 04.09.2017, Правобережный районный отдел судебных приставов г. Магнитогорска УФССП по Челябинской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
26.08.2021г. № КУВИ-002/2021-112281008			
Кадастровый номер:		74:33:0126010:504	
5.4	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	10.05.2017 17:36:09	
	номер государственной регистрации:	74:33:0126010:504-74/033/2017-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2017	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка из решения о наложении запрета на основании Постановления о запрете на совершение действий по регистрации, № 70340170/7461, выдан 04.05.2017, Судебный пристав-исполнитель Правобережного РОСП г.Магнитогорска УФССП по Челябинской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5.5	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	21.07.2016 11:18:30	
	номер государственной регистрации:	74-74/032-74/032/101/2016-4563/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.07.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка из решения о запрете на основании постановления о запрете на совершение действий по регистрации №54846964/7461 от 20.07.2016г, № 3052036618, выдан 07.11.1917, Судебный пристав-исполнитель Правобережный РОСП г. Магнитогорска УФССП России по Челябинской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
26.08.2021г. № КУВИ-002/2021-112281008			
Кадастровый номер:		74:33:0126010:504	
5.6	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	04.10.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	74-74-33/378/2013-129	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.10.2013	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, выдан 03.10.2013, Судебный пристав-исполнитель Отдела по Правобережному району г. Магнитогорска УФССП по Челяб. обл.	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Автаева Вера Эриховна, 21.05.1951, Челябинская обл., Агаповский район, п. ЖОС, РОССИЯ, СНИЛС 062-940-210 43 паспорт гражданина Российской Федерации серия 75 00 №776095, выдан 27.04.2001, УВД Орджоникидзевского района г. Магнитогорска Челябинской области Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 119, кв. 28
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/10 74:01-33:046-2002:0333 15.10.2010 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
26.08.2021г. № КУВИ-002/2021-112281008			
Кадастровый номер:		74:33:0126010:504	
5.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.04.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	74-74-33/077/2013-328	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.04.2013	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, выдан 11.04.2013, Судебный пристав-исполнитель Отдела по Правобережному району г. Магнитогорска УФССП по Челяб. обл.	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
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	

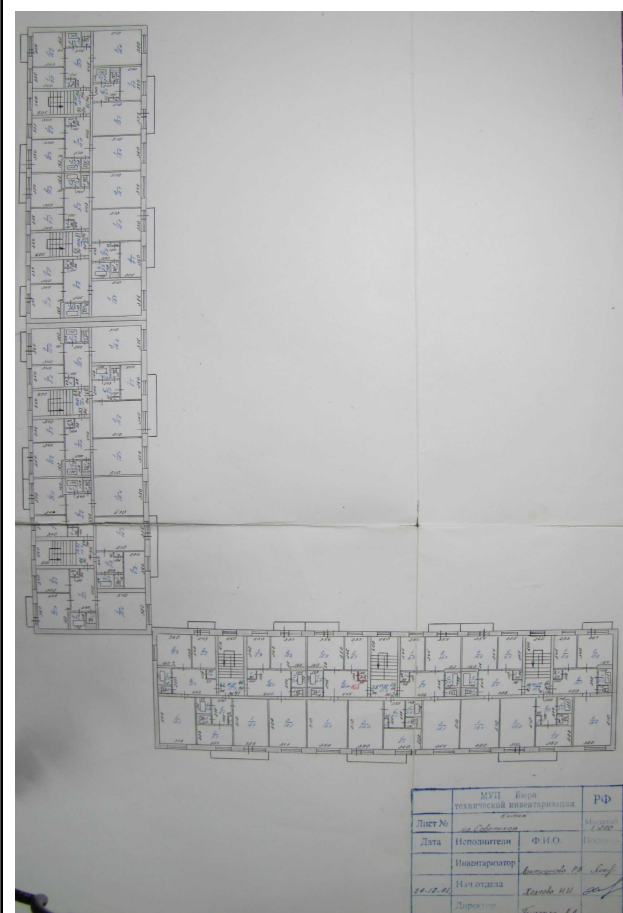
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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: 7
26.08.2021г. № КУВИ-002/2021-112281008			
Кадастровый номер: 74:33:0126010:504		Номер этажа (этажей): 05	



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.